



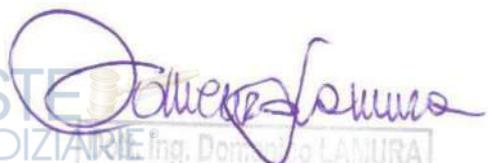
# Tribunale Ordinario di Ancona

## Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona

Procedura esecutiva n. 117/2023 R.Es.

Giudice dell'esecuzione: Maria Letizia Mantovani



  
ASTE GIUDIZIARIE Ing. Domenico LAMURA  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981



# Perizia di valutazione dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
UNITÀ IMMOBILIARI DI TIPO:

- A/2 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
- C/6 STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (SENZA FINE DI LUCRO)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
VIA PALMIRO TOGLIATTI N.47  
SERRA DE' CONTI (AN)

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**CTU**  
Ing. DOMENICO LAMURA  
SEDE LEGALE Via REDIPUGLIA 53 - 60122 ANCONA

TEL. 071.2119029 - MOBILE 333.2437308

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
  
Ing. Domenico LAMURA  
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981



## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico Lamura, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A1981 all'Albo professionale, sezione A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 117/2023 promossa dalla GROGU SPV S.R.L. per effettuare la stima di una unità immobiliare di tipo A/2 abitazioni di tipo civile.

Tutti i dati riportati sono stati verificati, al fine di evidenziare il valore di mercato dell'immobile.

## 1. MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto ing. Domenico Lamura, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona con il numero A1981, con studio tecnico in Ancona, Via Redipuglia n° 53, tel. 3332437308 C.F. LMR DNC 69B12 A271N, P.I. 01586050427, riceveva incarico in data 25 settembre 2023 dal Giudice Dott. Maria Letizia Mantovani, relativamente al bene immobile sopra menzionato, disponibile e verificabile, per individuarne il valore di mercato.

Il mandato espressamente richiede la stima dello stesso immobile, tenendo altresì conto di eventuali vincoli ed oneri giuridici.

Il sottoscritto perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle cose di cui alla presente sopra descritto.

## 2. SOGGETTI

### Ruolo

Ruolo

Committente

Promotore dell'esecuzione

Proprietà dell'immobile

### Descrizione

Descrizione

Tribunale Ordinario di Ancona - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maria Letizia Mantovani

GROGU SPV S.R.L.

C.F. 05197150260

Via Vittorio Alfieri n. 1 – 31015 CONEGLIANO (TV)

*E per essa, nella sua qualità di mandataria,*

Prelios Credit Solutions S.p.a. ("PRECSO")

C.F. 13048380151

Via Valtellina n. 15/17 - Milano

Sig. [REDACTED]

(nato a Serra de' Conti il [REDACTED] C.F. [REDACTED])

*in persona del Curatore dell'eredità giacente Avv. [REDACTED]*

*studio in Via [REDACTED] Ancona (AN)*

## ACCERTAMENTI

### DATA

### TIPO DI ACCERTAMENTO

29.09.2023

giuramento di rito

30.09.2023

trasmissione del giuramento di rito a mezzo di procedimento telematico

16.10.2023

Richiesta di sopralluogo, a seguito di indicazioni dal Custode dei beni pignorati, fissato per il giorno 10.11.2023

10.11.2023

Apertura delle operazioni peritali presso i luoghi in via Palmiro Togliatti n. 47 a Serra de' Conti

10.11.2023

Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto dell'immobile nelle aree esterne e nelle u.i. interne al fabbricato principale e agli immobili circostanti

15.11.2023

Ricerca della documentazione presso il Comune di Serra de' Conti, relativamente alle pratiche urbanistiche da richiedere con accesso agli atti

22.11.2023

Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Serra de' Conti

27.11.2023

Richiesta di Variazione intestazione Immobile attraverso il Sistema SISTER, dell'Agenzia delle Entrate, per poter accedere alla visualizzazione delle planimetrie catastali, erroneamente intestate senza codice

- fiscale e quindi inaccessibili – Richiesta n. 2324835
- 06.12.2023 Avvenuta trattazione della Richiesta di Variazione intestazione Immobile n. 2324835 del 27.11.2023 attraverso il Sistema SISTER, dell'Agenzia delle Entrate
- 06.12.2023 Accesso agli atti attraverso il Sistema SISTER, dell'Agenzia delle Entrate, per le planimetrie catastali
- 12.12.2023 Disponibilità della documentazione presso il Comune di Serra de' Conti, relativamente alle pratiche urbanistiche rintracciate nell'ambito dell'accesso agli atti
- 18.01.2024 Contatti con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente presso il Comune di Serra de' Conti, geom. Mauro Santarelli, relativamente alle problematiche autorizzative per l'immobile di cui all'avvenuto accesso agli atti
- 16.02.2024 Contatti con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente presso il Comune di Serra de' Conti, geom. Mauro Santelli, relativamente alle difformità riscontrate per l'immobile di cui all'avvenuto accesso agli atti, al fine di comprendere le eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
- 16.02.2024 Verifica e sopralluogo degli immobili di verifica dei luoghi alla luce della documentazione di accesso agli atti
- 22.02.2024 Incontro con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente presso il Comune di Serra de' Conti, geom. Mauro Santelli, con discussione relativa alle difformità riscontrate per l'immobile e alle eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
- 05.03.2024 Ulteriori contatti con il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Ambiente presso il Comune di Serra de' Conti, geom. Mauro Santelli, per la definizione delle eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
- 12.03.2024 Ulteriori contatti con Ufficio Urbanistica e Ambiente presso il Comune di Serra de' Conti
- 14.03.2024 Finali contatti a conferma di un quadro completo delle suddette procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
- 19.03.2024 Consegna finale

### 3. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SERRA DE' CONTI

È stato valutato il seguente immobile, ubicato in VIA PALMIRO TOGLIATTI N.47 di SERRA DE' CONTI, costituito dai seguenti beni:

1. **BENE 1:** UNITA' IMMOBILIARE A/2(a) Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SERRA DE' CONTI (I643)(AN) al FOGLIO 16 PART 353 SUB 4 p. T-2-3, categoria catastale A/2(a), classe 3, 8 vani (consistenza), mq 196 (superficie catastale), rendita € 619,75
2. **BENE 2:** UNITA' IMMOBILIARE C/6 (a) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SERRA DE' CONTI (I643) (AN) al FOGLIO 16 PART 353 SUB 2 p. T, categoria catastale C/6, classe 3, mq 43 (superficie catastale), rendita € 58,41

L'immobile oggetto di stima consiste in due unità immobiliari con destinazione d'uso:

- Abitazioni di tipo civile – Sub.4 con appartamento al piano secondo, locali di sgombero al piano terra (seminterrato) e soffitta al terzo piano
- Garage – Sub.2 al piano terra

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso pedonale su corte comune con ingresso sul lato del fabbricato, da cui si accede ad un vano scale; è costituito da tre piani fuori terra (di cui uno il piano sottotetto) e un piano seminterrato (piano terra) collegati da un blocco scala laterale interno di tipo condominiale.

