

# TRIBUNALE DI ANCONA

**N.R.G. 827/2012**

**ruolo sezione 390/2012**

[Redacted]  
**(parte attrice)**

[Redacted]  
**(parte convenuta)**

ASTE GIUDIZIARIE.it  
**Giudice:** [Redacted]

**OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI C.T.U.**

[Redacted] attore principale, rappresentata e difesa dall'Avv. [Redacted]  
[Redacted] convenuto principale, rappresentata e difesa dall'Avv. [Redacted]

**GABRIELE BARTOCCI ARCHITETTO**

Via I Maggio n.2 – 60043 – Cerreto d'Esi (AN)  
tel 055/7095526, fax 055/7390452, cell 339/6090980  
pec: [gabriele.bartocci@cgn.legalmail.it](mailto:gabriele.bartocci@cgn.legalmail.it)  
[gabrielebartocci@libero.it](mailto:gabrielebartocci@libero.it)

TRIBUNALE DI ANCONA  
V.le Degli Artigiani, 10 - Cancelleria  
Ancona, 30 SET. 2012  
L'Ufficiario Giudiziario  
Giovanni Bartocci

Il sottoscritto Arch. Gabriele Bartocci, nato a Matelica (MC) il 13/05/1969, con studio tecnico in via I Maggio n. 2 a Cerreto d'Esi (AN), iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 844, nominato CTU dal Giudice [REDACTED] nell'udienza del 13 maggio 2014 per la redazione della relazione peritale riferita alla causa civile di cui sopra, effettuati gli accertamenti, fatte le verifiche e i sopralluoghi necessari allo svolgimento corretto delle operazioni e delle indagini, espone di seguito i risultati e le valutazioni in merito.

Quesito:

A) Il CTU letti gli atti di causa e vista la documentazione già prodotta dalle parti, fatti gli opportuni sopralluoghi, descriva l'immobile oggetto di causa.

Verifichi, tramite visure catastali, l'attuale intestazione del bene immobile; ne accerti la regolarità sotto il profilo urbanistico.

Dica se il bene è divisibile in natura comodamente (cioè senza necessità di interventi edili di rilievo) in modo da avere due porzioni autonome di valore equivalente o pressoché equivalente e, in caso di risposta affermativa, predisponga un progetto divisionale di scioglimento della comune, prevedendo eventuali conguagli in denaro, se del caso.

B) Qualora non sia possibile una facile divisione in natura e quindi si renda necessaria la vendita all'asta, completi gli accertamenti sull'immobile e precisamente:

a. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, provveda all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

b. all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali)

c. all'allineamento dei dati catastali, provvedendo ad istruire le pratiche catastali necessarie affinché tutti i passaggi di variazione dei dati catastali pregressi siano inseriti in Banca Dati dell'Agenzia del Territorio di competenza, qualora si tratti di una attività semplicemente burocratica ovvero il cui costo non sia superiore a € 600;

d. qualora non sia possibile procedere autonomamente per le attività del punto c), il tecnico dovrà provvedere alla segnalazione delle variazioni/pratiche catastali che fossero necessarie, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Giudice).

C) Rediga quindi, sempre in ipotesi di non comoda divisibilità del bene, utilizzando il metodo "MECCANIZZATO", la relazione di stima per l'unico lotto individuato (cioè per l'immobile oggetto di comunione), indicando:

- l'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera, ecc...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali servitù e dei pesi, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile

sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc...), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal comproprietario/debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- > difformità urbanistico-edilizie
- > difformità catastali
- > domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- > atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- > convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari
- > altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc...):

**Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita;**

- > iscrizioni;
- > pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

**Altre informazioni concernenti:**

> la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/1967 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale, inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

> le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc...) indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;

- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assunzione ufficiale a carico dell'acquirente, personale e corone, e con ogni

valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ALLEGHI necessariamente:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.
- CDU
- certificazioni energetiche
- una copia su supporto informatico;

infine fornisca ogni altra indicazione che riterrà necessaria o opportuna per poter procedere alla vendita.

Autorizzazioni concesse:

- 120 gg dall'inizio delle operazioni peritali (03/06/2014) per l'invio della relazione
- ritiro dei fascicoli di parte (in data 13/05/2014)

Cronologia essenziale delle operazioni:

- 13 maggio 2014, Giuramento del CTU
- 03 giugno 2014, inizio delle operazioni peritali (sopralluogo sul posto)
- 30 giugno 2014, prosecuzione e sviluppo delle operazioni peritali-sopralluogo sul posto
- 25 settembre 2014, prima stesura della bozza e invio della CTU agli avvocati di parte
- 29 settembre 2014, scadenza termine per l'invio delle osservazioni prodotte dalle parti al CTU
- 30 settembre 2014, scadenza termine per il deposito della relazione definitiva del CTU

**PUNTO A****Descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di causa si compone di tre parti: un'unità immobiliare posta al primo piano di un edificio residenziale isolato (un villino bifamiliare), un volume (box/autorimessa) pertinenza annessa alla residenza, fisicamente indipendente, e un terreno a destinazione agricola, di proprietà, all'interno del quale sono inseriti i due edifici (vedi elaborato grafico - stato di fatto-planimetria generale).

Il complesso immobiliare sorge in località Cassero a Camerata Picena (AN).

L'edificio residenziale si colloca, topograficamente, nell'area di crinale della collina del Cassero, in una zona altimetricamente elevata e panoramica (a 100mt sul livello del mare - vedi estratto PRG e isoipse di riferimento - **doc 1**).

La viabilità di accesso è costituita dalla Strada Provinciale Castelferretti - Montecarotto; l'indirizzo dell'Unità immobiliare è via Castelferretti n. 23.

L'edificio è isolato rispetto alla strada provinciale (distante da questa 60 mt ca) ed è posto all'interno di lotti di terreno a prevalente destinazione agricola - zona omogenea E1 (vedi estratto PRG - **doc 1**).

L'accesso all'unità immobiliare avviene da una strada secondaria, sterrata, di proprietà comune alle due unità immobiliari che costituiscono l'edificio. La strada ha una larghezza di 6 mt ca e uno sviluppo longitudinale di 120 mt (vedi elaborato grafico planimetria generale - stato di fatto).

L'edificio risale agli anni '50. Dalle ricerche condotte nel Comune di Camerata Picena (ufficio tecnico) nel Comune di Chiaravalle (ufficio tecnico), all'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati), alla Cancelleria e allo Studio notarile relativo all'atto di compravendita, risulta che non è stato rilasciato alcun nulla-osta (Licenza Edilizia o altro provvedimento al momento della realizzazione dell'immobile). Il documento più antico, che attesta che l'edificio è stato realizzato prima del 1967 è la planimetria catastale reperita al Catasto Fabbricati - ufficio provinciale di Ancona (**doc. 2**) del 17/09/1966 (scheda O-0385454) che si riferisce all'unità immobiliare interessata dalla perizia.

La residenza (posta al primo piano) confina: a sud con la corte esclusiva di proprietà (terreno agricolo) e con la corte di proprietà adiacente [redacted] ad est con la corte di proprietà [redacted] a nord con la strada secondaria sterrata in comune con la proprietà adiacente [redacted] e a ovest con la corte esclusiva di proprietà (terreno agricolo).

Il piano inferiore (p. terra) è interamente occupato, eccetto il vano scala di proprietà, dalla proprietà [redacted]

Il volume dell'autorimessa (box auto e ripostiglio) confina con tutti e quattro i lati con il terreno agricolo, la corte esclusiva nel quale è inserito.

Il terreno agricolo confina: a sud con via Castelferretti, a est con la corte esclusiva di proprietà [redacted] con parte del volume residenziale (proprietà [redacted] e proprietà [redacted] e con la strada sterrata in comune alle due proprietà, a nord con il terreno agricolo di proprietà [redacted] e a ovest con una strada privata di servizio a residenze (proprietà [redacted])

L'edificio residenziale ha una struttura costituita da murature portanti dello spess. mt0.6 (involucro esterno) e mt 0.3 (pareti divisorie interne) nonché tramezzi divisorii (forati) di cm 10ca.

La muratura è in pietra mista e laterizio; esternamente l'edificio è in laterizio faccia-vista tinteggiato (colore rosso).

Lo stato di fatto in cui verte oggi l'edificio è il risultato di un importante intervento di consolidamento strutturale, di risanamento e miglioramento sismico eseguito nel 2003 (data di fine lavori) a seguito dei danni subiti dall'immobile durante il terremoto del 1997 (D/A n. 25/2001 pratica ed. n. 108/2001).

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il progetto di riparazione dei danni ha interessato le fondazioni (micropali esterni e cordoli interni consolidativi), gli orizzontamenti (ripresa strutturale dei massetti e dei solai), il consolidamento delle scale, il cucì e scuci delle pareti esterne (involucro) e iniezioni di miscele di cemento, la realizzazione di catene interne in acciaio rimaste a vista in tutti gli ambienti.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra: il piano rialzato ( $Q=+1.05$  rispetto alla quota 0.00 di campagna-vedi pianta piano rialzato/stato di fatto) che ospita il vano scala, accesso vero e proprio alla residenza, l'unità residenziale che occupa interamente il primo piano ( $Q=+5.9$ , vedi pianta piano primo/stato di fatto) e il piano seminterrato ( $Q= - 1.9$ , vedi elaborato grafico pianta piano semint/stato di fatto) il quale ospita le cantine servite dallo stesso vano scala.

L'unità immobiliare di proprietà adiacente [REDACTED] occupa il piano rialzato quasi interamente (escluso il vano scala) ed ha l'accesso sul fronte nord-est, dalla strada sterrata in comune.

Si accede al piano rialzato da una scala esterna posta nel fronte nord-ovest dell'edificio, larga 1,5 mt costituita da 6 alzate che sbarcano sul pianerottolo esterno di mq 2.7, questo coperto da una tettoia aperta, non a sbalzo, che poggia su piastrino angolare in acciaio (un tubolare a sezione cava).

Il vano scala è costituito da tre rampe di accesso al piano primo (la prima composta da 5 alzate, la seconda da 9 e la terza da 14 alzate); la superficie totale del vano, al netto delle murature è di 26mq.

L'altezza interna dello stesso, misurata alla soglia d'ingresso, all'intradosso del solaio è di 4.75mt.

L'infisso, il portone d'ingresso, in legno, è provvisto di sopra luce che garantisce l'illuminazione naturale della prima parte del vano.

La seconda porzione del vano scala è illuminata da luce naturale tramite un'apertura di 1.1x2mt ricavata nel prospetto nord-ovest.

L'ultima rampa (largh. 1.32 mt) sbarca nell'ingresso dell'appartamento al primo livello, a quota +5.9.

La superficie lorda del primo piano è di mq 228.5 (incluso il vano scala-ultime 2 rampe).

La superficie netta è di mq 178 (162.22mq residenza+15.7mq scala).

L'altezza del piano, all'intradosso del solaio è di mt 3.8.

Dal rilievo eseguito dal CTU durante le operazioni peritali si evince quanto segue (**doc. 3**): il piano è caratterizzato da un corridoio distributivo posto sull'asse longitudinale, che divide l'appartamento in due porzioni, una a sud-est e l'altra a sud-ovest.

La superficie del corridoio è di mq 26.67 (mq 18.47+mq 8.2).

