

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 187/2013 di [REDACTED]

Giudice Delegato Dott. Giuseppe Di Salvo

Curatore Avv. Rosanna Miccichè

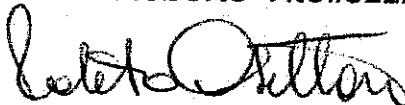
*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IMMOBILE DI VIA QUERCIABELLA N.188/A – SENIGALLIA (AN)

Il C.T.U.

Arch. Roberto Vitellozzi



Roma, 23.12.2016



SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	2
RISPOSTE AI QUESITI	4
QUESITO (I).....	4
QUESITO (II).....	7
QUESITO (III).....	10
QUESITO (IV).....	21
QUESITO (V).....	25
QUESITO (VI).....	26
QUESITO (VII).....	28
QUESITO (VIII).....	36
ELENCO ALLEGATI.....	49



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Roberto Vitellozzi, nato a Roma il 19/11/1956 con studio in Roma, Viale Parioli 60, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per lo svolgimento della Perizia di Consulenza Tecnica degli immobili siti in Senigallia, via Querciabella 188A di proprietà della società ██████████ srl.

Al fine di procedere all'attività propedeutica alla liquidazione del bene immobile acquisito alla massa attiva fallimentare e per acquisire le informazioni e certificazioni di carattere tecnico funzionali alla vendita del suddetto immobile, il Curatore Fallimentare ha sottoposto al CTU i seguenti QUESITI:

Esaminati gli atti ed i documenti della procedura concorsuale, acquisita la necessaria documentazione presso i competenti uffici e compiute le operazioni utili per lo svolgimento dell'incarico,

- 1. Descriva il C.T. U. nominato l'immobile, indicando la località in cui insiste, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici.*
- 2. Indichi il C.T. U. nominato i dati catastali dell'immobile, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione dello stesso con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.*
 - a) Qualora l'immobile non risulti censito, il C. T. U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.*
 - b) Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale.*
- 3. Verifichi il C.T.U. nominato la documentazione progettuale, lo stato di avanzamento e consistenza dei lavori di ristrutturazione sospesi e valuti la interferenza dell'elettrodotto della Terna.*
- 4. Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota dell'immobile acquisite presso i competenti uffici le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà dell'immobile con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se l'immobile è gravato da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo.*
- 5. In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione.*



6. Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano il bene immobile (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale.

7. Accerti il C.T.U. nominato la conformità dell'immobile oggetto di valutazione alla vigente normativa urbanistico-edilizia acquisendo e/o aggiornando il certificato di agibilità/abitabilità nonché le certificazioni di conformità degli impianti eventualmente esistenti se costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge n. 46/1990 nonché ogni altra relativa documentazione tecnicoamministrativa reperibile.

a) Ove fosse rilevata la esistenza di opere realizzate abusivamente, indichi il C.T. U. nominato se tali abusi siano condonabili o sanabili, accertando presso i competenti uffici se risultino presentate domande di sanatoria o condono ed indicando i costi necessari alla sanatoria o condono degli abusi.

8. Provveda il C.T.U. nominato alla stima dell'immobile oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di esso, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

a) In particolare indichi il C. T. U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

b) Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T. U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita.

E comunque a quant'altro riterrà opportuno indicare il Giudice Delegato.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO (I)

1. "Descriva il C.T. U. nominato l'immobile, indicando la località in cui insiste, l'indirizzo, la tipologia, la consistenza, le caratteristiche funzionali, strutturali e tecnico costruttive sulla base anche dei necessari sopralluoghi, accessi, rilievi topografici, metrici e fotografici".

L'immobile in oggetto, di proprietà della [REDACTED] s.r.l. (società con sede in [REDACTED] n. [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale /partita IVA/numero di iscrizione al Registro imprese di Roma: [REDACTED]) è costituito da un :

Fabbricato allo stato rustico - grezzo di n.3 piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato con corte annessa di mq. 1952 circa e terreno agricolo di mq. 232 + mq 1058 circa , nel Comune Senigallia, provincia di Ancona (AN), in via Querciabella n.188/A.

L'immobile è ubicato in zona collinare esterna al centro urbano di Senigallia , zona agricola caratterizzata dalla presenza di casali e ville residenziali sparse nella campagna .

L'immobile è stato costruito con licenza edilizia del Comune di Senigallia n.38 del 2.04.1976 e variante del 17.10.1978 e successivamente nel 2010 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati.

I tre piani del fabbricato sono così costituiti : il piano terra abitazione di circa mq. 194 con annesso portico , il primo piano soffitta con altezza superiore a 1,50m di circa 135 mq , il piano seminterrato adibito ad accessori a servizio di circa mq. 112 ; al fabbricato è annessa la corte ed il terreno agricolo.

Dei tre piani, il piano terra, il primo e una porzione del seminterrato sono attualmente censiti al Catasto con destinazione d'uso "abitazione civile"; la rimanente porzione di seminterrato è invece censita con destinazione d'uso "autorimessa".

L'intero fabbricato è allo stato "rustico grezzo " in quanto è stato oggetto di lavori di ristrutturazione (nel periodo dal 10/09/2010 al 13/05/2011) non ultimati a seguito di D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010 con protocollo del 20.07.2010 "Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione" (con contratto di appalto stipulato tra la società proprietaria ATHENA s.r.l. e la l'impresa appaltatrice "[REDACTED]"), e di Comunicazione Attività Edilizia Libera del 15/10/2010, prot. 54064 "Manutenzione straordinaria della copertura e diversa distribuzione degli spazi interni" - Spostamento di pareti interne rifacimento della copertura nel fabbricato ubicato in strada della Querciabella n.188/a.

La documentazione relativa alla Comunicazione Attività Edilizia Libera del 15/10/2010 prot. 54064 è stata inviata, al sottoscritto CTU, dall'Arch. [REDACTED], progettista dei lavori di risanamento e restauro



dell'edificio, successivamente il sottoscritto CTU ne ha acquisito copia tramite accesso agli atti presso il Comune di Senigallia in data 23.01.2015 ; in tale documentazione, gli elaborati progettuali relativi agli interventi sull'edificio, riportano la data di "ottobre 2010" e timbro di deposito al Comune di Senigallia con data 15/10/2010.