#### STATO DI POSSESSO

Risulta che i locali oggetto di pignoramento sono liberi.

1. **BENE 1:** UNITA' IMMOBILIARE A/2(a) Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SERRA DE' CONTI (AN) al FOGLIO 16 PART 353 SUB 4 p. T-2-3 - LIBERO
2. **BENE 2:** UNITA' IMMOBILIARE C/6 (a) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SERRA DE' CONTI (AN) al FOGLIO 16 PART 353 SUB 2 p. T - LIBERO



## PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dell'immobile oggetto di pignoramento:

- 1974 - Prot.n.4963/1973- [REDACTED]. Atto LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI del 08/01/1974 - Lavori per Costruzione di una casa ad uso civile di abitazione.
- 1978 - Pratica n. 5/74- [REDACTED]. Atto del 24/07/1978 - Autorizzazione di Abitabilità.
- 1986 - Prot.n.481 Prot. Conc. Edil. N. 1593/86- [REDACTED]. Atto CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.252 del 03/06/1991 - Lavori REALIZZAZIONE DI ACCESSORIO INTERRATO E MODIFICHE ESEGUITE ANTECEDENTEMENTE AL 1977 NELL'IMMOBILE.

## DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

**Piano Regolatore Generale del comune di SERRA DE' CONTI** inquadra l'immobile nella zona B2, con riferimento alle Zone omogenee B2 di "Completamento", di cui all'art.4 delle NTA vigenti.

### NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

#### **Art. 4 - Zone B2 di "Completamento"**

##### 1. Interventi ammessi:

- 1.1. manutenzione ordinaria
- 1.2. manutenzione straordinaria
- 1.3. restauro o risanamento conservativo
- 1.4. ristrutturazione edilizia
- 1.5. demolizione e ricostruzione
- 1.6. nuova costruzione e ampliamento

##### 2. Parametri urbanistici ed edilizi:

- 2.1. IF = 3,00 mc/mq
- 2.2. H = 10,50 ml
- 2.3. DC = 5,00 ml
- 2.4. DF = 10,00 ml
- 2.5. DS = 5,00 ml, fatti salvi allineamenti con edifici preesistenti

Per i fabbricati (di nuova costruzione o in ristrutturazione) che conseguano requisiti energetici almeno pari ai limiti indicati nell'allegato C del D.L.vo 19/08/2005, n. 311, come modificato dal D.L.vo 29/12/2006, n. 311, o che conseguano un grado di sostenibilità ambientale  $p \geq 2$ , valutato secondo il "Protocollo ITACA Sintetico" di cui alla DGRM n. 1499 del 28/12/2006, nel calcolo dell'altezza i solai intermedi e di copertura vengono computati fino ad un massimo di cm. 25.

##### 3. Destinazione d'uso:

- 3.1. Residenze
- 3.2. Commercio

3.3. Attività artigianali di servizio

3.4. Uffici

Per la disciplina delle modifiche di destinazione si applica quanto previsto al punto 3 del pre-cedente art. 3.