La porzione sud-est dell'immobile è costituita dalla cucina a nord-est (mq 24.4), da una camera centrale (mq 24.7) e da una camera a sud-ovest (mq 24.5).

La cucina (vano posto sull'angolo del volume) è dotata di due finestre a doppia anta di mt 1.1xmt2, di una piccola dispensa di mq 2.7 e da un caminetto delle dim. in pianta di mt 0.8xmt 1.5 (vedi pianta piano primo/stato di fatto) con canna fumaria interna che sfocia nella copertura piana praticabile (terrazza esclusiva di proprietà).

La camera centrale, provvista di un'apertura di mt 1.1xmt2, ha una parete in cartongesso in prossimità della finestra, che la divide in due parti.

Le aperture di accesso alla camera (dal corridoio) sono due: una di mt 1.1x2.3 e un'altra più piccola di mt 0.9xmt2.3.

La camera a sud-ovest, anch'essa vano d'angolo, ha due aperture di mt1.1xmt2 su pareti ortogonali tra loro. Una porzione di pavimento, della larghezza di mt 0.7 è rialzata di mt 0.15.

La porzione sud-ovest di corridoio assolve la funzione di anticamera e antibagno. Questa, di mq 8.2 introduce al servizio igienico ricavato nel lato sud-ovest dell'edificio (mq 3.9) e alla camera posta nel blocco nord-ovest (mq 20.3).

Il piccolo bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e piatto doccia rialzato con cabina.

La camera, ricavata nell'angolo ovest dell'edificio, è provvista di finestra di mt 1.1xmt2.

Il blocco nord-ovest è costituito, oltre che dal vano scala precedentemente descritto, da un servizio igienico a sud-ovest e del soggiorno, vano angolare posto a nord-est.

Si accede al servizio igienico (bagno principale dell'unità immobiliare) dalla porzione di corridoio (mq 8.2) che serve il bagno e la camera, precedentemente descritti.

Il bagno (mq 6.4) ha un ulteriore antibagno di mq 2.3.

Esso ha una finestra di mt 1.1xmt2 ed è provvisto di: wc, bidet, lavabo e vasca.

Il soggiorno, che afferisce alla porzione di corridoio che serve anche la cucina (nord-est), ha una grande apertura di dim. mt2xmt2.3. E' provvisto di due finestre di mt 1.1xmt2. Nel soggiorno c'è un caminetto (ingombro mt 1.2xmt0.6) con canna fumaria interna che sfocia nella copertura (terrazza praticabile di proprietà).

Tutti i vani, compresi i servizi igienici, sono provvisti di caloriferi.

La cucina, così come i due bagni hanno piastrellatura verticale fino a un'altezza di 2mt.

L'impianto elettrico è a norma così come quello termo idraulico (conseguita abitabilità con la chiusura dei lavori di consolidamento - **doc. 4 "Dichiarazione di agibilità e abitabilità"** redatta dal Direttore Lavori e consegnata al Comune di Camerata Picena il 17/09/2003 - prot. 3983 e alla Regione Marche - **doc.5** prot. 13618/2004/deposito n.21712/04)

L'impianto di smaltimento delle acque scure, chiare (saponose) e bianche (piovane) è così strutturato (vedi elaborato grafico - stato di fatto/pianta piano primo): in prossimità del marciapiede del fianco ovest dell'edificio sono ubicati rispettivamente un pozzetto degrassatore (dim. mt0.5x0.5) per le acque saponose della cucina e del bagno principale e un pozzetto degrassatore (dim. mt0.5x0.5) a ridosso dell'angolo sud-ovest dell'immobile, che serve il piccolo bagno di servizio. Il deflusso delle acque saponose depurate, avviene a dispersione, a valle della fossa biologica.

Le acque scure dei due servizi igienici sono depurate dalla fossa biologica collocata ad ovest dell'edificio (a distanza di 7 mt ca), un cilindro in muratura del diam. mt 1.6, ed h=mt 3 ca. con deflusso delle acque depurate a dispersione, a valle del terreno agricolo di proprietà.

Le acque piovane provenienti dai pluviali sono smaltite attraverso pozzetti (1 per ogni canale) anch'essi a dispersione nel terreno di proprietà.

Dal piano rialzato descritto inizialmente si accede anche al piano seminterrato tramite la doppia rampa (tratto di scala in comune con la proprietà adiacente [redacted])

Questo è costituito da un corridoio trasversale (lo stesso, dal punto di vista tipologico-distributivo dei livelli superiori) che serve sia le due cantine di proprietà (vedi elaborato grafico - stato di fatto/pianta piano seminterrato) poste nella porzione sud-ovest a quota Q=-1.9 mt, sia le 3 cantine della proprietà adiacente [redacted] posizionate a nord-est.

La porzione del piano seminterrato di proprietà è di mq 86.4 al lordo delle murature ed escluso il vano scala (mq22); al netto delle stesse è di mq 66.5.

La cantina a sud ha la superficie di mq 24.5 ed è provvista di 2 aperture, "luci" alte con soglia a 2 mt ca. dal pavimento, delle dim. mt 1.1xmt0.52.

La cantina posta a nord è di mq 20.7 ed ha una luce delle stesse dimensioni di quelle della cantina sud e un'apertura di dim. 2.15xmt2.45mt che si affaccia sul terreno di proprietà.

L'altezza del piano seminterrato, all'intradosso del solaio, è di 3 mt.

Alla fine del corridoio a sud-ovest c'è un'altra apertura di dimensioni mt 1.1x0.52.

Anche il vano scala è dotato di un'apertura delle stesse dimensioni e caratteristiche.

La proprietà adiacente [redacted] accede alla doppia rampa in comune che serve il piano seminterrato, da un'apertura collegata all'unità immobiliare relativa, senza impegnare la scala posta al piano rialzato, vano esclusivo di proprietà [redacted] di accesso al piano primo (vedi elaborato grafico - stato di fatto/pianta piano rialzato).

La copertura dell'immobile è un tetto piano praticabile, una terrazza di proprietà esclusiva [redacted] di mq 217 posta a quota Q=+10.00.

Il piano di calpestio è rivestito di piastrelle in monocottura; la pendenza per il deflusso dell'acqua piovana è del 2%ca con raccordi agli angoli dell'edificio che defluiscono l'acqua nella gronda perimetrale (cornicione) e, quindi, nei pluviali angolari precedentemente descritti.

Nella terrazza sfociano 3 canne fumarie relative ai camini: due comignoli di proprietà [redacted] e uno di proprietà adiacente [redacted]. Tutti provvisti di griglia di ventilazione.

La caldaia relativa all'impianto termo-idraulico è posizionata sulla terrazza, nel vano tecnico a sud-ovest, adiacente il vano scala.

Sulla terrazza insiste un muretto perimetrale che assolve la funzione di parapetto provvisto di scossalina in pietra.

Annessa alla casa vi è una pertinenza (art. 817 del C.C.) un'autorimessa a destinazione d'uso garage e locale di sgombero/ripostiglio (vedi elaborato grafico - stato di fatto/pianta box-autorimessa).

Posizionata a 20 mt dall'abitazione (vedi stato di fatto/planimetria generale), nel lato ovest del lotto di proprietà, questa ha una superficie di mq 62 al lordo delle murature e di mq 59 al netto delle stesse.

E' costituita da un garage di mq 39 (due posti auto), da un ripostiglio di mq 17 e da un servizio igienico di mq 3, provvisto di antibagno.

Si accede al ripostiglio dalla porta d'ingresso di mt1.05x2; questo ha una finestra di mt 1.05x 1.3 a doppia anta.

Il piccolo servizio igienico ha una finestra con apertura a vasistas (dim. mt 0.5x0.4); è dotato di wc, lavabo e piatto doccia rialzato, con cabina.

Le due aperture del garage (mt2.3x2.45) e l'apertura di accesso al ripostiglio sono state ricavate nella parete est del volume.

La struttura è costituita da un telaio portante in profilati di acciaio (pilastri e longarine) e pareti di tamponamento in forati (spess. pareti mt 0.1).

La copertura è un tetto a doppia falda; l'altezza media dell'autorimessa è di mt 2.78 (l'altezza del colmo è di mt 3.15 e quella della falda più bassa mt 2.40).

L'impianto di smaltimento (acque bianche, scure e saponose) è costituito da un pozzetto degrassatore di mt0.5x0.5 (si presuppone che le acque scure del wc confluiscano nella fossa biologica della residenza).

Le acque bianche sono a dispersione nel terreno attraverso due pluviali in pvc corrispondenti alle due falde di copertura.

L'impianto elettrico è esterno in canaline in pvc così come quello termoidraulico con tubazioni esterne in rame.

Il terzo immobile di cui è costituita la proprietà (residenza e annesso/autorimessa) è il terreno agricolo (**doc. 1/estratto PRG. Zona UD21-parti stralciate come da prescrizione - zona agricola**) sul quale insistono i due volumi descritti in precedenza.

La corte esclusiva ha superficie di mq 5.520 ed è in leggera pendenza (da nord a sud) verso la strada provinciale Castelferretti-Montecarotto.

Questa è un appezzamento di terreno incolto con qualche albero da frutto, prato e sterpaia.

Insiste, a sud-ovest dell'area, un traliccio (una colonna in cemento alta 10mt ca) provvisto di cavi elettrici per la fornitura della corrente alla lottizzazione posta a nord del lotto (proprietà [REDACTED])

#### **Verifica dell'attuale intestazione del bene**

Il bene immobile oggetto di causa, costituito dalla residenza, dalla pertinenza (autorimessa), dalla corte esclusiva (terreno agricolo) e dalla corte comune (strada in comune con la proprietà adiacente) è censito all'Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati-Ufficio Provinciale di Ancona con i seguenti estremi catastali:

#### **Foglio 10, Particella 89 e subalterni:**

- **6** (via Castelferretti 23); piano S1-T1-2; **ABITAZIONE** - cat A2, classe 1 (ex subalterno 2, soppresso e sostituito dal sub.6)
- **5** (via Castelferretti 23); piano T; **CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 6** (ex subalterno 96, soppresso e sostituito dal sub. 5)
- **8** (via Castelferretti 23); piano T; **AUTORIMESSA** cat. A6 (ex subalterno 90, soppresso e sostituito dal sub. 8)
- **3** (via Castelferretti 23); piano T; **CORTE COMUNE AI SUB 6-7-8** (ex subalterno 92, soppresso e sostituito dal sub. 3)

L'immobile è attualmente intestato [REDACTED]

L'intestazione dei beni immobili è verificata dai seguenti documenti allegati:

- **doc 6: VISURE CATASTALE PER SOGGETTO** e STORICHE- Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati Ufficio Provinciale di Ancona
- **doc 7: ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA** (elenco dei subalterni assegnati e dimostrazione grafica dei subalterni) Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati-Ufficio Provinciale di Ancona
- **doc 8: estratto di COPIA ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** (Notaio Dott. [REDACTED] - verifica della corrispondenza tra i proprietari e i dati catastali registrati

#### **Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**

Il bene immobile oggetto di causa, costituito dalla residenza, dalla pertinenza (autorimessa), dalla corte esclusiva (terreno agricolo) e dalla corte comune (strada in comune con la proprietà adiacente) ricade nella zona Omogenea "E1" (Parti destinate ad usi agricoli) del PRG del Comune di Camerata Picena (**doc 9 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**).