La documentazione relativa alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 ed al contratto d'appalto è invece stata consegnata al sottoscritto CTU dal Curatore fallimentare successivamente il sottoscritto CTU ne ha acquisito copia tramite accesso agli atti presso il Comune di Senigallia in data 23.01.2015 ; i relativi elaborati progettuali, che riportano la data di "novembre 2010" e timbro di deposito al Comune di Senigallia con data 22/12/2010 , hanno data successiva ai precedenti dell'ottobre 2010 relativi alla Attività Edilizia Libera.

L'accesso agli atti presso il Comune di Senigallia è stato richiesto dal sottoscritto tramite posta certificata in data 23.01.2015 ed il Comune ha trasmesso i documenti richiesti relativi alle pratiche edilizie in oggetto con data 24.02.2015.

In data 13/07/2011 prot. 36798 il Direttore dei Lavori ha comunicato la sospensione dei lavori del 13.05.2011 relativi alla manutenzione straordinaria della copertura e diversa distribuzione degli spazi interni , risanamento conservativo e realizzazione di autorimessa interrata della proprietà Athena srl ed a causa della sospensione dei lavori, i previsti lavori di "risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione dell'edificio" risultano incompleti. **L'edificio è quindi, attualmente, allo stato grezzo privo di finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, infissi porte e finestre , etc.) e con impianti a servizio non funzionanti in quanto solo parzialmente predisposti** , inoltre non essendo terminati i lavori il titolo edilizio DIA n.10/468 del 7/7/2010 è decaduto ed ugualmente il titolo edilizio della comunicazione Attività edilizia libera del 15/10/2010 prot.54064.

In data 27.10.2015 tramite mail PEC il sottoscritto ha chiesto un chiarimento al Comune di Senigallia relativo alla procedura di verifica da parte dello stesso Comune della agibilità dell'immobile in relazione ai Campi Magnetici ed elettrici indotti dall'elettrodotta esistente in prossimità dell'immobile in oggetto.(All.A1)

Il Comune di Senigallia ha trasmesso al sottoscritto tramite e mail PEC in data 22.12.2015 la comunicazione con data 9/11/2015. (All.A2)

Il sottoscritto CTU a seguito della comunicazione al Comune del 27.10.2015 ha incaricato l'Ing. Coacci esperto di campi elettromagnetici di effettuare nuovi rilievi strumentali di campo elettrico e magnetico presso l'immobile in oggetto in via Querciabella 188a , in Senigallia.



Successivamente in data 24/12/2015 il sottoscritto CTU ha effettuato un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Senigallia per acquisire copia della licenza edilizia n 38 del 1976 e della successiva variante del 17.10.1978 essendo emersa la necessità di verificare la procedura Comunale relativa alle verifiche dei Campi magnetici indotti dall'elettrodotto esistente in prossimità dell'immobile in oggetto.

Il CTU valuta che il titolo edilizio di riferimento è la variante del 17.10.1978 alla licenza edilizia n.38 del 1976 (All. A3) in quanto sia la DIA n.10/468 del 07/07/2010 che la Attività Edilizia Libera del 15/10/2010 prot. 54064 sono scadute constatato che i lavori sono stati sospesi come trattato in maniera più approfondita nei quesiti III e VII, e valuta che necessiterà una nuova richiesta di completamento dei lavori presso il Comune di Senigallia.

La tipologia strutturale dell'immobile è mista in cemento armato e muratura di mattoni. Con i citati lavori parzialmente eseguiti nell'immobile è stata variata in parte la disposizione interna dei vani senza modifica sostanziale della consistenza; le variazioni di maggior rilievo sono costituite dalla predisposizione di un vano ascensore ad ogni piano e dalla trasformazione dell'autorimessa del piano interrato in "locale di sgombero" tramite chiusura della parete di accesso all'ex-garage.

Attualmente sull'immobile allo stato "rustico grezzo" risultano eseguiti lavori di divisione degli ambienti che sono compatibili con quanto previsto nella DIA sospesa n.10/468 del 7/7/2010 e tali divisioni corrispondono al :

- piano seminterrato (consistenza 112 mq circa): cantina, lavanderia, vano ascensore, locali di sgombero, centrale termica;
- piano terra (consistenza 194 mq circa): civile abitazione;
- piano primo fuori terra (consistenza 135 mq soffitta circa , 80 mq sottotetto): soffitta e sottotetto.

In data 07/02/2014 il CTU ha effettuato un sopralluogo nell'immobile (Allegato n.11 "verbale di sopralluogo") e nei terreni di proprietà della ██████████ s.r.l., prendendo visione dei luoghi e dello stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione descritti, ed effettuando misure a campione e documentazione fotografica (All.2).

Si riportano in allegato alla presente le relazioni:

- Allegato n.1 "Inquadramento territoriale - Ortofoto n.1 / Ortofoto n.2";
- Allegato n.2 "Documentazione fotografica – pag.1 / pag.2".
-



QUESITO (II)

2. *"Indichi il C.T. U. nominato i dati catastali dell'immobile, dei confini ed ogni altro dato necessario alla identificazione dello stesso con produzione di estratto della mappa censuaria e copia della relativa planimetria.*

a) *Qualora l'immobile non risulti censito, il C. T. U. provveda ad indicare gli estremi della denuncia al N.C.E.U.*

b) *Esegua altresì il C.T.U., nel caso in cui rilevi variazioni o cambi d'uso, tutte le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto acquisendo certificato storico catastale e predisponendo la modulistica per la esecuzione di voltura catastale".*

Dalle visure catastali del 04/03/2014 ,del 11/11/2014 , del 27/11/2014 ,del 30.10.2015 del 6/11/2015 l'immobile in oggetto risulta censito al Catasto dei Fabbricati, Sezione urbana ed al Catasto Terreni – Ufficio Provinciale di Ancona, con i seguenti dati:

- **abitazione (piano S1 , terra e piano I):**

Comune Senigallia (AN) via Querciabella n.188/A, Foglio 106, Particella 107, subalterno 2

Natura: A2-abitazione di tipo civile, consistenza 11 vani;

Reddito Catastale: € 880,56.