4. Modalità di attuazione:

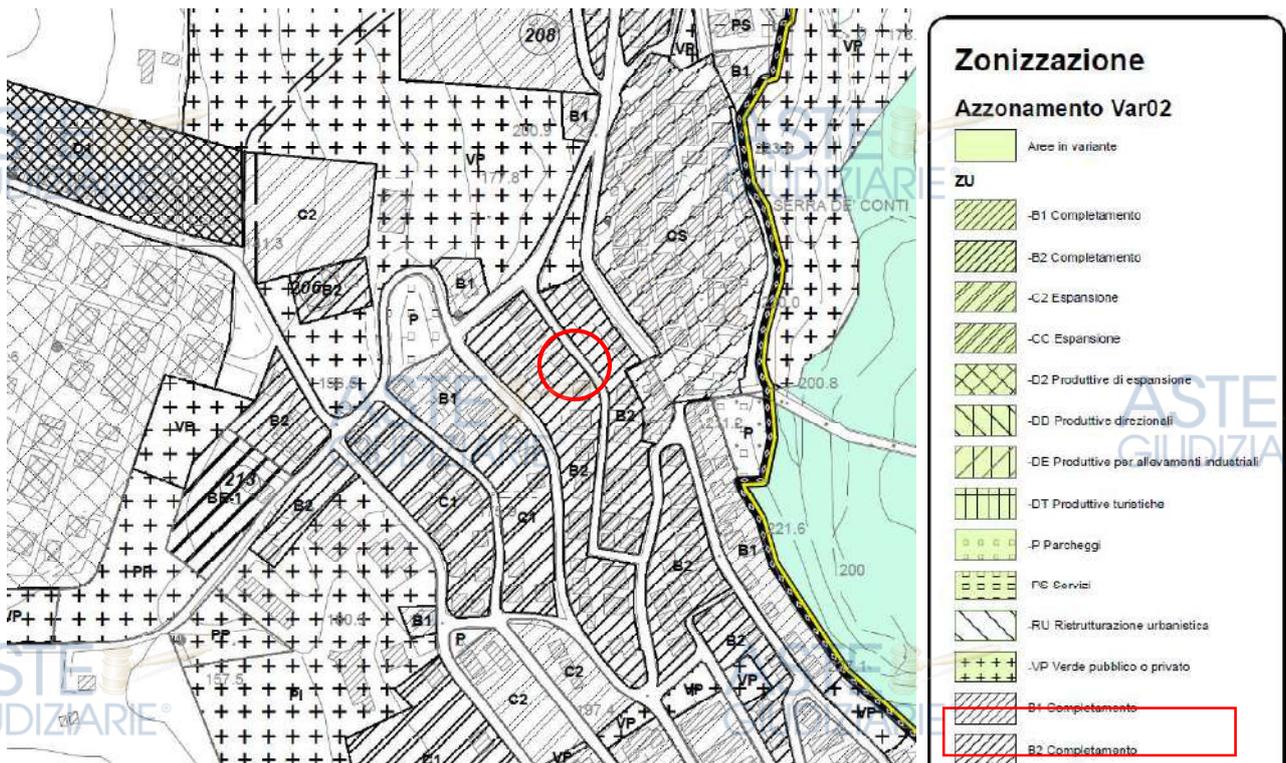
4.1. Permesso di Costruire

4.2. DIA/comunicazione per le manutenzioni

**Tabella normativa**

Completamento B2	3,00	10,50	5,00	10,00	3,00	-	Residenze, commercio, uffici, artig.to servizio
------------------	------	-------	------	-------	------	---	---

Relativamente all'area si segnala di seguito quanto riportato nella **tavola di PRG**, con elaborato grafico (stralcio) e relativa legenda.



**Conformità urbanistico-edilizia.**

Si descrive di seguito lo stato attuale dell'immobile oggetto di valutazione all'interno del fabbricato globale, dal punto di vista strutturale, architettonico e impiantistico, incluse le sistemazioni esterne, per chiarire quanto presente, a che titolo, e quanto eventualmente in difformità dalle autorizzazioni acquisite.

**BENE 1: UNITA' IMMOBILIARE A/2 Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di Serra de' Conti al FOGLIO 16 PART 353 SUB 4 p. T-2-3-**

**BENE 2: UNITA' IMMOBILIARE C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di Serra de' Conti al FOGLIO 16 PART 353 SUB 2 p. T**

**STRUTTURA**

L'edificio, e quindi l'appartamento e la soffitta, è stato probabilmente costruito con fondazioni in c.a. e struttura in c.a., così come le scale interne di collegamento ai piani, con solai in latero-cemento, tamponamenti esterni in laterizio a cassa vuota e tramezzi interni in laterizio con finitura ad intonaco e tinteggiatura; la copertura è con solaio in latero-cemento a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

**ARCHITETTURA/AUTORIZZAZIONI**

L'immobile oggetto di stima si trova a Serra de' Conti, in una zona residenziale abbastanza centrale a poche centinaia di metri a piedi dal centro storico e insiste su un'area abbastanza scoscesa a scendere dalla quota della strada dalla quale si accede, Via Palmiro Togliatti.

L'immobile consiste in due unità immobiliari, all'interno di un condominio con un'altra u.i. di tipo residenziale (con dotazioni similari a quella in oggetto, soffitte e autorimessa private comprese) siti in via Palmiro Togliatti n.47 nel Comune di Serra de' Conti.

La prima unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano secondo, con una soffitta al terzo piano e due locali di sgombero al piano terra, accessibili attraverso le scale condominiali interne. L'altra unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage C/6 al piano terra.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dal cancelletto pedonale che conduce su un ballatoio esterno da cui si arriva al portone di ingresso alle scale comuni, che permettono di entrare al piano primo ad altra u.i. residenziale (non oggetto della presente procedura), al piano secondo all'u.i. residenziale (oggetto della presente procedura), al piano terzo alle soffitte, al piano terra alle autorimesse private, ai locali di sgombero privati, alla centrale termica comune.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano terra (piano seminterrato), tutti collegati da un blocco scala comune interno.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Serra de' Conti (AN) al Foglio n. 19 Particella 353 ai sub. 2,4.

L'accesso all'abitazione (sub.4) posta al piano secondo avviene dalla scala comune orientata a Nord.

L'accesso al garage (sub.2) al piano terra avviene direttamente dall'esterno dell'area condominiale, abbastanza ampia e agevole per la manovra delle auto. Da via Palmiro Togliatti si accede attraverso un ampio cancello in ferro alla corte carrabile, che scende e arriva nella zona in quota pari al piano terra (seminterrato) e permette l'accesso all'autorimessa attraverso una porta a tre ante apribile a libro.

Nell'ambito dell'area esterna condominiale insiste una baracca che a detta del confinante condomino risulta di proprietà dell'esecutato. Essa non costituisce in nessun modo un bene immobile riferibile alla presente perizia di stima, in quanto consistente in un bene removibile (baracca metallica, priva di fissaggio a terra), in assenza di qualsiasi autorizzazione (comunale e/o condominiale) e di un eventuale relativo accatastamento. Inoltre essa è poggiata su area comune condominiale, non di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Di questa baracca metallica non si terrà conto pertanto nella presente perizia, in quanto inquadrabile piuttosto nell'ambito di una eventuale stima di beni mobili.

- 1974 - Prot.n.4963/1973- [REDACTED]. Atto LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI del 08/01/1974 - Lavori per Costruzione di una casa ad uso civile di abitazione.
- 1978 – Pratica n. 5/74- [REDACTED]. Atto del 24/07/1978 – Autorizzazione di Abitabilità.
- 1986 - Prot.n.481 Prot. Conc. Edil. N. 1593/86- [REDACTED]. Atto CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.252 del 03/06/1991 - Lavori REALIZZAZIONE DI ACCESSORIO INTERRATO E MODIFICHE ESEGUITE ANTECEDENTEMENTE AL 1977 NELL'IMMOBILE.

L'edificio risulta costruito sulla base della Licenza edilizia n. 4963/1973 dell'8/01/1974 che autorizzava la costruzione di una casa ad uso civile di abitazione.

Esso risulta costruito su un lotto di terreno, individuato alla particella 353 del Foglio 16 del Catasto del Comune di Serra de' Conti, di cui le parti comuni esterne sono indistintamente distribuite interamente attorno al fabbricato.

Esistono recinzioni di divisione dai lotti fiancheggianti e dalla strada antistante (via Palmiro Togliatti).