L'immobile è regolare e conforme al PRG, dal punto di vista urbanistico.

Nella zona E1 non sono ammessi aumenti di volume (salvo aumento concesso dall Piano Casa o ad aumento concesso per volumi di servizio ad imprenditore agricolo a titolo principale).

Successivamente al 1997 (anno di approvazione ed attuazione del Piano) nell'immobile non sono stati fatti lavori che hanno comportato aumenti di volume salvo la realizzazione dell'autorimessa come intervento di ripristino volumetrico della pertinenza esistente; e' stata cioè fatta una demolizione e ricostruzione

(Concessione edilizia n. 18/09 e n. 14/1999 rilasciata il 22/07/1999 - prot. n. 1077) che ha rispettato la volumetria dell'annesso esistente prima dell'intervento del 1999 (vedi pratica edilizia n. 21/07/2009)

### **Progetto di scioglimento della comune**

Dal rilievo e dalle indagini fatte sull'immobile durante i sopralluoghi (**doc 10**: verbali delle operazioni peritali e rilievo grafico) e su tutte le sue componenti architettoniche (piano rialzato, piano primo, terrazza, piano seminterrato, autorimessa e terreno agricolo esclusivo di proprietà nonché strada sterrata a comune con la proprietà adiacente) il CTU ritiene fattibile un progetto divisionale dell'unità immobiliare in due unità distinte ed equivalenti, con un importo lavori congruo, senza interventi edili di rilievo - vedi importo lavori soluzione 1.

Si è pertanto provveduto allo sviluppo di un progetto architettonico divisionale.

Al fine di agevolare un accordo transattivo tra le parti, durante le operazioni peritali il CTU ha provveduto alla proposta di due soluzioni alternative divisionali (Soluzione 1 e Soluzione 2 con i relativi importi dei lavori).

I due progetti sono stati quindi sottoposti alle parti (le quali potevano avvalersi di un'offerta sui lavori fatta da ditte che avrebbero scelto le parti stesse, al fine di agevolare accordi transattivi): la parte [REDACTED] è d'accordo nel procedere sia con la soluzione 1 che con la soluzione 2 indifferentemente; la parte [REDACTED] non ritiene accettabile il progetto divisionale - sia la soluzione 1 che la soluzione 2 (**doc 11**: corrispondenza e-mail delle parti al CTU. Nelle mail la soluzione 2 è riferita all'ipotesi progettuale più economica, cioè alla soluzione 1 degli elaborati grafici).

Di conseguenza, il tentativo di trovare un accordo transattivo tra le parti non si è concluso positivamente.

### Progetto divisionale (relazione tecnica)

Entrambe le ipotesi sono state sviluppate rispettando le seguenti normative di riferimento:

- **Regolamento edilizio regionale del 14/settembre 1989 n23-regolamento edilizio tipo adottato dal Comune di Camerata Picena**
- **DM 5 luglio 1975/Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 (regolamento di igiene - ASL)**
- **DL n152 del 2006-autorizzazioni scarichi**
- **DPR 22 aprile 1994 n425 - abitabilità**
- **DPR 380/2001 - testo unico nazionale per l'edilizia**

**L'immobile non è sottoposto a vincolo paesaggistico.**

### Soluzione 1

L'ipotesi progettuale divide l'immobile in due unità immobiliari equivalenti di mq 103 cadauna al lordo delle murature (escluso il vano scala in comune) e di mq 77 al netto delle stesse (vedi progetto divisionale/due unità immobiliari equivalenti).

Il progetto divide il primo piano secondo l'asse trasversale del volume. Si ottengono così due appartamenti uguali: uno a sud-ovest e l'altro a nord-est.

La distribuzione è il risultato di un intervento che mira a mantenere intatta, il più possibile, la struttura esistente (non si è intervenuti sull'involucro né sulle facciate dell'edificio, che mantiene integra la sua sagoma e i suoi prospetti) compresi i tramezzi, gli impianti e gli scarichi, minimizzando entità e importo lavori.

L'accesso avviene dalla scala esterna esistente che porta al disimpegno comune (il pianerottolo di sbarco della scala a Q=+5.9 di mq6) sul quale afferiscono i due ingressi.

L'unità immobiliare tipo si compone di un ingresso di mq 8.2 che assolve la funzione di disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte.

A sud-est (prendendo in analisi l'appartamento a dx del vano scala) si apre un soggiorno, con angolo cottura aperto sullo stesso, di mq 24.4.

Lo scarico delle acque della nuova cucina si allaccia a quello della cucina esistente attraverso raccordo nel lo spessore del solaio, con pendenza tubi pvc del 2% ( discesa ultimo tratto-esistente-in colonna nel muro del vano scala di proprietà, fino al pozzetto degrassatore D /vedi progetto-pianta piano primo).

La scelta di posizionare il soggiorno-zona pranzo e angolo cottura nelle zone angolari dell'edificio (porzione sud-ovest e nord-est) nasce da una considerazione fatta sulle due aperture esistenti ricavate nelle pareti ortogonali tra loro: ciò è garanzia di ricambio ottimale dell'aria per ventilazione naturale.

La superficie aero-illuminante è soddisfatta ( $mq24.4/8=mq\ 3.05$ ; s. aeroilluminante =  $mq\ 4.4$ ;  $mq4.4>mq\ 3.05$  sup. soddisfatta).

Dal soggiorno si accede al vano accessorio (stireria, lavanderia...) di mq 12 ricavato dalla divisione della camera esistente in due vani accessori equivalenti, secondo l'asse trasversale con cui si è divisa l'unità immobiliare esistente.

La finestra è stata divisa in due specchiature uguali di dim. 0.48mtx2mt con un tramezzo dello spessore di 0.1mt ca la cui testata non prosegue al filo esterno del muro ma si ferma a quello intermedio dell'infisso. In tal modo l'apertura esistente non risulta divisa in due bensì comparirà esternamente un doppio spessore del telaio della finestra.

In fondo al disimpegno, nel lato sud-ovest, è stata ricavata una dispensa di mq 1.9 al posto del piccolo servizio igienico.

La zona notte a nord-ovest è composta di una camera e un bagno.

Entrambi i vani esistenti sono stati mantenuti integri nelle strutture.

La camera è stata dotata di una cabina-armadio di mq 2.2.

Ciò porta al ridimensionamento della camera originale che passa da mq 20.3 (vedi stato di fatto) a mq 17.6.

L'intervento risulta essere così migliorativo, dal punto di vista igienico-sanitario e edilizio in quanto la camera, allo stato attuale, non soddisfa i requisiti aero-illuminanti richiesti dal RE e dal RI che obbliga a dotare i vani con presenza continuativa di persone, di aperture con  $S>0$  uguale a  $1/8$  della superficie calpestabile ( $S=20.3/8=mq2.53$ ;  $S\ ill.=mq2.2$ ;  **$2.2<2.3$  sup. non soddisfatta**).

La nuova camera (matrimoniale con  $S>14mq$ ) ha così la  $S$  aeroilluminante  $S=2.2$ ;  $mq\ 17.6/8=mq2.2$ ;  $mq2.2=mq2.2$  sup. aero-illuminante soddisfatta.

Il servizio igienico è quello esistente; mq 6.4 con superficie aeroill. - soddisfatta, provvisto di antibagno.

Le due unità immobiliari sono equivalenti perché specchiate sull'asse speculare trasversale dell'edificio.

I servizi igienici risultano ai lati della scala. Lo scarico del servizio igienico dell'unità immobiliare posta a nord-est viene così risolto collocando lo stesso in colonna che scende nel muro di proprietà, che divide il primo tratto del vano scala dalle due rampe che portano al piano primo (evitando di interessare le murature della proprietà adiacente XXXXXXXXXX).

Dal punto di vista strutturale l'unico intervento alle murature portanti è la cerchiatura (nell'elaborato grafico di progetto, indicata con la lettera C) riferita all'apertura di accesso al locale accessorio (lavanderia) dal soggiorno (mt 0.9xmt2.1).

### Soluzione 2

La soluzione 2 è stata proposta, come alternativa alla soluzione 1, nel tentativo di fornire una scelta più ampia alle parti affinché si giungesse ad un accordo transattivo attraverso un progetto divisionale condiviso dal le figure [REDACTED]

La soluzione 2 (vedi progetto divisionale – soluzione 2) come la soluzione 1 è il risultato di una divisione secondo l'asse trasversale dell'immobile (i mq lordi e netti per ogni unità immobiliare sono gli stessi-mq103 lordi e mq 77netti) e dà luogo a due unità immobiliari equivalenti.

Il progetto divisionale prevede l'ingresso (prendendo in analisi l'appartamento sud-ovest) di fronte alle scale, dal pianerottolo di sbarco di mq 6.

Un ingresso-disimpegno di mq 4.3 ci introduce nella zona giorno, un soggiorno di mq 24.4 a cui afferisce un angolo cottura di mq 8.

L'apertura tra l'angolo cottura e il soggiorno è di mq 4.2. Il soggiorno + cottura può essere considerato un unico vano di mq 32.4 poiché l'apertura è >mq 4; la s. aeroilluminante della zona giorno è soddisfatta: S aeroill.= mq0.96+mq2.2+mq2.2=mq5.36; Sup vano/8=mq 32.4/8=mq 4.05; mq5.36>mq4.05 rapporto aeroillumin. Soddisfatto.

Un disimpegno di mq 5.6 divide la zona giorno dalla zona notte (come accade per la soluzione 1).

Il servizio igienico esistente viene ampliato; il nuovo bagno è di mq6.6.

Nella porzione sud-ovest della casa sono state ricavate due camere: una di mq 16.5 (matrimoniale con S>14mq) e l'altra di mq 10 (camera singola S>mq9). Entrambe le camere hanno superficie aero-illuminante soddisfatta, così da risultare, anche in questa ipotesi divisionale, un intervento migliorativo rispetto alla camera esistente posta a sud-ovest.

S aeroillum. camera doppia = mq2.2; S/8=mq 16.5/8=mq 2.06; mq 2.2>mq 2.06 sup. soddisfatta.

S aeroillum. camera singola = mq2.2; S/8=mq 10/8=mq 1.25; mq 2.2>mq 1.25 sup. soddisfatta.

Per lo smaltimento degli scarichi delle acque scure dei bagni e di quelle saponose dei bagni e delle cucine, valgono le considerazioni (e le soluzioni tecniche) fatte per la soluzione 1.

Dal punto di vista strutturale l'intervento alle murature portanti è costituito dalla realizzazione di 3 cerchiature nell'appartamento sud-ovest e 2 in quello a nord-est (nell'elaborato grafico di progetto, queste sono indicate con la lettera C)

### Progetto divisionale piano seminterrato (cantine) e copertura (terrazza)

La divisione dell'unità immobiliare esistente in due unità immobiliari equivalenti comprende anche il piano seminterrato delle cantine e la copertura piana praticabile.

Il piano seminterrato non è interessato da alcun intervento edilizio: sarà cioè assegnata una cantina a ogni unità.

La cantina posta a sud-est ha S=mq24.5, quella a nord-ovest ha S=29.7.

La cantina posta a s-e ha due finestre alte (luci) di dim. 1.1mtx0.52mt.