- **autorimessa (piano S1):**

Comune di Senigallia (An) via Querciabella n.188/A, Foglio 106, Particella 107, subalterno 3;

Natura: C6-autorimesse, consistenza 38 mq;

Reddito Catastale: € 52,99.

- **terreno su cui è ubicato l'immobile ("corte"):**

Comune di Senigallia (AN) via Querciabella n.188/A, Foglio 106, Particella 107, subalterno 1;

Natura: E-ente comune, Bene Comune Non Censibile (BCNC), comune ai subalterni n.2 e n.3;

- **terreno (confinante con il BCNC Foglio 106, Particella 107, subalterno 1):**

Comune di Senigallia (AN) via Querciabella, Foglio:106, Particella: 111;

Natura: T-terreno, Qualità: Seminativo Arborato, Consistenza: 2 are 32 centiare (pari a 232 mq);



Reddito Dominicale: € 0,54; Reddito Agrario: € 0,72.

- **terreno (confinante con il BCNC Foglio 106, Particella 107, subalterno 1):**

Comune di Senigallia (AN) via Querciabella, Foglio:106, Particella:113;

Natura: T-terreno, Qualità: Seminativo Arborato, Consistenza:10 are 58 centiare (pari 1058 mq);

Reddito Dominicale: € 2,46; Reddito Agrario: € 3,28.

L'intera proprietà (immobile e terreni) confina:

- a nord-est con Strada Querciabella - Vallone (Via Querciabella);
- a sud-est, sud-ovest, nord-ovest con Foglio 106, Particella 112;

Si riportano in allegato alla presente relazione:

- Allegato n.3 "Estratto di mappa";
- Allegato n.4 "Planimetria catastale – Foglio 106, Particella 107".

Con riferimento al punto b) del Quesito, valgono le seguenti considerazioni.

La D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 presentata al Comune di Senigallia dalla [redacted] S.p.A. prevedeva, oltre al restauro e risanamento conservativo dell'edificio costruito con licenza edilizia del Comune di Senigallia n.38 del 2.04.1976 e variante del 17.10.1978 , anche il cambio di destinazione d'uso dello stesso edificio da rurale a civile abitazione e la costruzione di un'autorimessa interrata e di una piscina.

I lavori previsti dalla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 non sono stati completati, e la stessa D.I.A. è attualmente scaduta, perché di validità 3 anni .

Come trattato in maniera più approfondita nel Quesito n.7, per completare i lavori di ristrutturazione - risanamento dell'immobile, per ottenere il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione ed il certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio, è necessario conseguire nuovamente tutte le autorizzazioni urbanistico-edilizie ai sensi della normativa vigente del Comune di Senigallia (in particolare il "Regolamento edilizio" ed il "Piano Regolatore Generale-PRG"). Dovrà pertanto essere verificata la possibilità dell'ottenimento di tali autorizzazioni al momento della richiesta.

L'immobile in oggetto ricade, secondo il PRG del Comune di Senigallia, in zona agricola "E".



Secondo l'art. 19 – Zone territoriali omogenee “E” del PRG, sono ammesse in zona “E”, tra le altre, le attività di “recupero del patrimonio edilizio esistente”, e, per la disciplina di tale articolo, il PRG rimanda all'art. 6 della Legge Regionale (Marche) n.13 del 08/03/1990 “Norme edilizie per il territorio agricolo”. L'art.6 della suddetta L.R. riporta al comma 3 la seguente prescrizione: *“La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti”*.

Come sopra illustrato per il completamento dei lavori di risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso dell'edificio da rurale a civile abitazione, deve essere richiesta l'autorizzazione al Comune di Senigallia essendo scadute la DIA n.10/468 del 7/7/2010 e la comunicazione Attività Edilizia libera del 15/10/2010 . L'intervento di completamento , se consentito, alla fine dei lavori di ristrutturazione e risanamento e cambio di destinazione d'uso , necessita di aggiornamento catastale della particella 107, del foglio 106, sub. 2 e sub.3 per lievi modifiche alle planimetrie, pur essendo l'immobile, allo stato attuale, già censito nella categoria A/2 - “Abitazioni di tipo civile” ed alla categoria C6 per la autorimessa al piano seminterrato (Agenzia delle entrate Ancona servizi catastali - protocollo 000219587 del 06/09/2002 per COSTITUZIONE del 06/09/2002 n. 2533.1/2002 in atti dal 06/09/2002 (protocollo n. 219587) COSTITUZIONE).

Dall'esame della documentazione progettuale allegata alla suddetta D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010, emerge un ulteriore aspetto relativo alla variazione o cambio d'uso.

I lavori sull'edificio, iniziati in data 10/09/2010 e sospesi in data 13/05/2011 per contenzioso tra la ditta appaltatrice [REDACTED] e la società proprietaria [REDACTED] s.r.l., hanno apportato lievi modifiche alla distribuzione interna dei vani dell'immobile. Su una porzione del piano seminterrato (foglio 106, particella 107, subalterno 3, categoria Catastale C/6 – “Autorimesse”), tuttavia, i lavori di ristrutturazione prevedevano, in progetto, la chiusura della parete di ingresso all'ex garage e, contestualmente, la trasformazione dell'autorimessa in locale di “sgombero”. Anche tale intervento di completamento , se autorizzato dal Comune di Senigallia, che comporta il cambio di destinazione d'uso di una porzione di seminterrato da autorimessa a civile abitazione necessita di aggiornamento al Catasto .

In definitiva, per la particella 107, del foglio 106, subalterno 3, in caso di intervento di completamento dei lavori autorizzato dal Comune di Senigallia, essendo le precedenti citate DIA e Attività Edilizia Libera scadute, deve essere comunicato al Catasto il cambio d'uso con variazione dalla categoria C/6 – “Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse”, alla categoria A/2 (abitazioni civili).



Al termine dei lavori di completamento di ristrutturazione , risanamento e cambio destinazione d'uso , necessari per rendere abitabile/agibile l'immobile, dovranno essere trasmesse al catasto le planimetrie dell'immobile aggiornate.

QUESITO (III)

3. "Verifichi il C.T.U. nominato la documentazione progettuale, lo stato di avanzamento e consistenza dei lavori di ristrutturazione sospesi e valuti la interferenza dell' elettrodotto della Terna".