L'accesso alla corte avviene in modo distinto a seconda delle funzioni: un cancello su strada (carrabile) permette l'accesso al piano terra (zona autorimesse) sul retrospetto, mentre un altro cancello (pedonale) permette di arrivare sul lato del fabbricato (in quota) dove è posizionato l'accesso alle scale interne condominiali). Entrambi i cancelli sono

a servizio delle due proprietà (di cui alla particella 353).

Una volta entrati all'interno del cancello pedonale ci si dirige frontalmente verso l'edificio e nella sua parte a sinistra è presente l'ingresso alle scale condominiali. Dall'ingresso condominiale si accede al piano (corrispondente al piano primo) ad altra u.i., mentre dalle scale si sale al piano superiore (piano secondo) dove è presente l'u.i. interessata dalla presente esecuzione immobiliare. Attraverso le scale si accede anche al piano terra (autorimesse e locali di sgombero) e al terzo piano (soffitte).

A sinistra dell'ingresso condominiale si scende verso la parte al piano terra (seminterrato) percorrendo una scaletta esterna, che conduce alla zona delle autorimesse e dei locali di sgombero.

L'edificio in quattro u.i. diversamente disposte: due al piano terra, autorimesse (categ. C6), una u.i. al piano primo e una u.i. al piano secondo, entrambe con le relative cantine al piano terra e soffitte al piano terzo.

Nell'ambito della presente procedura si analizza l'u.i. appartamento al piano secondo (con i relativi locali di sgombero al piano terra e la relativa soffitta al piano terzo) e l'u.i. autorimessa al piano terra con accesso sul retro del fabbricato. Il vano scala costituisce parte comune con le altre u.i. di altra proprietà.

Il locale centrale termica costituisce parte comune con le altre u.i. di altra proprietà. Al suo interno è presente la caldaia centralizzata condominiale, oramai dismessa, che dovrà essere smaltita. È presente altresì la caldaia dell'u.i. del piano primo.

### **IMPIANTI**

Gli impianti sono stati realizzati in difformità alle norme vigenti, in quanto sicuramente riadattati successivamente per un impiego degli ambienti interni in modo diverso rispetto all'originario. Non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico: quest'ultimo è costituito da un impianto con corpi radianti e con una caldaia al piano sottotetto (oggi non presente), in quanto l'impianto è unitario tra piano secondo e soffitta.

Inoltre l'appartamento (u.i. di cui al sub 4) ha al piano secondo un caminetto nel soggiorno e uno in cucina, mentre ha un altro caminetto al piano terzo in soffitta.

Inoltre l'autorimessa (u.i. di cui al sub 2) ha un caminetto al fianco interno della porta di accesso dall'esterno.

Gli impianti mancano di un progetto di riferimento, sono stati rimaneggiati in funzione di un massimo utilizzo residenziale delle singole u.i..

Pertanto la situazione risulta globalmente difforme.

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le sistemazioni esterne a servizio delle unità immobiliare sono in buono stato.

Sono presenti parti comuni, quali:

- la corte esterna con:

- o l'accesso pedonale da strada che frontalmente conduce al ballatoio di ingresso,
- o l'accesso carrabile con la rampa che scendendo lateralmente al fabbricato conduce sul retroprospetto dove sono presenti le porte di ingresso alle singole autorimesse private
- o i giardini sul fronte laterale opposto alla rampa carrabile

- la centrale termica al piano terra (seminterrato)

- il ballatoio di ingresso di accesso al portone e alle scale condominiali interne

- il balconcino soprastante il ballatoio di ingresso

È da notare che l'area condominiale esterna risulta parzialmente occupata, nel modo che segue:

- una parte è recintata impropriamente da parte del condomino confinante del primo piano, probabilmente per contenere all'interno del recinto animali domestici

- un'altra parte è coltivata con un piccolo orto, a servizio del condomino di cui sopra.

L'area esterna che gira attorno al fabbricato è comune e deve essere lasciata libera da recinti, orti e altro ancora che arbitrariamente ne rende beneficio a una parte rispetto alle altre.

Confinanti con la particella 353, verso valle, sono presenti altre porzioni di terreno liberamente accessibili dalla corte comune, aree però definite catastalmente con le particelle n. 439-440-441, non interessate dalla presente esecuzione immobiliare.

### **Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato**

Nonostante sia presente un certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

#### **Difformità interne**

##### **SUB2**

Piano Terra – autorimessa:

- Presenza di camino interno all'autorimessa
- Presenza di bagno interno all'autorimessa, con le relative pareti divisorie

#### SUB 4

Piano Terra – locali di sgombero:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale

Piano Secondo – appartamento:

- piccole variazioni nella distribuzione interna;
- posizione dei balconi diversa, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti

Piano Terzo – soffitta:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale, con partizioni e divisione in un numero maggiore di ambienti;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti
- presenza di impianti idrico-sanitari e termici

#### Difformità esterne

L'edificio è stato realizzato come oggi si presenta.

Peraltro esso risulta difforme da quanto previsto nella licenza edilizia, per i seguenti aspetti, non secondari:

- **posizione dei balconi diversa**, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre, ai vari livelli;
- **posizione diversa delle finestre e portefinestre**, ai vari livelli;
- **copertura con posizione delle falde nella direzione opposta a quella autorizzata**, con modifica conseguente dei prospetti tutti.

La presenza di tali difformità esterne è tale da rendere totalmente difforme il fabbricato.

Peraltro in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma.

Si riporta l'art. 9bis nella sua integrità, perché utile alle osservazioni che seguiranno.

<<Art. 9 bis (Tolleranze)

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce parziale difformità dal titolo abilitativo purché la violazione non ecceda per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali anche nelle ipotesi di interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui articolo 34, comma 2 ter, del d.p.r. 380/2001 a condizione che prima di tale data non sia stato adottato un provvedimento sanzionatorio.*

*2. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previsti.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali.>>*

Essendo presente un certificato di abitabilità, redatto da un pubblico ufficiale a seguito di sopralluogo di accertamento e convalidato dal Sindaco, l'edificio, con tutte le difformità evidentemente presenti, può ritenersi conforme, proprio in quanto dichiarato "conforme" di fatto e di diritto con il certificato di abitabilità.