La cantina posta a n-o ha una luce (mt1.1xmt0.52) e un'apertura di dim. 2.15mtx2.45mt, che si affaccia sulla corte esterna (vedi progetto divisionale-pianta piano seminterrato).

Quest'ultima ha la potenzialità di poter diventare un garage facendo un cambio di destinazione d'uso e l'eventuale realizzazione di una rampa esterna, carrabile, delle dim. e pendenza (p<20%), con i relativi spazi di manovra e rispetto dei requisiti edilizi, a norma di Regolamento Edilizio e di Igiene adottato dal

Comune di Camerota Picena  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si tratterà quindi di fare un conguaglio in denaro, riferito alla cantina più grande (mq 5.2 in più, considerando anche la potenzialità della cantina a diventare garage).

L'accesso alle cantine avverrà dal vano scala esistente.

Il tratto di scala (doppia rampa) che collega il piano rialzato al piano seminterrato, come si evince dagli elaborati grafici, è in comune con la proprietà adiacente [REDACTED]

Nel caso di un progetto divisionale, la scala, attualmente in comune con due proprietà, diventerà in comune con tre proprietà distinte.

Il piano della terrazza (Q=+10) sarà diviso in due porzioni di tetto piano praticabile equivalenti (vedi elaborato grafico /progetto divisionale - pianta delle coperture) attraverso una soluzione distributiva che segue lo stesso asse trasversale con cui sono divise le due unità immobiliari.

Si sbarca dal vano scala (coperto, chiuso) sul disimpegno in comune ricavato nella copertura, seguendo lo schema distributivo interno, di mq 8.4.

Le due porzioni di terrazza saranno a sud-ovest e a nord-est, entrambe di mq 93.8 cadauna.

La divisione delle due terrazze potrà essere fatta con un cordolo di cm 15x15 in cls, provvisto di recinzione bassa (H=0.9mt come il parapetto).

Su una delle due terrazze (quella a nord-est) sfociano tre canne fumarie.

Sulla terrazza a sud-ovest insiste il vano caldaia.

Anche in virtù di questa considerazione, entrambe le terrazze possono considerarsi equivalenti.

#### Progetto divisionale autorimessa

Il progetto divisionale del bene immobile oggetto di causa comprende anche la divisione, in due porzioni equivalenti, dell'autorimessa, pertinenza annessa alla residenza (vedi elaborato grafico/progetto divisionale - pianta box, autorimessa).

L'accesso carrabile all'autorimessa avviene dalla strada in comune con la proprietà adiacente [REDACTED] (vedi elaborato grafico/progetto divisionale).

Essa è stata suddivisa in due box-garage equivalenti di mq 19 cadauno (la dimensione interna del vano garantisce un parcheggio di mt3.2x6 ca) provvisti di apertura basculante delle dim 2.3mtx2.45mt.

Inoltre sono stati ricavati due locali di sgombero/ripostiglio di mq 4.2 ciascuno, equivalenti con porta di accesso di mt 0.8xmt2.

Il bagno di servizio esistente all'interno dell'autorimessa sarà un wc ad uso comune (al 50%) di entrambe le proprietà.

#### Progetto divisionale del terreno agricolo (resede esclusiva di proprietà)

Come enunciato nella parte iniziale della relazione, la proprietà comprende, oltre alla residenza e all'annesso di pertinenza, il terreno agricolo di mq 5.520 posto a ovest.

Vista la necessità di prevedere una superficie per la deambulazione carrabile delle automobili che si serviranno dell'autorimessa, e pedonale di servizio ai locali di sgombero, alla superficie del terreno è stata sottratta la porzione che garantisce il movimento carrabile sopra descritto, in prossimità del box (mq 720) e un marciapiede (largh. 1mt) per la deambulazione intorno all'autorimessa (manutenzione ecc....).

La superficie di terreno da dividere risulterà quindi di mq 4.800.

Il progetto divisionale prevede due appezzamenti di terreno equivalenti di mq 2.400 ciascuno (vedi elaborato grafico-progetto divisionale/planimetria generale).

Entrambi i lotti sono in leggera pendenza.

### Importo lavori (progetto divisionale - due unità immobiliari)

Il CTU ha provveduto a quantificare l'entità dei lavori, per entrambe le soluzioni:

per la soluzione 1, ritenuta plausibile e adeguata allo scioglimento della comune, e per la soluzione 2, più onerosa perché mirata ad un accordo transattivo tra le parti.

Entrambi i computi riportati di seguito sono stati redatti sulla base del progetto fatto sul rilievo allo stato attuale, fatto dal CTU durante i sopralluoghi, e sulla base del Prezziario Regionale (Marche) aggiornato all'anno 2013-2014 + l'utile d'impresa stimato nella misura del 15%.

### CME - Soluzione 1

#### DEMOLIZIONI

- demolizione parete cartongesso camera  $3.65 \times 3.8 = \text{mq } 13.87 \times \text{€}10.03 = \text{€ } 139.11$
- demolizione parete per cerchiatura soggiorno-studio  $1 \times 2.1 \times 0.3 = \text{mc } 0.63 \times 2 = \text{mc } 1.26 \times \text{€}177.80 = \text{€ } 224.02$
- demolizione forati dispensa cucina  $3.1 \times 3.8 = \text{mq } 11.78 \times \text{€}10.03 = \text{€ } 118.15$
- demolizione costole muro camera  $1 \times 3.8 = \text{mq } 3.8 \times \text{€}10.03 = \text{€ } 38.11$
- demolizione pareti caminetto soggiorno  $2.4 \times 3.8 = \text{mq } 9.12 \times \text{€}10.03 = \text{€ } 91.47$
- demolizione tramezzi bagno grande-compreso soprauce-  $(4.95 + 1.8) \times 3.8 = \text{mq } 25.65 \times \text{€}10.03 = \text{€ } 257.26$
- smontaggio parete vetrata di ingresso  $3 \times 3.8 = \text{mq } 11.4 \times \text{€}22.80 = \text{€ } 259.92$
- smontaggio porte (compreso telaio) esistenti  $1.1 \times 2.3$  (porta ingresso-zona notte) +  $1.1 \times 2.3$  (porta camera) +  $0.9 \times 2.3$  (porta camera con divisorio) +  $1.1 \times 2.3$  (porta camera con divisorio) +  $1.1 \times 2.3$  (porta camera) +  $0.9 \times 2.3$  (porta bagno piccolo) +  $1.1 \times 2.3$  (porta cucina) =  $\text{mq } 17 \times \text{€}22.80 = \text{€ } 387.60$
- rimozione sanitari bagno piccolo =  $n.4 \text{pz} \times \text{€}27.38 = \text{€ } 136.9$
- demolizione piastrelle pavimento bagno piccolo =  $\text{mq } 3.4 \times \text{€}15 = \text{€ } 51$
- demolizione piastrellatura vert. bagno piccolo  $1.94 \times 2 + 1.94 \times 2 + 2 \times 2 = \text{mq } 7.76 + 4 = \text{mq } 11.76 \times \text{€}15 = \text{€ } 176.4$
- demolizione piastrellatura verticale pareti cucina esistente =  $\text{mq } 30 \times \text{€}15 = \text{€ } 450$
- demolizione per foro-sfiato cucina (x2) = a corpo €200

#### NUOVE COSTRUZIONI

- formazione di cerchiatura (sogg-studio) =  $\text{kg } 450 \times \text{€}2.7 = \text{€}1215 \times 2 = \text{€ } 2.430$
- tamponamento aperture muro da cm30 =  $\text{mq } 7.87 \times \text{€}72.32 = \text{€ } 569.16$
- muratura in forati (tramezzi divisorio cm10 ca)  $\text{mq } 90 \times \text{€}36.16 = \text{€ } 3254.4$
- muratura in cartongesso divisoria per autorimessa (garage e ripostiglio) comprese porte ad un anta = a corpo €1.000
- formazione nuovo impianto bagno (allacci adduzione e scarico) = a corpo €250
- formazione nuovo impianto cucina (allacci adduzione e scarico) x2 = a corpo €300
- nuovo scarico bagno (percorso nuova tubazione in pvc fino alla fossa) =  $\text{mt } 23 \times \text{€}22.24 = \text{€ } 511.52$
- nuovo scarico 2 cucine (percorso nuova tubazione pvc fino al pozzetto degrassatore esist.) =  $\text{mt } 6 \times \text{€}22.24 = \text{€ } 133.4$
- rifacimento (previa verifica dello stato di fatto e manutenzione della fossa biologica) del chiusino della fossa in cls armato = a corpo €250
- piastrellatura gres porcellanato pareti bagno =  $\text{mq } 22 \times \text{€}32.26 = \text{€ } 709.72$
- piastrellatura pareti gres porcellanato cucina (h 1.8) X2 =  $\text{mq } 20.52 \times 2 = \text{mq } 41.04 \times \text{€}32.26 = \text{€ } 1.323.95$

- formazione di intonaco: mq 16 (riprese bagno piccolo), mq 7.6 (raddoppio parete ingresso) mq 5 (porta ingr.), mq 20 (parete studio), mq 20.6 (cucina), mq 35 (camera), mq 15.2, mq 70, mq 15.2, mq 20.6, mq 20 + riprese= **mq 280x€23.58= €6602.4**
  - tinteggiatura nuovi vani (compreso soffitto) = **mq 300x€2.33= €700**
  - nuovi sanitari bagno (wc, bidet, piatto doccia, vasca, lavabo)= **a corpo €600**
  - integrazione e modifiche impianto elettrico X2( quadro elettrico, tracce, nuovi interruttori-sono esclusi i corpi illuminanti)= **a corpo € 3.800**
  - nuova caldaia e isolamento 1 impianto (per 1 solo appartamento)= **a corpo €2500**
  - nuove porte n.12 pz. di cui 4 di recupero= **n. 8 pzx€341.96= €2735.68**
  - nuova finestra doppia (due ante divise dal tramezzo ricavate da un'apertura esistente)= mq 1x2= **mq2x€242.68= €485.36**
  - nuove soglie n.4pz (per nuove aperture) in lastre di marmo trani= **€300**
  - smontaggio e rimontaggio caloriferi esistenti n.9 di cui 1 non si sposta= **n. 8 pzx€100= € 800**
  - zocchetto battiscopa in legno = **mt 45x€6.5= €270**
  - zocchetto battiscopa in legno verniciato bianco = **mt 45x€6.5= €270**
  - cordolo provvisto di recinzione (H=cm100) per divisione proprietà terrazza= a corpo **€1000**
- TOTALE LAVORI € 33.325.53 (IVA ESCLUSA)** ✕
- €33.325.53+15% importo per utile di impresa= € 38.324.36 (IVA ESCLUSA)**