Il fabbricato rurale attualmente allo stato rustico - grezzo è stato costruito con licenza edilizia del Comune di Senigallia n.38 del 2.04.1976 e variante del 17.10.1978 .

L'edificio è stato oggetto di lavori di ristrutturazione – risanamento e cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione a seguito di D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 (attualmente scaduta), presentata dalla società proprietaria e di contratto di appalto stipulato tra la stessa società proprietaria e la ditta appaltatrice ██████████. Risulta, inoltre, presentata dalla stessa ██████████ s.r.l., una Comunicazione Attività Edilizia Libera del 15/10/2010, prot. 54064 riguardante la *"Manutenzione straordinaria della copertura e diversa distribuzione degli spazi interni - Spostamento di pareti interne rifacimento della copertura nel fabbricato ubicato in strada della Querciabella n.188/a"*.

I lavori , iniziati in data 10/09/2010, sono stati sospesi in data 13/05/2011 a seguito di contenzioso tra la ditta appaltatrice e la società proprietaria, e risultano, pertanto, incompleti **ed il fabbricato risulta tuttora allo stato "rustico grezzo"**.

I lavori, la cui durata contrattuale di tali lavori era prevista in n. 240 giorni continuativi, e il cui importo è desumibile dal computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto e dalle fatture corrisposte dalla ██████████ s.r.l. ad imprese operanti nel settore degli impianti idro-termici e degli infissi, erano divisi in n. 4 capitoli:

- vasca natatoria (piscina);
- sistemazioni esterne ed autorimessa;
- restauro edificio;
- opere fognarie.

Il progetto allegato alla D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010 "Restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione" (successivamente integrato: elaborati progettuali di ottobre 2010 e novembre 2010), comprendeva, tra gli altri documenti, una Relazione tecnica, gli Elaborati



progettuali e lo Schema fognario. In particolare la "Relazione tecnica illustrativa" del 22/12/2010 conteneva, oltre alla descrizione dell'immobile, anche quella dei lavori previsti. Nella Relazione l'edificio esistente viene descritto come costituito originariamente da un unico corpo fabbrica di n.3 piani (seminterrato, terra, sottotetto) collegati da scala interna, con l'unità abitativa collocata al piano terra, il seminterrato adibito ad autorimessa (garage) e cantina, ed il sottotetto a soffitta. La struttura portante dell'edificio viene descritta come un telaio in cemento armato, con elementi divisori in muratura di mattoni e copertura originaria in coppi.

Il progetto allegato alla D.I.A., prevedeva, contestualmente al cambio di destinazione d'uso dell'edificio, da rurale a civile abitazione, anche i seguenti interventi descritti nella Relazione illustrativa:

- **Risanamento conservativo con manutenzione straordinaria delle facciate dell'edificio:**

il risanamento conservativo prevedeva nel dettaglio:

- la realizzazione di ascensore per collegamento ai piani e demolizione della scala esistente;
- un nuovo ingresso pedonale con pavimentazione in cotto lungo il perimetro esterno dell'edificio;
- la modifica alla distribuzione interna dei vani con apertura di nuove finestre;
- la realizzazione di due pergole smontabili in legno al piano terra;
- nuove finiture interne;
- una nuova centrale termica al piano seminterrato.

i lavori sulle facciate dell'edificio prevedevano:

- la modifica delle aperture dell'edificio;
- la sostituzione degli infissi in legno e delle persiane;
- la coibentazione delle pareti e del manto di copertura, e nuova colorazione della copertura
- il ripristino degli intonaci deteriorati;
- la sostituzione dei canali di gronda e dei discendenti.

- **Autorimessa interrata:**

l'autorimessa prevista in progetto è una costruzione indipendente dal fabbricato e di nuova realizzazione, con annessa rampa ed accesso carrabile su via Querciabella con pavimentazione in cotto.

- **Piscina (vasca natatoria):**

il progetto allegato alla D.I.A. prevedeva la realizzazione di una nuova piscina a quota piano terra, tramite scavo di sbancamento e costruzione di una vasca rettangolare delle dimensioni 7,00 m x 13,00 m e di profondità variabile e compresa tra 1.25 m e 2.55 m.

Le finiture prevedevano il bordo piscina in graniglia di marmo antiscivolo e una pavimentazione perimetrale in cotto. Il progetto della piscina era poi completato dall'impianto idraulico di depurazione e trattamento delle acque.



- **Impianti:**

Il progetto allegato alla D.I.A. prevede la realizzazione di nuovi impianti, ed in particolare:

- impianto elettrico del tipo sfilabile sotto-traccia con quadri elettrici in corrispondenza degli ingressi ed impianto illuminotecnico;
- impianto di aerazione costituito da condotti di aerazione con estrattori fino e canalizzazione fino alla copertura nei locali non dotati di finestre e cappa con aspiratore e relativa condotta per il locale cucina;
- impianto idrico con allaccio per l'acqua potabile alla rete dell'Azienda Servizi di Senigallia
- impianto fognario che prevede la raccolta delle acque meteoriche in una cisterna ed il riutilizzo per l'irrigazione del giardino; le acque grigie delle cucine e dei bagni vengono dapprima convogliate in un pozzetto degrassatore e poi, insieme alle acque reflue dei sanitari, in una fossa imoff per essere disperse nel terreno tramite impianto di sub-irrigazione;
- impianto termico con caldaie murali a gas poste all'interno dell'edificio ed impianto di riscaldamento a pavimento.

Si riportano in allegato alla presente relazione:

- Allegato n.5 "ANTE OPERAM – Planimetria generale / Planimetrie piani / Prospetti / Sezioni trasversali";
- Allegato n.6 "Progetto D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 – Denuncia / Asseverazione / Relazione Tecnica / Planimetria generale / Planimetrie piani / Prospetti / Sezioni trasversali";
- Allegato n.7 "Sospensione Lavori".

Gli elaborati grafici riportati negli Allegati n.5 e n.6 sono stati editati a partire dalla documentazione relativa alla D.I.A. del 07/07/2010, consegnata al sottoscritto CTU dal Curatore fallimentare e successivamente acquisiti presso il Comune di Senigallia ; in tali allegati, si fa riferimento agli elaborati grafici "ante-operam" e "progettuali" con data novembre 2010.