D'altronde a far fede che gli stessi abusi (quelli relativi alle parti esterne) siano ascrivibili all'epoca della costruzione e quindi resi "conformi" con il rilascio successivo del certificato di abitabilità, sono presenti le planimetrie catastali di primo impianto, che accertano, come seconda prova aggiunta, che allora e non successivamente le difformità erano già presenti e convalidate poi da pubblico ufficiale.

D'altronde tale procedimento deve trovare compimento attraverso atti formali, per una definizione di conformità dello stato di consistenza attuale.

Sentito l'ufficio tecnico comunale preposto, si condivide la modalità suddetta perché la situazione attuale possa essere condotto nel riconoscimento formale di conformità.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente

- Per gli abusi di cui alle singole unità immobiliari si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

**BENE 1 - UNITÀ IMMOBILIARE A/2**  
**ABITAZIONI DI TIPO CIVILE**

**SCHEDA AREA DI INTERESSE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE**  
**VIA PALMIRO TOGLIATTI 47 - COMUNE DI SERRA DE' CONTI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SERRA DE' CONTI.**

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	<b>FOGLIO 16</b> <b>PARTICELLA 353</b> <b>Sub 4</b>	60030	<b>SERRA DE' CONTI</b>	AN

**Unità immobiliare**

**Piani di accesso** piano secondo da scale condominio

**Palazzina** EDIFICIO RESIDENZIALE

**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima si trova a Serra de' Conti, in una zona residenziale di completamento a pochi passi dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, Via Palmiro Togliatti.

L'edificio è stato costruito su un lotto di terreno distinto catastalmente al Foglio 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Serra de' Conti, particella 353. La presente u.i. è distinta come sub 4.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti e battiscopa in marmo.

**Appartamento**

L'appartamento al piano secondo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, una cucina e un lungo disimpegno/corridoio che introduce alle tre camere e al bagno. L'altezza interna è di 2,93 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tintecciato, i rivestimenti e i pavimenti di bagno e cucina sono in gres.

Nel corridoio è presente una carta da parati di rifinitura di tipo "telato" a parete. Le porte interne sono a finitura di legno.

Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è ampiamente rispettato.

L'impianto termico è realizzato con caldaia posizionata sul piano terzo in soffitta (anche se oggi evidentemente assente – sono presenti gli attacchi ma essa è stata rimossa) e corpi radianti in ghisa all'interno, e si presenta come impianto unitario tra piano secondo e soffitta, essendo quest'ultima attrezzata come una vera e propria parte dell'appartamento.

È presente anche un grande camino con rivestimento in mattoni a facciavista nella zona del soggiorno, e un caminetto nella cucina, sempre con mattone a facciavista.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

**Locali di sgombero**

Gli spazi di sgombero al piano terra sono serviti da un corridoio interno condominiale, che permette di accedere al primo vano da cui si accede al secondo (quest'ultimo realizzato con sanatoria successiva).

Il primo vano ha altezza interna pari a 3.30 m. Esso è attraversato dalle tubazioni a vista degli impianti termici a servizio degli appartamenti dei piani superiori. Le pareti risentono fortemente della presenza di umidità e di infiltrazioni da tergo del muro. In tale vano è presente un pavimento in gres. È presente una finestrella allungata nella parte alta della parete che divide dal corridoio condominiale.

Nel secondo vano (accessibile passando dal primo), di altezza interna 2.40 sotto travetto e 2.54 m sotto pignatta, le pareti sono con mattoni in cemento a vista, mentre non è presente pavimento. Qui è presente un lavello, con una porzione di rivestimento in gres solo in corrispondenza dello stesso. È presente una finestrella.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

**Soffitta**

Entrando si accede ad un ambiente centrale, in corrispondenza della massima altezza (colmo centrale) pari a 2.29 m sotto trave e 2.57 m sotto soffitto, con un rivestimento a soffitto in perlinato in legno. Le finiture interne sono ad intonaco tintecciato, il rivestimento a parete è con un perlinato in legno, mentre il pavimento è in gres. È presente una porta finestra in legno con vetro singolo.

È presente un bagno (con vaso, bidet e lavabo) con rivestimenti e pavimenti in gres, con abbaino a tetto. La sua altezza è variabile (Hmin = 1.47 m – Hmax = 2.04 m)

Appena entrati sulla sinistra esiste un vano, rimasto al grezzo, senza pavimentazione e senza intonacatura, né a parete né a soffitto. È presente un abbaino.

Sulla destra del locale centrale di ingresso è presente una porticina bassa che conduce ad uno spazio di risulta utilizzabile solo come spazio di rimessaggio e piccolo magazzino, con altezza interna variabile da una massima di 1.35 m (all'ingresso) a una minima di 0.20 m (alla parete perimetrale esterna).

È presente l'impianto termico, direttamente collegato con l'appartamento del piano secondo. Sono presenti gli attacchi della caldaia nella parete del bagno. La caldaia non è presente, mentre è presente la relativa canna fumaria posizionata in verticale sullo stesso punto. Sono presenti i corpi radianti in ghisa all'interno, anche se trattasi di soffitta.

È presente anche un grande camino nella zona centrale, con rivestimento in mattone facciavista.

L'impianto idrico sanitario è collegato all'impianto dell'appartamento sottostante.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 42 mq circa per i locali di sgombero al piano terra
- 152 mq per l'appartamento, con superficie non residenziale (balconi) per circa 27 mq, al piano secondo
- 96 mq circa per la soffitta al piano terzo.

### **Conformità urbanistico-edilizia.**

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale., pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi presenti.

Nonostante sia presente un certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

#### **Difformità interne**

Piano Terra – locali di sgombero:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale

Piano Secondo – appartamento:

- piccole variazioni nella distribuzione interna;
- posizione dei balconi diversa, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti

Piano Terzo – soffitta:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale, con partizioni e divisione in un numero maggiore di ambienti;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti
- presenza di impianti idrico-sanitari e termici

#### **Difformità esterne**

L'edificio è stato realizzato come oggi si presenta.

Peraltro esso risulta difforme da quanto previsto nella licenza edilizia, per i seguenti aspetti, non secondari:

- **posizione dei balconi diversa**, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre, ai vari livelli;
- **posizione diversa delle finestre e portefinestre**, ai vari livelli;
- **copertura con posizione delle falde nella direzione opposta a quella autorizzata**, con modifica conseguente dei prospetti tutti.