### CME - Soluzione 2

#### DEMOLIZIONI

- demolizione parete cartongesso camera 3.65x3.8= **mq 13.87 x€10.03= € 139.11**
  - demolizione parete per cerchiatura ingresso 1x2.1x 0.3= mc 0.63 X2= **mc 1.26x€177.80= € 224.02**
  - demolizione parete per cerchiatura cottura-soggiorno 3.95x2.4x0.3= **mc 2.84x€177.80=€504.95**
  - demolizione per cerchiatura soggiorno-AB 1.1x2.1x0.3= mc 0.7 X2 = **mc 1.4x€177.8= €248.92**
  - demolizione forati dispensa cucina 3.1x3.8 = **mq 11.78x€10.03= €118.15**
  - demolizione costole muro camera 1x3.8 = **mq 3.8x10.03= €38.11**
  - demolizione tramezzo bagno piccolo (e sopra luce) 2x3.8 = **mq7.6x€10.03= €76.22**
  - demolizione tramezzo divisorio scala-zona notte 2x3.8= **mq7.6x€10.03= € 76.22**
  - demolizione pareti caminetto soggiorno 2.4x3.8 = **mq 9.12x€10.03= € 91.47**
  - demolizione tramezzi bagno grande-compreso sopra luce- ( 4.95+1.8)x3.8 = **mq 25.65x€10.03= €257.26**
  - smontaggio parete vetrata di ingresso 3x3.8 = **mq 11.4x22.80= €259.92**
  - smontaggio porte (compreso telaio) esistenti 1.1x2.3 (porta ingresso-zona notte) + 1.1x2.3 (porta camera) + 0.9x2.3 (porta camera con divisorio) + 1.1x2.3 (porta camera con divisorio) + 1.1x2.3 (porta camera) + 0.9x2.3 + 0.9x2.3 (porte bagno grande e antibagno ) + 0.9x2.3 (porta bagno piccolo) + 1.1x2.3 (porta cucina) = **mq 20.93x€22.80= € 477.20**
  - rimozione sanitari bagno grande = **n.5pz x€27.38= €136.9**
  - rimozione sanitari bagno piccolo= **n.4pzx€27.38= € 136.9**
  - demolizione piastrelle pavimento bagno piccolo = **mq 3.4x€15= €51**
  - demolizione piastrellatura vert. bagno piccolo 1.94x2+1.94x2 +2x2 = mq.7.76+4= **mq 11.76x€15= €176.4**
  - demolizione piastrelle pavimento bagno grande (compreso antibagno) = **mq 8.7x€15= €130.5**
  - demolizione piastrellatura verticale bagno grande (compreso antibagno) = **mq 17 x€15= €255**
  - demolizione piastrellatura per parete nuova cucina e fasce parquet per bagno nuovo e camera= mq8+7= **mq 15x€7.58= €113.7**
- Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- demolizione piastrellatura verticale pareti cucina esistente =  $\text{mq} 30 \times \text{€} 15 = \text{€} 450$

#### NUOVE COSTRUZIONI

- formazione di cerchiatura (apertura di ingresso) =  $\text{kg. } 450 \times \text{€} 2.7 = \text{€} 1215$

- cerchiatura (apertura cucina) x2 =  $\text{kg. } 1000 \times 2 = \text{kg } 2000 \times \text{€} 2.7 = \text{€} 5.400$

- cerchiatura (apertura antibagno) x2 =  $\text{kg. } 450 \times 2 = \text{kg. } 900 \times \text{€} 2.7 = \text{€} 2.430$

- tamponamento aperture muro da cm30 =  $2.07 + 2.53 + 2.53 + 2.04 + 2.04 + 2.53 + 2.53 = \text{mq } 16.04 \times \text{€} 72.32 = \text{€} 1160$

- muratura in forati (tramezzi divisori cm10 ca) 21.85 (parete simmetria divisoria appartamenti) + 9.3x2 (pareti cucina) + 7.6x2 (pareti lati ingresso) + 7.6x2 (bagni) + 57 (pareti 4 camere) =  $\text{mq } 130 \times \text{€} 36.16 = \text{€} 4.700.8$

- muratura in cartongesso divisoria per autorimessa (garage e ripostiglio) comprese porte ad un anta = a corpo **€1.000**

- formazione nuovo impianto bagno (allacci adduzione e scarico) x2 = a corpo **€500**

- formazione nuovo impianto cucina (allacci adduzione e scarico) x2 = a corpo **€300**

- nuovo scarico bagno (percorso nuova tubazione in pvc fino alla fossa) =  $\text{mt} 23 \times \text{€} 22.24 = \text{€} 511.52$

- nuovo scarico 2 cucine (percorso nuova tubazione pvc fino al pozzetto degrassatore esist.) =  $\text{mt } 6 \times \text{€} 22.24 = \text{€} 133.4$

- rifacimento (previa verifica dello stato di fatto e manutenzione della fossa biologica) del chiusino della fossa in cls armato = a corpo **€250**

- massetto sottofondo per pavimenti nuovo bagno =  $\text{mq } 6.6 \times \text{€} 13.85 = \text{€} 91.41$

- massetto sottofondo pavimenti nuova cucina =  $\text{mq } 8 \times \text{€} 13.85 = \text{€} 110.80$

- massetto sottofondo pavimento camera e anticamera =  $\text{mq } 12.5 \times \text{€} 13.85 = \text{€} 173.12$

- nuovo pavimento gres porcellanato bagno =  $\text{mq } 6.6 \times \text{€} 32.26 = \text{€} 212.91$

- nuovo pavimento camera e anticamera in parquet =  $\text{mq } 12.5 \times \text{€} 77.14 = \text{€} 964.25$

- nuovo pavimento in piastrelle gres porcellanato cucina =  $\text{mq } 8 \times \text{€} 32.26 = \text{€} 258.08$

- piastrellatura gres porcellanato pareti bagno X2 =  $\text{mq } 21.36 \times 2 = \text{mq } 42.72 \times \text{€} 32.26 = \text{€} 1378.14$

- piastrellatura pareti gres porcellanato cucina (h 1.8) X2 =  $\text{mq } 20.52 \times 2 = \text{mq } 41.04 \times \text{€} 32.26 = \text{€} 1.323.95$

- formazione di intonaco:  $\text{mq } 30$  (1 bagno),  $\text{mq } 50$  (2 antibagni),  $\text{mq } 50$  (2 ingressi),  $\text{mq } 68$  (2 cucine),  $\text{mq } 78$  (2 camere),  $\text{mq } 65$  (2 camere) =  $\text{mq } 341 \times \text{€} 23.58 = \text{€} 8040.7$

- tinteggiatura nuovi vani (compreso soffitto) =  $\text{mq } 300 \times \text{€} 2.33 = \text{€} 700$

- nuovi sanitari bagno (wc, bidet, piatto doccia, vasca, lavabo) x2 = a corpo **€900**

- integrazione e modifiche impianto elettrico X2 (quadro elettrico, tracce, nuovi interruttori-sono esclusi i corpi illuminanti) = a corpo **€ 3.800**

- nuova caldaia e isolamento 1 impianto (per 1 solo appartamento) = a corpo **€2500**

- nuove porte n.8 pz. di cui 4 di recupero =  $\text{n. } 4 \text{ pzx} \text{€} 341.96 = \text{€} 1367.84$

- nuova finestra doppia (due specchiature da un'apertura unica esistente) =  $\text{mq } 1 \times 2 = \text{mq } 2 \times \text{€} 242.68 = \text{€} 485.36$

- nuove soglie n.6pz (per nuove aperture) in lastre di marmo trani = **€450**

- smontaggio e rimontaggio caloriferi esistenti n.9 di cui 1 non si sposta =  $\text{n. } 8 \text{ pzx} \text{€} 100 = \text{€ } 800$

- zocchetto battiscopa in legno =  $\text{mt } 45 \times \text{€} 6.5 = \text{€} 270$

- zocchetto battiscopa in legno verniciato bianco =  $\text{mt } 45 \times \text{€} 6.5 = \text{€} 270$

- cordolo provvisto di recinzione (H=cm100) per divisione proprietà terrazza = a corpo **€1000**

Non si è inserita nel computo la voce relativa alla divisione del terreno poiché questo può essere fatto, a discrezione dei proprietari, senza recinzioni che deturperebbero il lotto stesso bensì tramite (come spesso accade) con essenze arboree da invasare o altre soluzioni simili meno invasive (aiuole ecc) e più consone all'intervento che non riproduzione a scopi ornamentali. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**TOTALE IMPORTO LAVORI €46.658 (IVA ESCLUSA)** ✕

**€46.658+15% importo per utile di impresa= € 53.656.7 (IVA ESCLUSA)**

#### Spese tecniche da aggiungere all'importo lavori

Per completezza d'informazioni che riguardano il progetto divisionale presentato, il CTU ha ritenuto utile fare un elenco delle pratiche edilizie da svolgere nonché l'elenco delle spese tecniche da sostenere (oltre quelle relative all'importo lavori) di seguito riportate:

**1) Pratica edilizia di richiesta di conformità in sanatoria (€1.300 di cui €516 di sanzione pecuniaria e il resto di spese tecniche e diritti di segreteria)**

Il CTU ha rilevato alcuni interventi fatti all'immobile senza autorizzazione del Comune di Camerata Picena che devono essere sanati attraverso un'unica pratica di "Richiesta di conformità in sanatoria" a prescindere dal fatto che si proceda o meno al progetto divisionale (Legge 47/1985, Legge 724/1994 e DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni).

Questo al fine di ottenere uno stato legittimato dell'immobile, risultato di un frazionamento futuro o della vendita dello stesso, allo stato attuale.

Gli interventi realizzati senza autorizzazione e sanabili con un unico procedimento (vedi gli atti allegati alla presente perizia, relativi a tutte le pratiche edilizie che sono state reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Camerata Picena, dal 1987 ad oggi) sono:

- realizzazione di parete divisoria nella camera centrale del blocco sud-est dell'immobile (vedi elaborato grafico/stato di fatto-pianta piano primo)
- realizzazione (conseguente) dell'apertura su parete portante di mt0.9xmt2.3 che divide la camera dal corridoio di distribuzione
- realizzazione dell'apertura in parete portante, di accesso all'antibagno di mq 2.3, di dim. mt0.9xmt2.3
- realizzazione di finestra alta (luce) al piano seminterrato, di dim. mt1.1xmt0.52 ricavata in fondo al corridoio (parete sud-ovest)
- realizzazione di una tettoia, la copertura della scala esterna di accesso al piano rialzato, non a sbalzo ma poggiate su pilastro d'angolo. In questo modo essa è considerata un aumento di volume e quindi elemento architettonico che modifica le distanze tra confini e fabbricati adiacenti.

**2) Pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (da pagare solo su una delle due unità immobiliari - spesa da dividere al 50% tra i proprietari delle due UI).**

**3) Pratica per richiesta di autorizzazione allo scarico (per ottenimento di una nuova abitabilità).**

Vista l'assenza di certificato di Autorizzazione allo scarico, ai sensi del D. Lgs 152/2006 che obbliga le residenze che hanno scarico a dispersione nel terreno ad acquisire l'autorizzazione dal Comune al fine di ottenere una nuova abitabilità, in questo caso obbligo dovuto anche al frazionamento dell'Unità immobiliare (che determina un incremento del carico urbanistico e un nuovo calcolo di abitanti equivalenti e verificare la conformità dimensionale della fossa) è necessaria una relazione geologica in prossimità della fossa biologica esistente che ne verifichi la consistenza del terreno e la lunghezza e l'efficienza delle fosse di drenaggio esistenti.