In merito agli importi delle lavorazioni previste, risultano, dal computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto, quelli riportati sinteticamente nella seguente tabella, in cui nella colonna "NOTE" sono indicate le incongruenze riscontrate nell'analisi della documentazione:

CAPITOLO	IMPORTO	NOTE
Vasca natatoria	-	non sono indicati i prezzi né l'importo complessivo del capitolo



Sistemazioni esterne ed autorimessa	€ 201.455,00	non è riportato l'importo complessivo del capitolo: il valore indicato è stato calcolato dalla somma degli importi delle singole lavorazioni previste nel capitolo; risultano indicate come "stralciate" alcune voci di elenco prezzo; non è indicato il prezzo del portone blindato motorizzato;
Restauro edificio	€ 224.207,00	non è riportato l'importo complessivo del capitolo: il valore indicato è stato calcolato dalla somma degli importi delle singole lavorazioni previste nel capitolo; Sono presenti note che rimandano al SAL n.1 su voci: n. 66 cod. 03.02.021, n. 67 cod. 03.02.021, n. 76 cod. 05.01.001, n. 103 cod. 24.01.021
Opere fognarie	€ 13.435,00	Mancano alcune voci di prezzo: n. 124 cod. 18.03.020 - 001; n. 125 cod. NP11; n. 126 cod. NP12;
tot. generale	€ 439.097,00	(esclusa vasca natatoria)

Risultano, inoltre, alcune fatture corrisposte dalla ██████████ s.r.l. riguardanti la fornitura/installazione della parte impiantistica dell'edificio e degli infissi, riportate sinteticamente nella tabella seguente:

Data	Fattura	Impresa	Causale	Importi (imponibile)
28/02/2011	n.17	██████████	impianti idrotermici (materiali e lavorazioni)	€ 7.762,00
28/02/2011	n.18	██████████	impianti idrotermici (materiali e lavorazioni)	€ 6.211,00
30/04/2011	n.2318/V01	██████████	forniture materiali finestre	€ 8.637,55

Stato di avanzamento lavori

I lavori iniziati in data 10/09/2010 e successivamente sospesi in data 13/05/2011, hanno riguardato solamente il restauro-risanamento dell'edificio, lavori peraltro eseguiti parzialmente.

Sono stati eseguiti, prevalentemente lavori di demolizioni e rimozioni con ricostruzione di tramezzature interne e predisposizioni della parte impiantistica. L'immobile è, quindi, attualmente, privo di finiture (pavimenti, intonaci, finestre, sanitari) e con impianti (idraulici, termici, elettrici) incompleti.

Al momento della sospensione dei lavori, non sono state eseguite opere riguardanti:

- la vasca natatoria (piscina);



- le sistemazioni esterne e l'autorimessa;
- le fognature.

Contestualmente all'avanzamento dei lavori, la cui durata contrattuale era prevista in n. 240 giorni continuativi, risultano emessi n. 4 Stati di Avanzamento Lavori ("S.A.L."), i cui importi sono indicati nel seguente prospetto:

S.A.L.	Lavori al	Capitolo lavori	Importo parziale	Importo progressivo
n.1	11/01/2010	Restauro edificio	€ 38.362,78	€ 38.362,78
n.2	23/12/2010	Restauro edificio	€ 23.156,68	€ 61.519,46
n.3	09/02/2011	Restauro edificio	€ 32.639,45	€ 94.158,91
n.4	13/05/2011	Restauro edificio	€ 24.262,07	€ 118.420,98
Tot. Generale			€ 118.420,98	

Dall'esame della documentazione contabile inerente gli stati di avanzamento dei lavori, si rileva che, per alcune voci di lavorazione, le quantità realizzate superano quelle previste nel computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto; inoltre risultano contabilizzate voci di elenco prezzi "nuove" indicate come "N.P." (nuovi prezzi) non previste nel sopraccitato computo metrico estimativo. Infine, come meglio specificato nel paragrafo riguardante la risposta al QUESITO n.8 – "stima del valore dell'immobile", la valutazione "effettiva" dei lavori eseguiti, tenendo anche conto della scarsa aderenza alla realtà dei prezzi indicati nella contabilità dei S.A.L., risulta di circa **€ 100.000,00**, mentre i lavori previsti in progetto (all'interno del cui computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto si rilevano, oltre ai prezzi applicati, anche diverse altre incongruenze) per il capitolo "Restauro edificio" sono valutati in **€ 250.000,00**.

Al momento della sospensione dei lavori, pertanto, l'avanzamento degli stessi, suddiviso in capitoli, risulta:

- **restauro edificio:** € 100.000,00 / € 250.000,00 = 40%
- **vasca natatoria** (piscina) = 0%
- **sistemazioni esterne e autorimessa** = 0%
- **opere fognarie** = 0%

Lo stato di avanzamento dei lavori sull'immobile, può quindi essere valutato nel 40%, con riferimento al solo capitolo "Restauro edificio".