La presenza di tali difformità è tale da rendere totalmente difforme il fabbricato.

Peraltro in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma, come riportato in precedenza nella presente perizia.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente
- Per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

**BENE 2 - UNITÀ IMMOBILIARE C/6***Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)***SCHEDA AREA DI INTERESSE GARAGE**VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 47 - COMUNE DI SERRA DE' CONTI**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SERRA DE' CONTI.**

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	<b>FOGLIO 16</b> <b>PARTICELLA 353</b> <b>Sub 2</b>	60030	<b>SERRA DE' CONTI</b>	AN

**Unità immobiliare****Piani di accesso** piano terra da corte condominiale**Palazzina** EDIFICIO RESIDENZIALE**DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE**

L'immobile oggetto di stima si trova a Serra de' Conti, in una zona residenziale di completamento a pochi passi dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, Via Palmiro Togliatti.

Dalla strada si accede a mezzo di una rampa carrabile esterna, condominiale, per arrivare all'autorimessa di cui al Foglio 16 del Catasto Fabbricati del Comune di Serra de' Conti, particella 353 sub 2, qui descritta.

Le finiture interne sono ad intonaco tintecciato, è presente un pavimento in gres.

L'infisso di ingresso è in legno del tipo a libro a più ante.

Esiste un bagno interno all'autorimessa, con lavabo, vaso e doccia, che non risulta autorizzato; i rivestimenti e i pavimenti del bagno sono in gres.

Nell'autorimessa è presente anche una zona cucina, con tanto di rivestimento a muro, oltre all'arredo della cucina a parete. La cucina è alimentata attraverso un impianto a bombola.

Lo stato di fatto manifesta un uso della stessa autorimessa come appartamento monolocale, in modo abusivo.

Non è presente un impianto di riscaldamento, mentre è presente un bollitore a servizio della produzione dell'acqua calda sanitaria. È presente anche un camino con rivestimento in mattoni facciavista, che probabilmente è stato utilizzato come fonte di riscaldamento.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

Gli infissi sono in legno. Non esiste una separazione REI dal corridoio e dalla scala condominiale.

L'impianto idrico sanitario ha le tubazioni a vista, che derivano dalla vecchia centrale termica condominiale. Sono state poi modificate per essere collegate all'impianto dell'appartamento del piano secondo.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 43 mq per il garage.

**Conformità urbanistico-edilizia.**

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale., pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi presenti.

Nonostante sia presente un certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

**Difformità interne**

Piano Terra – autorimessa:

- Presenza di camino interno all'autorimessa
- Presenza di bagno interno all'autorimessa, con le relative pareti divisorie

**Difformità esterne**

L'edificio è stato realizzato come oggi si presenta.

Peraltro esso risulta difforme da quanto previsto nella licenza edilizia, per i seguenti aspetti, non secondari:

- **posizione dei balconi diversa**, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre, ai vari livelli;
- **posizione diversa delle finestre e portefinestre**, ai vari livelli;
- **copertura con posizione delle falde nella direzione opposta a quella autorizzata**, con modifica conseguente dei prospetti tutti.

La presenza di tali difformità è tale da rendere totalmente difforme il fabbricato.

Peraltro in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia





ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma, come riportato in precedenza nella presente perizia.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente
- Per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori



**STIME DI CONFRONTO**

Si effettua una stima dell'immobile al finito, per decurtare poi i valori per la sua sistemazione (stanti gli interventi necessari).

**STIMA DI RIFERIMENTO**

Considerando quanto inserito come riferimento di costo nell'ambito della valutazione dell'Agenzia del Territorio alla Banca dati OMI al secondo semestre del 2023 per la zona D2 del Comune di Serra de' Conti, microzona 0 della zona Periferica/ADIACENZE CENTRO E ZONE DI ESPANSIONE, si evidenziano i dati come riportato nella seguente scheda.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: SERRA DE' CONTI

Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE CENTRO E ZONE DI ESPANSIONE

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	660	910	I	1,8	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	760	L	1,5	2,1	N
Box	Normale	365	600	L	1,8	2,6	N
Ville e Villini	Normale	760	1100	L	2	2,9	N

Stampa      Legenda

**agenzia entrate**

Ricerca per indirizzo

Serra de' Conti (AN) Via Palmiro Togliatti 47

Val      Cancella

Visualizza zona OMI    Visualizza fascia OMI    Download parametri    Help

Firmato Da: LAMURA DOMENICO Emesso Da: ARUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79b4f0ee57fde1f199bcbe1b075d57528





**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SERRA DE' CONTI.**

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	<b>FOGLIO 16</b> <b>PARTICELLA 353</b> <b>Sub 4</b>	60030	<b>SERRA DE' CONTI</b>	AN

**TABELLA A**

Considerando il valore minimo di costo al mq delle abitazioni di tipo civile nella Zona D2 con tipologia di tipo normale, pari a **785 euro/mq** (media tra il valore minimo 660 € e il valore massimo 910 €), considerando che la superficie commerciale dell'u.i. consiste in **152 mq** per il piano secondo (oltre a 27 mq circa di snr per i balconi), in **42,41 mq** per il piano terra (locali di sgombero) e in **96 mq** per la soffitta (con altezza interna variabile), tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'.

La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità o con le scale.