Per evitare le spese tecniche (relazione tecnica e geologo) il CTU propone di recuperare la relazione che è stata pubblicata in occasione della DIA presentata per il lavoro di realizzazione dell'Unità immobiliare. La relazione è stata pubblicata in occasione della DIA presentata per il lavoro di realizzazione dell'Unità immobiliare. La relazione è stata pubblicata in occasione della DIA presentata per il lavoro di realizzazione dell'Unità immobiliare.

prossimità della fossa) - vedi Concessione edilizia n.18/99 e n11/1999 rilasciata il 22/07/1999 - prot.n1077 negli Atti pratiche edilizie allegati - in cui, come prescrizione alla Concessione n.11/1999, il Sindaco del Comune di Camerata Picena richiede integrazione della relazione geologica, ai sensi del D.L. del11/03/88, con una sezione geologica del terreno (per le fondazioni dell'autorimessa).

4)Aggiornamento catastale con frazionamento

5)Spese tecniche (architetto, ingegnere)

#### Conguaglio in denaro di porzione di cantina

Come precedentemente descritto, una delle due cantine ha una superficie maggiore (la cantina posta a sud-est) rispetto a quella posta a nord-ovest: S (cantina s-e)= mq 24.5 e S (cantina n-o)= mq29.7.

La cantina n-o ha mq 5.2 in più.

Essendo accessorio della casa, collegato ai vani principali, i mq sono stimati nella misura del 35% della superficie, come superficie commerciale di vendita:  $mq5.2 \times 35\% = mq 1.82 \times \text{€}823.15/mq = \text{€}1498.13$

Il CTU ritiene altresì corretto un ulteriore conguaglio in denaro della stessa, per la potenzialità di poter essere cambiata, nella sua destinazione d'uso, da cantina a garage (come descritto in precedenza) e per il fatto di avere un accesso esterno indipendente.

Il valore totale in più, della cantina grande (cantina n-o), è stimato in €3.500 (circa il 30% in più del suo valore commerciale).

**Il CTU ha ritenuto necessario procedere con la perizia sviluppando anche gli altri punti del quesito (punto B e punto C) relativi alla possibile vendita all'asta dell'immobile. Questo nell'eventualità che i lavori edili necessari al frazionamento dell'unità immobiliare venissero dal Giudice considerati "di rilievo" (nel quesito non si fa riferimento a un importo anche sommario di massima dell'intervento).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PUNTO B**

a) Come anticipato nella descrizione dell'immobile (punto A della relazione) sono state rilevate alcune difformità edilizie dell'unità immobiliare al piano primo nonché alcune opere edili fatte in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Camerata Picena. Il dimensionamento del vano (camera) posto al centro della porzione sud-est e del vano (camera) posto nell'angolo sud-ovest dell'edificio, non risponde ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio Regionale n.23 del 1989 adottato dal Comune di Camerata Picena che prevede, secondo i contenuti dell'art.79 comma5/Requisiti illuminotecnici) che un vano abitabile (come la camera) deve avere superficie aeroilluminante pari almeno a 1/8 della superficie calpestabile: *"Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi"*.

La camera n-e è di mq 24.7/8=mq3.08; la sup. aeroill. è mq 2.2 (2.2<3.08).

La camera s-o è di mq 20.3/8=mq2.53; la sup. aeroill. è di mq 2.2 (2.2<2.53).

Essendo questa una caratteristica dell'immobile costruito negli anni '50 la difformità non può essere considerata un vizio bensì un uso improprio di 2 camere che, rispetto alla loro dimensione e cubatura non hanno un sufficiente ricambio d'aria e luce richiesta dal RE attuale.

Ciò significa che ogni intervento di modifica alla distribuzione esistente che potrà essere fatto in futuro, da chi acquisterà l'immobile, questo dovrà essere un intervento migliorativo e dovrà sopperire alla mancanza di superficie aeroilluminante con la riduzione della sup. camera (ad esempio con una cabina armadio - vedi soluzione 1/progetto divisionale).

Per ciò che riguarda la regolarità urbanistica dell'immobile, si rimanda alla parte A della relazione.

Per ciò che riguarda la presenza di opere abusive, si rimanda alla descrizione delle stesse fatta nel punto A, precisando che si è pervenuti al rilievo degli abusi analizzando tutte le pratiche edilizie presentate in Comune dal 1987 ad oggi (anno di acquisto dell'immobile da parte [redacted] mettendo a confronto lo stato di fatto rilevato con la planim. allegata all'atto di compravendita (doc. 12).

Riassunto, opere edili fatte in assenza di autorizzazione:

- parete divisoria in camera centrale (s-e)
- due aperture in pareti portanti
- luce alta (finestra) al piano seminterrato
- pensilina con appoggio (non a sbalzo) per loggia scala esterna.

Per ciò che riguarda l'Agibilità e l'Abitabilità dell'immobile, con la consegna del certificato di Fine lavori della DIA n.25/2001 del 06/09/2001 per gli interventi di riparazione e miglioramento sismico (con contributo) a causa dei danni del terremoto del 1997 è stata consegnata agibilità e abitabilità dell'edificio da parte del progettista e direttore dei lavori (ing. [redacted] il 16/07/2003 (vedi doc 4 e 5) - prot. 13618/04 attestato di deposito- Regione Marche .

Come già descritto nel punto A, si dovrà ottenere l'Autorizzazione allo scarico, ai sensi del D.Lgs n.152/2006, perché la fossa biologica è a dispersione, che completi i requisiti richiesti dall'abitabilità (integrazione dell'Abilitabilità già ottenuta con il rilascio dell'Autorizzazione).

La pratica avrà un'impugnazione (se addece esclusivo) è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) Identificazione catastale dell'immobile.

L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati-Ufficio Provinciale di Ancona con i seguenti estremi catastali:

**Foglio 10, Particella 89 e subalterni:**

- **6** (via Castelferretti 23); **piano S1-T1-2; ABITAZIONE** - cat A2, classe 1 (ex subalterno 2, soppresso e sostituito dal sub.6)
- **5** (via Castelferretti 23); piano T; **CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 6** (ex subalterno 96, soppresso e sostituito dal sub. 5)
- **8** (via Castelferretti 23); piano T; **AUTORIMESSA** cat. A6 (ex subalterno 90, soppresso e sostituito dal sub. 8)
- **3** (via Castelferretti 23); piano T; **CORTE COMUNE AI SUB 6-7-8** (ex subalterno 92, soppresso e sostituito dal sub. 3)

L'immobile è attualmente intestato al [redacted] e [redacted] diritti e oneri reali al 50%; proprietà per ½ [redacted] e per ½ [redacted].  
Per l'immobile (unità immobiliare, autorimessa e terreno agricolo attualmente non sussistono gravami).

#### c) Allineamento dei dati catastali

Tutti i dati catastali pregressi sono stati registrati all'Agenzia del Territorio-Catasto fabbricati-Ufficio Provinciale di Ancona (vedi punto A precedentemente descritto).

Si allegano (**doc 13**) le planimetrie catastali attuali (e pregresse - planimetria storica del 1966 annullata e planimetria del 1987, quest'ultima allegata all'atto di compravendita), l'estratto di mappa, tipo mappale con frazionamento (per le visure catastali per soggetto e le visure storiche vedi **doc.6**)

Per l'elenco dei subalterni e la dimostrazione grafica degli stessi, nonché per le visure catastali per soggetto e storiche, si rimanda al doc.6 visto precedentemente.

#### d) Aggiornamento catastale

Vista la presenza delle opere abusive descritte nel punto A e nel punto B, va fatto un aggiornamento catastale (nuova planimetria) che registri gli elementi architettonici di cui sopra (tettoia, porte, divisorio, finestra).

Il CTU non ha provveduto all'aggiornamento catastale perché questo può essere fatto solo dopo aver ottenuto, da parte del proprietario, l'autorizzazione di conformità in sanatoria (ai sensi della Legge 47/1985, Legge 724/1994 e DPR 380/2001).

Unitamente all'aggiornamento dei 4 elementi architettonici descritti il CTU rileva la necessità di aggiornare anche la planimetria catastale del piano seminterrato, riferita al vano scala in comune, che collega il piano rialzato al piano -1, ad oggi erroneamente rappresentato graficamente di proprietà [redacted]

Il vano scala seminterrato infatti è in comune con la proprietà adiacente [redacted] la scala è l'unico collegamento per la proprietà [redacted] giungere al piano -1. La planimetria del 1966 conferma che la scala è in comune (vedi **doc 2** - dove nell'elaborato grafico è riportata la destinazione d'uso "Comune" della scala). Nel contratto di compravendita dell'unità immobiliare inoltre è scritto che non grava nell'immobile nessuna servitù passiva (vedi **doc8**) poiché il vano è appunto in comune e non di proprietà esclusiva [redacted]

[redacted] con servitù per [redacted].  
Inoltre, negli elaborati grafici relativi alla DIA n25/2001 (tav 1/stato attuale-vedi elaborati pratiche edilizie, in Allegati) che legittima lo stato attuale dell'immobile, riferita ai lavori di consolidamento depositati in Regione Marche-Centro operativo Fabriano, il vano scala è rappresentato come "parti comuni".

La pratica catastale per gli aggiornamenti descritti (dovuti alle sanatorie degli architettonici e alla modifica della planimetria della scala) potrà avere un importo pari a € 1.500,00. Giustizia PDG 21/07/2009

**PUNTO C****Relazione di stima del lotto individuato**

I beni immobili componenti il lotto di proprietà sono 3:

- A) la residenza
- B) l' autorimessa
- C) il terreno agricolo

A) Residenza

**Foglio 10, Particella 89, subalterno 6** (via Castelferretti 23); **piano S1-T1-2; ABITAZIONE** - cat A2, classe 1, vani 8 (ex subalterno 2, soppresso e sostituito dal sub.6).

Per l'ubicazione, gli accessi e i confini nonché la descrizione generale dell'unità immobiliare si rimanda alla parte A della relazione (descrizione dell'immobile).

**Consistenza:**

Soggiorno (per la descrizione del vano soggiorno vedi parte A della relazione)

Il soggiorno è di mq 29.05.

Posto a nord-est ha il pavimento in lastre di granito nero pregiato, provvisto di battiscopa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura vinilica bianca.

Nel soggiorno è presente un caminetto di mt1.2 x0.6 con canna fumaria che sfocia nella terrazza.

La bocca del camino è incorniciata con lastre in marmo verde.

Nel soggiorno è stato montato un calorifero.

La canna fumaria del camino posto al p. terra, di proprietà [redacted] occupa verticalmente l'angolo nord del soggiorno (vedi elaborato grafico/stato di fatto-pianta piano 1).

Nel soggiorno rimangono a vista, come in tutti i vani della casa, le catene di consolidamento della struttura.

Cucina (per la descrizione del vano cucina vedi parte A della relazione).

La cucina ha superficie di mq 24.4.

Anch'essa, come il soggiorno, ha il pavimento rivestito il lastre di granito nero con battiscopa.

E' provvista di piastrellatura in mattonelle di gres porcellanato fino a un altezza di 2 mt.

E' presente nell'angolo est un camino con canna fumaria interna.

La cucina non è provvista del blocco fuochi-acquaio; c'è solo la predisposizione (adduzione e scarico).

Buono lo stato di manutenzione.

Nel vano è stata ricavata una dispensa (mq 2.7) delimitata da pareti in cartongesso, intonacate e tinteggiate.

In prossimità della dispensa è stato montato un calorifero.

Camera centrale (per la descrizione del vano camera vedi parte A della relazione).

La camera (mq 24.7) non ha la superficie aero-illuminante soddisfatta-vedi punto B della relazione.