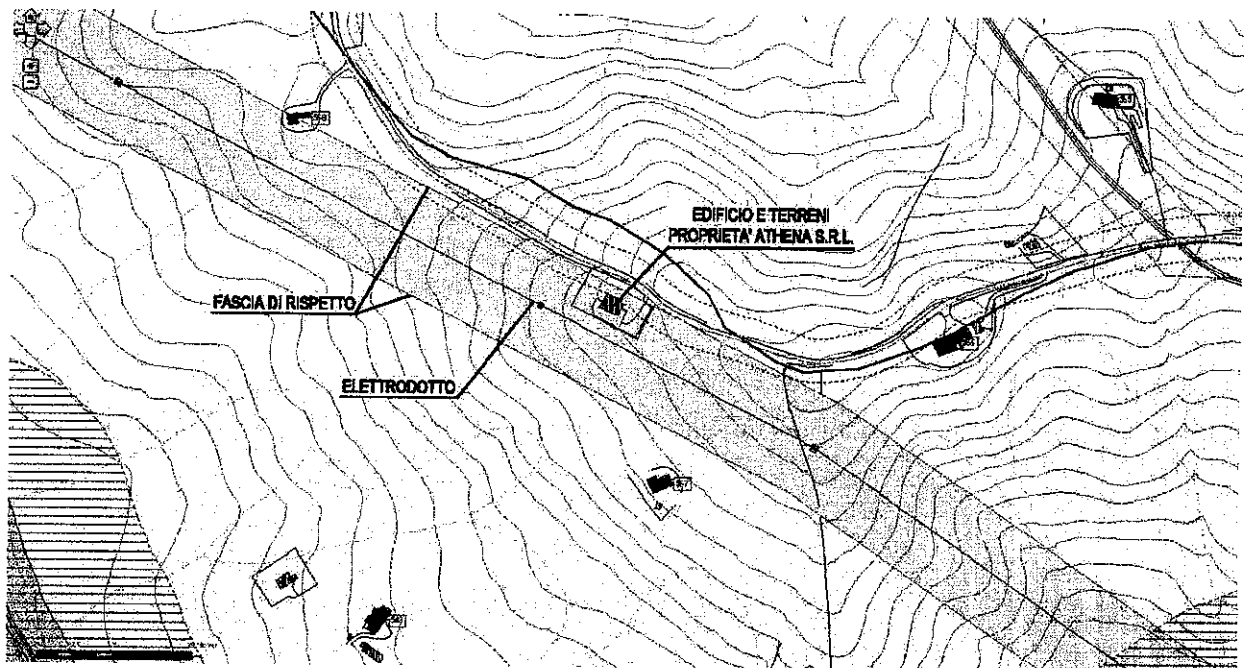


Interferenza con l'elettrodotto

La proprietà in oggetto, è interessata da una Servitù di elettrodotto in favore dell'ENEL trascritta il 28 dicembre 1979 al n. 11248 reg. part.. L'elettrodotto, della tipologia a tralici con configurazione in singola terna, è la Linea CANDIA-FANO, una linea ad "Altissima Tensione" da 380 Kv (AAT: 220 kV - 380 kV), della società Terna S.p.A..

I tralici dell'elettrodotto risultano esterni ai terreni di proprietà della ██████████ s.r.l., tuttavia l'edificio ed una porzione significativa degli stessi terreni, risultano compresi nella fascia di rispetto dell'elettrodotto, valutata dallo strumento urbanistico del Comune di Senigallia – P.R.G. (Piano Regolatore Generale) in 51 m per parte dall'asse dell'elettrodotto.

Uno stralcio della cartografia P.R.G., comprendente l'edificio in oggetto e l'indicazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto (fascia "gialla" di ampiezza complessiva 102 m) è riportato nella figura seguente:



Allo stato attuale è vigente in Italia la Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 "Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", normativa riguardante la protezione dai campi elettromagnetici.

Tale norma ha introdotto i concetti di "limite di esposizione", di "valore di attenzione" e di "obiettivi di qualità", con lo scopo di limitare i valori del campo elettromagnetico in caso di esposizione prolungata, e di minimizzare l'esposizione stessa.

Alla L.Q. 36/2001 sono seguiti alcuni decreti applicativi ed in particolare il **D.P.C.M. 08/07/2003** "Fissazione dei limiti esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione



dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” ed il D.M. 29/05/2008 “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”.

Gli articoli n.3 “Limiti di esposizione e valori di attenzione” e n. 4 “Obiettivi di qualità” del DPCM 08/07/2003, fissano i limiti di esposizione, risultando le seguenti prescrizioni:

per effetti a breve termine:

- Limite di esposizione:
Campo Elettrico : 5 kV/m
Induzione Magnetica : 100 microTesla

per effetti a lungo termine:

- Valore di attenzione:
Induzione Magnetica : 10 microTesla
- Obiettivo di Qualità:
Induzione Magnetica : 3 microTesla

Il valore di attenzione e l'Obiettivo di qualità (inteso come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore) nelle normali condizioni di esercizio, sono da assumersi, tra gli altri, in ambienti abitativi, ed in generale nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere; il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità si riferiscono anche ai luoghi/fabbricati esistenti nei pressi di elettrodotti esistenti.

L'obiettivo di qualità (inteso come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio) è sempre da assumersi nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza, tra gli altri, di ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti; l'obiettivo di qualità si riferisce alla progettazione di nuovi elettrodotti in prossimità di luoghi tutelati esistenti o alla progettazione di nuovi luoghi tutelati nei pressi di elettrodotti esistenti.

Il D.M. 29/05/2008 “Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”, introduce le seguenti definizioni:

- la **fascia di rispetto** “è lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. All'interno della fascia non deve essere consentita la permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere (residenziale, scolastico, sanitario ecc..)”;
- la **Distanza di Prima Approssimazione (DPA)** per le linee “è la distanza in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione dal centro linea più di DPA si trovi all'esterno delle fasce di rispetto”;



- per la determinazione della fascia di rispetto si deve fare riferimento all'obiettivo di qualità (art. 4 del DPCM 8/7/2003) la cui estensione è valutata con la portata di corrente in servizio normale (definita Norma CEI 11-60) dichiarata dal gestore/proprietario dell'elettrodotto.

Gli aspetti trattati dalle normative D.P.C.M. 08/07/2003 e D.M. 29/05/2008 riguardano, per gran parte, i nuovi insediamenti in prossimità di elettrodotti o l'installazione di nuovi elettrodotti. In particolare i Comuni per il rilascio di nuove concessioni edilizie devono tener conto, secondo tali normative, della fascia di rispetto da eventuali elettrodotti esistenti.

Nel caso di costruzioni esistenti in vicinanza di elettrodotti esistenti le normative non sono specifiche relativamente alle fasce di rispetto (comprese le correlate DPA).

Non risultano nelle normative citate indicazioni specifiche relative alle fasce di rispetto per le costruzioni esistenti nei luoghi in vicinanza di elettrodotti esistenti; in questi casi, secondo le Linee Guida Enel ("Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08"), il vincolo legale è quello del non superamento del valore di attenzione del campo magnetico (10 μ T da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio); solo ove tale valore risulti superato, si applicano le disposizioni dell'art. 9 "Piani di risanamento" della Legge 36/2001 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*".