Tenendo conto a titolo di riferimento di quanto indicato nel quaderno tecnico dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, e precisamente:

*"I criteri di cui al D.P.R. n.138 del 1998 e le indicazioni dell'estimo immobiliare Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la superficie catastale assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale, ancorché determinata a fini fiscali, ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali). I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde1 (inclusive cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.*

*Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione, riportati nei seguenti Prospetti."*

TABELLA B

		STATO DELL'IMMOBILE			
ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	—	—	—	—

TABELLA C

**MANSARDE - SOTTOTETTI - SOFFITTE**

altezza media da 140 a 200 cm	altezza media inferiore a 220 cm	altezza media inferiore a 240 cm	altezza media inferiore a 270 cm	altezza media superiore a 270 cm
0,40	0,55	0,70	0,85	1,00

	GIARDINO PRIVATO		(link >) <b>MANSARDE - SOTTOTETTI - SOFFITTE</b>				
	area = alla sup. comm. dell'abitazione	per la sola eccedenza	altezza media da 140 a 200 cm	altezza media inferiore a 220 cm	altezza media inferiore a 240 cm	altezza media inferiore a 270 cm	altezza media superiore a 270 cm
coeff.	0,10	0,02	0,40	0,55	0,70	0,85	1,00

PERTINENZE							
	cantine e solai inabitabili	taverne seminterrate in ville e villini	balconi scoperti	balconi coperti logge portici	verande	terrazze scoperte	terrazze coperte
<b>coeff.</b>	0,20	0,50	0,25	0,40	0,95	0,20	0,35

Ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

**VALORI DI ANALISI**

-superficie commerciale appartamento PIANO SECONDO (TAB.A)	152,00 mq
-superficie commerciale balconi PIANO SECONDO (TAB.A)	27,30 mq
-superficie commerciale PIANO TERRA – LOCALI DI SGOMBERO (TAB.C)	42,40x0.2 mq
-superficie commerciale PIANO SECONDO - SOFFITTA (TAB.C)	96,00x0.40 mq
-coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà (TAB. B)	0.60
-prezzo di riferimento (valore minimo e valore massimo di borsino OMI)	660-910 €/mq

**RISULTATI DI STIMA**

-valore unitario corretto di stima minima

**VALORE MINIMO**

Piano terra	42,41	€ 660,00	0,20	€ 5 598,12
Piano secondo	152,00	€ 660,00		€ 100 320,00
Piano secondo	27,00	€ 660,00	0,25	€ 4 455,00
Piano terzo	96,00	€ 660,00	0,40	€ 25 344,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 135 717,12</b>

**VALORE MASSIMO**

Piano terra	42,41	€ 910,00	0,20	€ 7 718,62
Piano secondo	152,00	€ 910,00		€ 138 320,00
Piano secondo	27,00	€ 660,00	0,25	€ 4 455,00
Piano terzo	96,00	€ 910,00	0,40	€ 34 944,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 185 437,62</b>

**Valore di stima (media)**

**€ 160 577,37**

con l'applicazione delle riduzioni facoltative suddette (tabella B)

<b>€ 160 577,37</b>	<b>0,60</b>	<b>€ 96 346,42</b>
---------------------	-------------	--------------------

Con applicazione delle riduzioni facoltative suddette (tab. B):

$$160\ 577,37 \text{ €} \times 0,60 = \mathbf{96\ 346,42 \text{ €}}$$

A tale valore, arrotondato a **96'000,00 euro**, va certamente decurtato il valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i. oltreché il valore di tutte le prestazioni tecniche, degli oneri concessori e di ogni spesa per l'ottenimento dell'agibilità.

### **Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.**

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda i punti seguenti.

Piano Terra – locali di sgombero:

- Adeguamento dell'impianto elettrico
- Ripresa degli intonaci interni

Piano Secondo – appartamento:

- Adeguamento dell'impianto elettrico;
- Adeguamento dell'impianto termico (modifica delle tubazioni e nuova caldaia, con relativa canna fumaria)

Piano Terzo – soffitta:

- Adeguamento dell'impianto elettrico;
- Rimozioni, demolizioni e ripristini

**Costo stimato pari a circa € 10.000,00 oltre oneri di legge.**

### **Spese necessarie per ottenere l'abitabilità dal comune**

Nonostante sia presente un certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di difformità.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

Difformità interne

Piano Terra – locali di sgombero:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale

Piano Secondo – appartamento:

- piccole variazioni nella distribuzione interna;
- posizione dei balconi diversa, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti

Piano Terzo – soffitta:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale, con partizioni e divisione in un numero maggiore di ambienti;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti
- presenza di impianti idrico-sanitari e termici

Difformità esterne

L'edificio è stato realizzato come oggi si presenta.

Peraltro esso risulta difforme da quanto previsto nella licenza edilizia, per i seguenti aspetti, non secondari:

- posizione dei balconi diversa, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre, ai vari livelli;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre, ai vari livelli;
- copertura con posizione delle falde nella direzione opposta a quella autorizzata, con modifica conseguente dei prospetti tutti;

La presenza di tali difformità è tale da rendere totalmente difforme il fabbricato.

Peraltro in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17 , art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma, come riportato in precedenza nella presente perizia.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente
- Per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede diverse documentazioni. È necessaria la seguente documentazione.

Per le difformità interne sarà da corrispondere la sanzione pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria.

Per le difformità esterne e per la pratica conseguente saranno da corrispondere i diritti di segreteria.

Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, una volta eseguite le opportune opere di modifica e innovazione degli stessi. Tali opere dovranno essere precedute da pratica CILA. I costi relativi a queste parti si possono considerare pari a circa 3.000,00 euro. A fine lavori di innovazione, sarà necessario redigere una comunicazione di fine lavori e una finale Segnalazione Certificata di Agibilità, con annessa variazione catastale (a seconda delle opere che saranno eseguite) e un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 1.000,00 euro.

**Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 5'000,00 euro oltre oneri di legge.**



**RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO**

**1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CATASTO FABBRICATI FOGLIO 16 PART. 353 SUB 4**

Valore reputato congruo (min 660 euro/mq – max 910 euro/mq), con ogni onere connesso, pari a:

**96'000,00 €**

Cui dovranno essere applicate le opportune detrazioni di costo di cui sopra



**BENE 2 - UNITÀ IMMOBILIARE C/6***Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)***SCHEDA AREA DI INTERESSE GARAGE**  
**VIA PALMIRO TOGLIATTI N. 47 - COMUNE DI SERRA DE' CONTI****IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SERRA DE' CONTI.**

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	<b>FOGLIO 16</b> <b>PARTICELLA 353</b> <b>Sub 2</b>	60030	<b>SERRA DE' CONTI</b>	AN

**TABELLA A**

Considerando il valore minimo di costo al mq dei box nella Zona D2 con tipologia di tipo normale, pari a **427.50 euro/mq** (media tra il valore minimo 355 € e il valore massimo 500 €), considerando che la superficie commerciale dell'u.i. consiste in **43 mq**, tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'.

La superficie commerciale comprende tutti i muri interni, tutti i muri perimetrali sull'esterno dell'edificio, e metà dei muri perimetrali a confine con altre unità.