Nella camera sono stati fatti interventi senza autorizzazione (da sanare) vedi punto B della relazione.

La camera, come il resto della zona notte ha il pavimento in listelli di parquet.

E' stato montato un ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La camera è divisa in due porzioni da una parete in cartongesso.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura vinilica bianca.  
Buono lo stato di manutenzione delle finiture.  
L'impianto elettrico di tutti i vani della casa è in traccia interna.

Camera sud (per la descrizione del vano camera sud vedi parte A della relazione).  
La camera sud (mq 24.5), come il resto della zona notte ha il pavimento in listelli di parquet con battiscopa.  
E' stato montato un calorifero in prossimità dell'angolo del vano, tra le due finestre.  
Buono lo stato di manutenzione delle finiture.

Camera nord-ovest (per la descrizione del vano camera nord-ovest vedi punto A della relazione).  
La camera (mq 20.3) non ha la superficie aero-illuminante soddisfatta - vedi punto B della relazione.  
Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura vinilica bianca.  
Questa ha il pavimento in listelli di parquet con battiscopa.  
E' stato montato un calorifero in prossimità della finestra.  
Buono lo stato di manutenzione delle finiture.

#### *Vani accessori della residenza*

##### A1-Ingresso-corridoio

L'ingresso-corridoio è un vano di mq 18.47 dotato di finestra di mt1.1x2 posta a nord-ovest dell'immobile.  
L'altezza del vano è di mt3.8.  
Nel corridoio, così come in ogni vano della casa, in prossimità dell'intradosso sono state lasciate, a vista, le catene strutturali di consolidamento (con ancoraggi) in acciaio del diametro di cm2.  
Le pareti del corridoio sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura vinilica pigmentata non lucida.  
La pavimentazione è in lastre di granito nero con battiscopa, lucide, in buone condizioni  
Il corridoio è illuminato con corpi illuminanti a parete (plafoniere).  
Nel corridoio insiste un calorifero.

##### A2- Antibagno-disimpegno

A sud-ovest, dalla prosecuzione del corridoio c'è un disimpegno di servizio sia ai 2 servizi igienici che alle 2 camere. La sua sup. è mq 8.2.  
L'altezza dei vani dell'immobile è costante di mt 3.8 (non ci sono controsoffitti).  
Il pavimento del disimpegno (così come quello di tutta la zona notte) è in listelli di parquet (dim.cm5x20) provvisto di battiscopa in legno.  
Le pareti del disimpegno-antibagno sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura vinilica pigmentata non lucida.  
Nel corridoio insiste un calorifero.

##### A3-Bagno sud-ovest

Il bagno posto a sud-ovest (mq 3.9) è provvisto di una finestra di mt1.1x2.  
Fino all'altezza di 2mt è montata piastrellatura in monocottura con piastrelle di dim. cm20x20.  
I sanitari sono: un wc, un bidet, un lavabo e un piatto doccia con cabina.  
A causa della pendenza degli scarichi, il piano dei sanitari (escluso il lavabo, è un solaio rialzato di cm 13.5).  
Anche il pavimento è in piastrelle monocottura di cm 20x20.  
Il resto delle pareti (sopra i 2mt di altezza) sono intonacate e tinteggiate con idropittura vinilica bianca.  
Sotto il davanzale della finestra è stato montato un calorifero.

Tutte le porte dell'unità immobiliare sono in legno massello verniciato bianco color avorio.

A causa dell'altezza elevata dell'intradosso del solaio (mt3.8), è stato ricavato un sopraluce sopra la porta di ingresso del bagno.

#### A4-bagno principale nord-ovest

Il bagno principale (mq 6.4) dell'unità immobiliare, a nord-ovest è provvisto di piccolo antibagno (mq 2.3).

L'antibagno, così come il servizio igienico ha piastrellatura di pregio fino all'altezza di due metri.

Nell'antibagno c'è un lavabo in ceramica.

Nel bagno sono stati montati i seguenti sanitari:

Lavabo (piano in marmo) con rubinetterie di pregio, wc, bidet e una vasca.

Al di sopra di 2 mt la parete è in intonaco e tinteggiata bianca (idropittura vinilica non lucida).

Il bagno è provvisto di finestra di mt. 1.1x2.

Al di sotto del davanzale è stato montato un calorifero.

I corpi illuminanti non sono di particolare pregio.

#### A5-dispensa

La cucina (parte nord-est della casa) è dotata di dispensa di mq2.7 delimitata da pareti in cartongesso.

Queste, a tutta altezza, sono intonacate, tinteggiate bianche.

#### A6-cantine piano seminterrato

Collegate direttamente al vano scala, nel piano seminterrato ci sono 2 cantine di proprietà esclusiva e una porzione di corridoio (mq 12.3).

La cantina sud-est (mq24.5) è provvista di due finestre (alte di mt 1.1x0.52).

Gli infissi sono in legno.

Il davanzale delle luci è un piano inclinato.

L'altezza dei vani cantina, all'intradosso del solaio è di mt3.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche con idropittura.

Il pavimento è in cemento liscio.

Nell'intradosso del solaio ci sono due longarine IPE 200 montate durante il consolidamento strutturale dell'immobile dovuto ai danni del terremoto del 1997.

I corpi illuminanti sono costituiti da neon.

La cantina posta di fronte a quella sopradescritta, a nord-ovest è di mq 29.7.

Questa ha le stesse caratteristiche della cantina adiacente salvo che è provvista, oltre che di luce alta (mt 1.1x0.52) anche di un'apertura di dim.2.15x2.45, risultato di un intervento di manutenzione straordinaria presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Camerata Picena (concessione edilizia rilasciata n.12/89-pratica edilizia n.70/89-prot. n.3088 del 09/10/89-vedi in allegati le pratiche edilizie presentate, dal 1987 a oggi).

Se, di questa se ne facesse un uso a garage, visto che la destinazione della stessa è cantina e non autorimessa o box o garage, questo non sarebbe consentito poiché diventerebbe un uso improprio del vano.

Lo stato di manutenzione delle cantine è buono.

#### A7-vano scala

Il vano scala accessorio dell'unità immobiliare (vedi descrizione nella prima parte A della relazione) è costituito da una prima rampa interna di 5 alzate, di accesso dall'esterno e da altre 4 rampe, 2 di accesso al p.1 e 2 di accesso alla terrazza (il vano scala seminterrato di accesso alle cantine è in comune con la

proprietà XXXXXXXXXX pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 La superficie del vano scala è di mq 15.7.  
 ristampatura o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stato di manutenzione è buono.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura vinilica bianca.

I gradini hanno alzata e pedata in lastre di graniglia resistente e in buono stato di manutenzione.

Le rampe sono provviste di corrimano, un muretto a una testa intonacato e tinteggiato bianco, con scossalina in legno.

E' stata ricavata una finestra nella parete del pianerottolo (parete nord-ovest) di dim. 1.1mtx2.

Anche nel vano scala, così come in tutti i vani della casa, sono state lasciate a vista le catene strutturali di consolidamento.

Le caratteristiche del vano scala fuori terra (p. rialzato, p1 e accesso alla terrazza) sono le stesse anche per il vano scala seminterrato di proprietà in comune.

#### A8-Terrazza

La terrazza di proprietà è di mq. 217.

Per la descrizione si rimanda alla parte A della relazione (descrizione dell'immobile).

Nella terrazza insiste il vano caldaia di proprietà [redacted] 3 canne fumarie: 2 di proprietà [redacted] e 1 di proprietà [redacted]

Non è mai stata fatta scrittura privata o servitù passiva per la manutenzione della canna fumaria, da parte della proprietà adiacente [redacted]

La terrazza verte in un cattivo stato di manutenzione.

Il muro perimetrale ha l'intonaco deteriorato (sia interno che esterno alla terrazza) a causa del dilavamento dell'acqua piovana dalla scossalina, questa in travertino con gocciolatoio che non assolve alla sua funzione.

L'acqua risale, per capillarità anche nel punto di attacco del muro con il piano di calpestio.

La cimasa è aggredita da funghi e licheni che ne testimoniano la presenza di acqua di ristagno.

Il pavimento del piano di campagna è in gres in cattivo stato di manutenzione.

Le stuccature delle connessioni è deteriorata con conseguente infiltrazione dell'acqua e rigonfiamento di alcune zone del pavimento. In alcune parti di esso, sono emerse efflorescenze con radici che ne compromettono il massetto di sottofondo.

#### B) Autorimessa

##### *Pertinenza annessa alla residenza*

**Foglio 10, Particella 89 e subalterno 8** (via Castelferretti 23); piano T; **AUTORIMESSA** cat. A6 (ex subalterno 90, soppresso e sostituito dal sub. 8)

La pertinenza come annesso della residenza è l'autorimessa (per la descrizione della struttura vedi parte A della relazione).

Questa, realizzata come intervento di demolizione e ricostruzione di un annesso esistente (locale di sgombero), con Concessione edilizia n.18/99 e n.11/1999 rilasciata il 22/07/1999 - prot.n.1077 vedi Allegati/pratiche edilizie e vedi tipo mappale-frazionamento, è divisa in tre parti: l'autorimessa (mq 39), il ripostiglio (mq 17) e il piccolo wc (mq3).

Le pareti in forati sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite internamente in pannelli in pvc colore bianco.

Il pavimento è in lastre di gres porcellanato.

Il wc è provvisto di piastrella tura fino all'altezza di 2 metri.

Caratteristica dell'autorimessa è il suo rivestimento esterno in tavole di legno (intervento autorizzato dalla variante alla concessione edilizia n.11/1999 del 22/07/1999 - prot. n. 1077, vedi in Allegati le pratiche edilizie consegnate al Comune di Castelferretti).  
 riproduzione e riproduzione non consentite - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il box verde in uno stato di manutenzione accettabile: il rivestimento in legno deve essere trattato con manto protettivo; la copertura, in fogli di guaina va ripulita, così come vanno vuotati i canali di gronda (in rame), del terriccio e delle efflorescenze.

L'impianto elettrico è costituito da canaline esterne e corpi illuminanti (neon a parete).

Vista l'esistenza di un piccolo impianto termo-idraulico, andrebbe verificata la conformità dello stesso nonché quella dell'impianto elettrico. Negli atti depositati al Comune di Camerata Picena, non è stata rilevata nessuna documentazione che ne accerti la conformità.

C) Terreno agricolo (annesso alla residenza)

**Foglio 10, Particella 89 e subalterno 5** (via Castelferretti 23); piano T; **CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 6** (ex subalterno 96, soppresso e sostituito dal sub. 5).

Per la descrizione del terreno agricolo (corte esclusiva di proprietà [redacted]) rimanda alla parte A della relazione- vedi confini, ubicazione, accessi.

Caratteristiche e destinazione di zona (servizi)

La zona in cui è inserito l'immobile (località Cassero - vedi descrizione punto A della relazione) è un'area a prevalente destinazione agricola (vedi allegato estratto PRG Comune di Camerata Picena).

I lotti che confinano con il lotto oggetto di perizia sono a destinazione seminativo, prato arborato, vigneti. A nord del lotto è stata realizzata una lottizzazione (anni '80 ca) a destinazione d'uso residenziale (3 blocchi di villini plurifamiliari).

La zona è posta a un'elevata quota altimetrica (mt100 sul liv mare - vedi estarto PRG) e ben ventilata.