Secondo l'art.9 della L. 36/2001, è compito delle Regioni, su proposta dei soggetti gestori e sentiti i comuni interessati, adottare, entro termini prestabiliti, piani di risanamento "*al fine di adeguare, in modo graduale, e comunque entro il termine di ventiquattro mesi, gli impianti radioelettrici già esistenti ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità stabiliti secondo le norme della presente legge*". Sempre secondo tale articolo, il risanamento è effettuato con onere a carico dei titolari degli impianti e deve essere completato entro dieci anni dalla data di entrata in vigore della L. 36/2001.

Per il caso in esame, l'elettrodotto in questione, a norma di legge, dovrebbe attualmente garantire emissioni entro i limiti previsti dalle disposizioni vigenti.

Ciò risulta confermato dai rilievi eseguiti nel 2012, dalla documentazione consegnata al sottoscritto CTU dal Curatore Fallimentare risulta che la società proprietaria dell'immobile, ██████████ s.r.l., ha commissionato, nel marzo del 2012, rilievi di campo elettrico e magnetico sulle emissioni dell'elettrodotto; l'incarico è stato conferito agli Ing. Francesco Coacci e Ing. Luca Fenucci - Studio Associato di Ingegneria, che, a seguito di sopralluogo e misurazioni in data 28-29/03/2012, hanno redatto apposita relazione ("Rilievi strumentali di campo elettrico e magnetico a frequenze estremamente basse - ELF").(All.13)

Dall'elaborato risultano i seguenti valori massimi misurati dell'intensità dei livelli di campo elettromagnetico:



	Limite di esposizione	Valori di attenzione	Obiettivo di Qualità
Massimo Valore efficace dell'intensità del campo elettrico E	<i>Campo elettrico</i>		
5,972 V/m	5.000 V/m		

Massimo Valore efficace dell'induzione magnetica B	<i>Campo magnetico</i>		
0,020 μ T	100 μ T	10 μ T	3 μ T

Trattandosi di abitazione esistente in vicinanza di elettrodotto esistente devono essere garantiti i limiti imposti dai "valori di attenzione" e "gli obiettivi di qualità". I dati rilevati, come risultano dalla tabella riportata, sono compatibili con l'esposizione prolungata che si verifica nel caso delle abitazioni civili; L'ing Francesco Coacci nelle conclusioni dei rilievi del 2012 dichiara : " si certifica che i livelli di campo elettrico e magnetico misurati in modalità spot, nei punti scelti all'interno e nelle pertinenze dell'abitazione di proprietà della ████████ srl in via Querciabella 88 A nel comune di Senigallia , rilevati durante una giornata tipo sono risultati nettamente inferiori ai limiti di esposizione , ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità previsti dal DPCM del 08/07/2003si puntualizza altresì che l'acquisizione con la sonda in modalità stand alone nell'arco delle 24 ore ha evidenziato un valore della mediana (0.016 μ T) nettamente inferiore al limite di esposizione , al valore di attenzione e all'obiettivo di qualità previsti dal suddetto decreto".

Il sottoscritto ritiene valido il documento e le conclusioni elaborate dagli Ing. Francesco Coacci e Ing. Luca Fenucci e valuta che i rilievi del campo elettrico e magnetico dovranno periodicamente essere ripetuti al fine della tutela dalle esposizioni elettriche e magnetiche.

Il sottoscritto CTU ha incaricato l'Ing. Francesco Coacci di ripetere i rilievi del campo elettrico e magnetico nel mese di Dicembre 2015 (All. C) , l'Ing. Coacci nelle conclusioni della relazione del 16.12.2016 che il sottoscritto condivide dichiara :

" Si certifica che i livelli di campo elettrico e magnetico, nei punti scelti all'interno e nelle pertinenze dell'edificio ubicato in via Querciabella, 188/a, nel territorio del comune di Senigallia, misurati in modalità spot durante una giornata tipo, sono risultati inferiori ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità previsti dal D.P.C.M. del 08/07/2003 dal titolo: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione alle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati



dagli elettrodotti", (riportati nella tabella 3). Infatti, come si evince dalla tabella 2, il valore massimo di campo elettrico rilevato è pari a 1351,845 V/m mentre il limite indicato dal sopra citato decreto è pari a 5000 V/m. Il valore massimo di induzione magnetica, rilevato in modalità spot ed indicato in tabella 2, è pari a 1,341 μ T inferiore sia al valore di attenzione di 10 μ T che all'obiettivo di qualità pari a 3 μ T. Si puntualizza altresì, che l'acquisizione con la sonda PMM EHP-50C in modalità stand alone nell'arco delle 24 ore ha evidenziato un valore della mediana dell'induzione magnetica pari a 1,034 μ T inferiore anche in questo caso sia al valore di attenzione di 10 μ T che all'obiettivo di qualità pari a 3 μ T richiesti dal D.P.C.M. del 08/07/2003. "

e l'ing. Coacci ha dichiarato nel paragrafo precedente della relazione :

" Il fabbricato in esame è stato edificato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge quadro n. 36 del 2001. In fase di ristrutturazione dello stesso, qualora si preveda un ampliamento o uno spostamento di sedime rispetto alla sua posizione originaria, si deve ottemperare alla vigente normativa rispettando anche la Distanza di Prima Approssimazione indicata da Terna. Tale Distanza di prima Approssimazione dovrà essere osservata anche nell'eventualità che il progetto di ristrutturazione preveda che porzioni dello stesso edificio vengano destinate ad un differente utilizzo rispetto allo stato di fatto, realizzando così nuovi ambienti abitativi adibiti a permanenze della popolazione non inferiori a quattro ore giornaliere."

Dall'elaborato del 16 dicembre 2015 risultano i seguenti valori massimi misurati dell'intensità dei livelli di campo elettro-magnetico:

	Limite di esposizione	Valori di attenzione	Obiettivo di Qualità
Massimo Valore efficace dell'intensità del campo elettrico E	<i>Campo elettrico</i>		
1.351 V/m	5.000 V/m		

	<i>Campo magnetico</i>		
Massimo Valore efficace dell'induzione magnetica B			
1,341 μ T	100 μ T	10 μ T	3 μ T

L'acquisizione con la sonda PMM EHP-50C in modalità stand alone nell'arco delle 24 ore ha evidenziato un valore della mediana del campo di induzione magnetica 1,034 μ T inferiore al limite di esposizione, al valore di attenzione e all'obiettivo di qualità .