Tenendo conto a titolo di riferimento di quanto indicato nel quaderno tecnico dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, e precisamente:

*"I criteri di cui al D.P.R. n.138 del 1998 e le indicazioni dell'estimo immobiliare Considerata la finalità di pervenire alla definizione di un parametro di consistenza da assumere alla base della determinazione di valori patrimoniali (o anche rendite) correlati al rispettivo mercato di riferimento, la superficie catastale assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale, ancorché determinata a fini fiscali, ovvero di una superficie fittizia formata dalla superficie principale computata per intero e da frazioni delle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali). I criteri di calcolo della superficie catastale di cui al citato Allegato C prevedono, in linea generale, il riferimento a consistenze lorde<sup>1</sup> (inclusive cioè dei muri interni e di quelli perimetrali esterni fino a uno spessore massimo di 50 cm e del 50% di quelli in comunione fino a uno spessore massimo di 25 cm). Con riferimento, poi, alle diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sono stabiliti criteri specifici basati su una preliminare differenziazione tra le superfici aventi funzione "principale" (specifiche di ciascuna destinazione d'uso) e quelle aventi funzione "accessoria", ovvero costituenti "pertinenze" dell'unità immobiliare. Tali ultime superfici (accessorie e pertinenziali) concorrono alla formazione della superficie complessiva dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) che si scaturiscono dai rapporti mercantili intercorrenti tra le superfici principali e quelle delle pertinenze e capaci di ragguaagliare queste ultime a quelle principali. Detti coefficienti vengono assunti costanti indipendentemente dall'ambito territoriale in cui ricadono gli immobili, e variabili solo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e alla destinazione di ciascuna tipologia di superficie accessoria.*

*Con riferimento alle diverse destinazioni d'uso, l'Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998 individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione, riportati nei seguenti Prospetti."*

		STATO DELL'IMMOBILE			
ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	—	—	—	—

Ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

**VALORI DI ANALISI**

- superficie commerciale GARAGE (TAB.A) 43,00 mq
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà (TAB. B) 0.60
- prezzo di riferimento (valore minimo e valore massimo di borsino OMI) 485-680 €/mq

**RISULTATI DI STIMA**

- valore unitario corretto di stima minima

**VALORE MINIMO**

<i>Piano terra - box autorimessa e locale sgombero</i>	43,00	€ 355,00		€ 15 265,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 15 265,00</b>

**VALORE MASSIMO**

<i>Piano terra - box autorimessa e locale sgombero</i>	43,00	€ 500,00		€ 21 500,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 21 500,00</b>

**Valore di stima (media) € 18 382,50**

con l'applicazione delle riduzioni facoltative suddette (tabella B)

<b>€ 18 382,50</b>	<b>0,60</b>	<b>€ 11 029,50</b>
--------------------	-------------	--------------------

Con applicazione delle riduzioni facoltative suddette (tab. B):

18'032,50 € x 0.60 = **11'029,50 €**

A tale valore, arrotondato a **11'000,00 euro**, va certamente decurtato il valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i. oltreché il valore di tutte le prestazioni tecniche, degli oneri concessori e di ogni spesa per l'ottenimento dell'agibilità.

**Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.**

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda i punti seguenti.

Piano Terra – autorimessa:

- Rimozione di camino interno all'autorimessa
- Rimozioni, demolizioni e ripristini
- Adeguamento dell'impianto elettrico;

- Ripresa degli intonaci interni
- Adeguamento degli infissi

**Costo stimato pari a circa € 2'000,00 oltre oneri di legge.**

### **Spese necessarie per ottenere l'abitabilità dal comune**

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede diverse documentazioni dipendenti dal regolamento edilizio comunale. È necessaria la seguente documentazione:

- Pratica CILA in sanatoria per opere interne (in alternativa alla demolizione del tramezzo del bagno e opere accessorie).
- Verifica degli impianti con acquisizione di dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato, in assenza delle dichiarazioni di conformità dell'installatore.
- Pratica di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

In particolare, si precisa che:

- Per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede diverse documentazioni. È necessaria la seguente documentazione.

Per le difformità interne sarà da corrispondere la sanzione pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria.

Per le difformità esterne e per la pratica conseguente se ne è riferito nella particella precedente, quindi qui si tralascia, trattandosi di un costo unitario.

Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, una volta eseguite le opportune opere di modifica e innovazione degli stessi. Tali opere dovranno essere precedute da pratica CILA. I costi relativi a queste parti si possono considerare pari a circa 1.000,00 euro. A fine lavori di innovazione, sarà necessario redigere una comunicazione di fine lavori e una finale Segnalazione Certificata di Agibilità, con annessa variazione catastale (a seconda delle opere che saranno eseguite) e un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 1.000,00 euro.

**Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2'000,00 euro oltre oneri di legge.** Nel caso di redazione di CILA in sanatoria (in alternativa alla demolizione del muro interno) il costo complessivo per le pratiche si ritiene stimabile in circa 2'000,00 euro, oltre oneri di legge.

### **RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO**

#### **2. LOCALE GARAGE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 PART. 353 SUB 2**

Valore reputato congruo (min 355 euro/mq – max 500 euro/mq), con ogni onere connesso, pari a:

**11'000,00 €**

**RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO**

**1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 PART. 353 SUB 4**

Valore reputato congruo a scomputo di costi di adattamento dell'immobile, costi di conseguente pratica di agibilità, con ogni onere connesso, pari a:

**96'000,00 € - 10'000,00 € - 5'000,00 € = 81'000,00 €**

**2. LOCALE GARAGE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 16 PART. 353 SUB 2**

Valore reputato congruo a scomputo di costi di adattamento dell'immobile, costi di conseguente pratica di agibilità, con ogni onere connesso, pari a:

**11'000,00 € - 2'000,00 € - 2'000,00 € = 7'000,00 €**

Con ciò ritengo di avere esaurientemente risposto ai quesiti propostomi e resto a disposizione per eventuali chiarimenti. Si allegano la documentazione fotografica, copia dell'atto di incarico, la documentazione catastale e l'ispezione ipotecaria eseguita sugli immobili.

Ancona lì marzo 2024

Il tecnico  
Ing. Domenico LAMURA