La viabilità principale è costituita dalla Strada Provinciale Castelferretti-Montecarotto, che la collega direttamente al Comune di Castelferretti, dal quale dista 3km.

La distanza che separa la località Cassero dal Comune di Camerata Picena è anch'essa di 3km.

La zona non è servita da mezzi pubblici-fermate bus o altro; non ci sono scuole, supermarket, uffici o altro a meno di 3 km di distanza (Comune di Castelferretti).

-L'immobile è di proprietà [redacted] nella misura del 50%. Bene in comune, proprietà per ½ (vedi copia contratto di compravendita e visure catastali).

L'immobile non è occupato da terzi.

E' stata fatta una scrittura privata il 10/05/2006 dove si evince che il sig. [redacted] aveva il "[...] diritto di fare uso della casa alle modalità e condizioni che riterrà più opportune, anche di abitarci [...]".

Il 25/11/2008, [redacted] cede la scrittura privata di cui sopra-contratto.

Successivamente il 24/08/2010 con scrittura privata [redacted] rinuncia al diritto di comodato d'uso della casa.

- L'immobile non è sottoposto a vincoli né a oneri giuridici o pignoramenti.

Dall'ispezione ipotecaria fatta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona si rileva che è esistita ipoteca volontaria derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO (€ 83.000.000), del 24/12/1988, Reg. gen. N19230 e Reg part n 3122, num repertorio 108895 (Notaio R.

Stacco) ipoteca estinta ma non cancellata (da redigere pratica di cancellazione, gratuita) riferita all'immobile 1 censito al Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Ancona, sez. urbana U, foglio 10, particella 89, sub 2 (oggi sub 6), appartamento di consistenza 8 vani e all' immobile 2 foglio 10, part. 90 sub

– (oggi sub 8) (pubblicazione ufficiale al foglio 10, particella 96 (oggi sub 5) terreno (doc 14).

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli a carico dell'acquirente

Difformità urbanistico-edilizie

- sanare gli interventi fatti sull'immobile senza Autorizzazione (vedi punto B della relazione)
- richiesta di autorizzazione allo scarico sia della residenza che dell'annesso-autorimessa (come integrazione e aggiornamento dell'abitabilità esistente)
- richiesta di conformità dell'impianto elettrico e termo-idraulico dell'autorimessa.

Difformità catastali

- aggiornamento catastale del vano scala seminterrato della residenza (nelle planimetrie attuali compare come vano di proprietà esclusiva Mazzieri/Pesaresi anziché in comune con la proprietà Cioccoli)
- aggiornamento catastale degli interventi fatti senza autorizzazione (di cui sopra); l'aggiornamento può essere fatto solo dopo aver ottenuto la conformità in sanatoria degli interventi, da parte del Comune di Camerata Picena.

Non ci sono domande giudiziali

Non ci sono atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura

Vincoli e oneri giuridici cancellati al momento della vendita

Non gravano sul bene immobile, iscrizioni o pignoramenti (secondo ispezione e visura ipotecaria fatta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari-Ancona

Elenco di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile, consegnate in Comune di Camerata Picena (dal 1987 a oggi).

Il CTU allega copia di tutti gli atti relativi alle pratiche edilizie espletate sull'immobile, a partire dal 1987 (anno di compravendita) ad oggi, compresi gli elaborati grafici principali:

- pratica n. 2859/87
- pratica n. 2579/88
- pratica n. 70/89 e 12/89
- pratica n. 18/99 e 11/99
- pratica n. 11/2002
- pratica n. 8/2003
- pratica n. 25/2001

Per ciò che riguarda gli interventi fatti senza autorizzazione, oggetto di richiesta di conformità in sanatoria, vedi punto B della relazione.

Per ciò che riguarda l'agibilità e abitabilità dell'immobile allo stato attuale, vedi punto B della relazione.

Esiste certificazione energetica dell'immobile – 2013 (Attestato di prestazione energetica) che si allega, come richiesto nel quesito.

Calcolo dei millesimi di parti comuni

- 1) strada di accesso alla proprietà (in comune con la proprietà adiacente [redacted])
- 2) vano scala - piano seminterrato - in comune con la proprietà adiacente [redacted]
- 3) copertura dell'immobile (terrazza di proprietà)
- 4) fossa biologica (in comune con la proprietà adiacente [redacted])

## 1- strada in comune

Visto che l'accesso alle residenze avviene in fondo alla strada, percorrendo, sia pedonalmente che carrabilmente, l'intero viottolo (L=mt120 ca) questo si può considerare una proprietà comune (con la proprietà adiacente [redacted] nella misura del 50%:

[redacted] 500/1000

[redacted] 500/1000

## 2-vano scala (p. seminterrato)

258.74\*239.20= mq 497.94 Sup. Virtuale

Resid. 228.5x1000/497.94= 458.90

Cantina 30.24x1000/497.94=60.73

Totale coefficiente millesimale **M/P= 519.6/1000**

[redacted]  
Resid. 200x1000/497.94= 401.65

Cantina 39.20x1000/497.94=78.72

Totale coefficiente millesimale **C= 480.4/1000**

## 3-copertura dell'immobile (terrazza di proprietà)

La terrazza di proprietà esclusiva [redacted] anche la copertura dell'immobile (quindi è anche la copertura dell'unità immobiliare posta al p. terra [redacted])

Pertanto, per ciò che riguarda le spese di manutenzione della copertura piana dell'edificio queste saranno suddivise in millesimi di parti comuni riportati di seguito:

[redacted]  
Resid. = 414.10

Cantina = 54.80

Autorimessa= 56.18

Terrazza= 41.41

Totale coefficiente millesimale **M/P= 566.50/1000**

[redacted]  
Resid. =362.45

Cantina= 71.04

Totale coefficiente millesimale **C=433.50/1000**

Adeguamento nella misura di 1/3 propr [redacted] e 2/3 propr [redacted] (vedi tabella allegata/doc...):

**M/P= 698.51/1000**

**C= 301.48/1000**

## 4) fossa biologica

[redacted]  
Resid. 228.5x1000/535.14= 426.99

Cantina 30.24x1000/535.14= 56.50

Autorimessa 37.20x1000/535.14= 69.51

Totale coefficiente millesimale **M/P= 553/1000**

[redacted] Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Resid. 200x1000/535.14= 373.73

Cantina 39.20x1000/535.14= 73.25

Totale coefficiente millesimale C= 447/1000

Valutazione complessiva dei beni

Per la valutazione complessiva dei beni immobili si è proceduto con l'applicazione del "criterio del più probabile valore di mercato", mettendo a confronto beni simili, comparando 3 valutazioni di agenzia immobiliare locale e il valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI:

Agenzia immobiliare 1	
-Residenza 750-800€/mq	775
-Terreno agricolo 12.000-18.000€/ettaro (€1.40/mq) terreno in pendenza	
Agenzia immobiliare 2	
- Residenza 800-900€/mq	850
-Terreno agricolo € 1.65/mq	
Agenzia immobiliare 3	
- Residenza 700-750€/mq	725
- <u>Banca dati quotazioni Immobiliari - OMI</u>	
Ville e Villini (min) 910€/mq	910
<u>residenza</u>	<u>815€/mq</u>

terreno agricolo 1.52€/mq

**COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE (redatto sulla base software Geo Network-Expert Stime immobiliari)**

TIPOLOGIA EDILIZIA - villino plurifamiliare isolato (fino a tre piani fuori terra).....	1%
QUALITA' EDIFICIO - signorile.....	1.05%
LIVELLO DI PIANO - primo piano.....	1%
VETUSTA' - età da 41 a 55 anni .....	0.75%
ESPOSIZIONE - vedute panoramiche .....	1.2%
LUMINOSITA' - nella norma.....	1%
FINITURA - lussuosa.....	1.2%
DISPONIBILITA' - libero o occupato dal proprietario.....	1%
EFFICIENZA ENERGETICA - classe E .....	0.98%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - autonomo .....	1.05%
IMPIANTO CITOFOONICO - citofono apriporta.....	1%
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - privo di impianto di climatizzazione.....	1%
IMPIANTO ANTENNA TV - esistente .....	1.02%
SERRAMENTI ESTERNI - con persiane o scuri in condizioni normali.....	0.97%
FINISTRATURA - con vetri ordinari.....	0.98%
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE – marmo (granito nero Brasile), legno.....	1.04%
ARREDAMENTO senza arredamento .....	1%

**COEFFICIENTE GLOBALE** **1.01%**

La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

815€/mqx1.01 = 823.15€/mq

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	PERCENTUALE	SUP. COMMERCIALE
Scala esterna (loggia aperta-coperta)	3.58 mq	35%	1.25 mq
Piano rialzato (vano scala)	13.5 mq	100%	13.5 mq
Piano primo	228.5 mq	100%	228.5 mq
murature vano scala di accesso alla terrazza	6.2 mq	100%	6.2 mq
Terrazza scoperta (escluso vano scala)	207.2 mq	25%	51.8 mq
Locale caldaia	0.5 mq	15%	0.07 mq
Piano seminterrato (cantine)	86.43 mq	35%	30.25 mq
		-	-
Autorimessa (garage e ripostiglio con wc)	62.6 mq	60%	37.5 mq
			<b>Tot. 369.07 mq</b>

823.15€/mq x 369.07 = 303.780€

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	PERCENTUALE	SUP. COMMERCIALE
Corte esclusiva (terreno agricolo)	5520 mq	100%	5520 mq

1.52€/mq x 5520mq = 8.390.4€

303.780€+8.390.4€= € 312.170,4

- Calcolo abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute (nella misura del 15% del valore del bene immobile).

Valore catastale dell'immobile:

- residenza e terreno agricolo annesso (rendita catastale = €475.14)

€475.14x126=€59.867.64

- autorimessa (rendita catastale = €86.76)

€86.76x126=€10.931.76

**Valore totale (rendita catastale)= €59.867.64+10.931.76= €70.799.4**

Valore di stima

**€312.170,4**

**Oneri tributari calcolati sul prezzo pieno:**

Nel caso di prima pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-2% (imposta registro) x €312.170,4 = €6.243,4

A



-€250 spese cancelleria

**Tot. €6.493.4**

Nel caso di seconda casa

-9% $\times$ €312.170,4=€28.095.3

-€250 spese cancelleria

**Tot. €28.345.3**

**Oneri calcolati su base catastale**

Nel caso di prima casa:

-2% (imposta registro) $\times$ €70799.4=€1.416

-€250 spese cancelleria

**Tot. €1.666**

Nel caso di seconda casa

-9% $\times$ €70.799.4=€6.371.9

-€250 spese cancelleria

**Tot. €6.621.9**

Calcolo dell'abbattimento forfettario:

Nel caso di prima casa:

€6.493.4-€1.666=**€4.827.4**

Nel caso di seconda casa:

**€28.345.3-6.621.9=€21.723.4**



**Valore finale dell'immobile**

Nel caso di prima casa= € 312.170,4-4.827.4= €307.343

Nel caso di seconda casa= € 312.170,4-21.732.4= €290.447





Per quanto sopra descritto e dimostrato, ritengo di aver risposto esaurientemente al quesito posto dal Giudice e pertanto ritengo svolto e concluso l'incarico affidatomi



Cerreto D'Esì 29/09/2014

Il/CTU

Arch. Gabriele Bartocci

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