Il sottoscritto ritiene valido il documento e le conclusioni elaborate dagli Ing. Francesco Coacci del 16.12.2015 e valuta che i rilievi del campo elettrico e magnetico dovranno periodicamente essere ripetuti al fine della tutela dalle esposizioni elettriche e magnetiche.

Il CTU precisa che non è possibile prevedere quali saranno i livelli di campo elettrico e magnetico che l'elettrodotto in questione potrà emettere in futuro ed al momento in cui la abitazione terminati i lavori potrà essere abitabile/agibile, in quanto i livelli di campo elettrico e magnetico potrebbero variare in riferimento alla gestione della tensione della Linea CANDIA-FANO da parte del gestore stesso (Enel -Terna od altri), linea ad "Altissima Tensione" da 380 Kv (AAT: 220 kV - 380 kV) e non è pertanto possibile prevedere se tali livelli di campo elettrico e magnetico rispetteranno in futuro i limiti ammissibili di esposizione.

Il Comune di Senigallia nel corso della disamina della DIA n.10/468 ha chiesto ad Athena di farsi rilasciare il parere / nulla osta dalla Soc. Terna.

La Società Terna in data 10/2010 ha risposto alla richiesta del 20.10.2010 di Progetta Associati -AN (All.B) e nella stessa riferisce le normative indicando per la progettazione di ambienti abitativi l'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore di induzione magnetica e la distanza di prima approssimazione di 51m. dall'asse linea dell'elettrodotto e non esprime pareri e domanda alle Pubbliche Autorità preposte e cioè Comune/Provincia l'applicabilità della normativa regolamentante l'esposizione della popolazione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati da elettrodotti AT al caso in esame.

In data 27.10.2015 tramite mail PEC il sottoscritto ha chiesto un chiarimento al Comune di Senigallia relativo alla procedura di verifica da parte dello stesso Comune della agibilità dell'immobile in relazione ai Campi Magnetici ed elettrici indotti dall'elettrodotto esistente in prossimità dell'immobile in oggetto.(All. A1)

Il Comune di Senigallia ha trasmesso al sottoscritto tramite e mail PEC in data 22.12.2015 la comunicazione con data 9/11/2015 (All.A2) dichiarando, dopo aver citato le normative specifiche sui limiti di esposizione, i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità, le fasce di rispetto e la nota di Terna, che "Considerato che la destinazione d'uso proposta con l'intervento assentito comporta la permanenza prolungata di persone (superiore a quattro ore giornaliere) si comunica che l'utilizzo dell'immobile e quindi il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica del rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti dagli elettrodotti".

Il CTU osserva che i rilievi del campo elettrico e magnetico effettuati nel mese di Dicembre 2015 dall'ing. Coacci, che il sottoscritto condivide, dell'edificio ubicato in via Querciabella, 188/a, nel territorio del comune di Senigallia, misurati in modalità spot durante una giornata tipo, sono risultati inferiori ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione e agli obiettivi di qualità previsti dal D.P.C.M. del 08/07/2003, e



rispettano quanto indicato dal Comune nella comunicazione in data 9/11/2015 al fine del rilascio del certificato di agibilità.

Il CTU osserva altresì che , in riferimento all'osservanza della fascia di rispetto precedentemente citata, qualora la ristrutturazione del fabbricato in esame preveda un cambio di destinazione d'uso, un ampliamento o uno spostamento di sedime rispetto alla sua posizione originaria, si deve ottemperare alla vigente normativa rispettando la Distanza di Prima Approssimazione indicata da Terna in 51 metri ; dagli atti acquisiti nella presente consulenza tecnica risulta che l'edificio era precedentemente destinato ad abitazione rurale (da variante del 17/10/1978 alla licenza edilizia n. 38 del 1976) ed è destinato ad abitazione civile nella DIA n. 10/468 del 2010 attualmente scaduta e pertanto trattasi di abitazione già esistente sullo stesso sedime e potrebbe essere rilasciata la agibilità da parte del Comune ; il CTU valuta però che potrebbe non essere rilasciata la agibilità dal parte del Comune relativa alla costruzione della autorimessa interrata e della piscina peraltro lavori non iniziati e che potrebbe non essere rilasciata la agibilità relativa ai lavori di trasformazione dell'attuale autorimessa in locale di sgombero al piano seminterrato in quanto trattasi di nuove costruzioni nei primi due casi e di diversa destinazione d'uso nel terzo caso all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente.

Il CTU dichiara che il parere sopra espresso è subordinato alle determinazioni del Comune di Senigallia e potrebbe pertanto non essere confermato dal Comune di Senigallia stesso ; il CTU precisa che il rilascio del certificato di agibilità per i futuri lavori di completamento dell'immobile e l'applicabilità della normativa regolamentante l'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti AT è demandato alle Pubbliche Autorità preposte : Comuni , Provincia e Regione , pertanto il sottoscritto demanda alla Amministrazione competente il Comune di Senigallia il parere sul rilascio del certificato di agibilità ed il parere sui risultati dei rilievi effettuati e da effettuare al momento del completamento dei lavori stessi del campo elettrico e magnetico e sui parametri ammissibili in relazione alla tipologia degli interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso relativi al completamento dei lavori della DIA depositata presso il Comune stesso ed il parere sulla applicabilità o meno della fascia di rispetto di 51 m.

QUESITO (IV)

4. "Accerti il C.T.U. nominato la effettiva proprietà, nuda, piena o per quota dell'immobile acquisite presso i competenti uffici le visure catastali ed ipotecarie in continuità per l'ultimo ventennio nonché i titoli di proprietà dell'immobile con indicazione dei nominativi degli eventuali comproprietari all'atto della dichiarazione del Fallimento e delle loro quote di proprietà specificando se l'immobile è gravato da servitù, usufrutto o altri diritti reali ed indicando il titolare di tali diritti ed il relativo titolo".



Dai contratti di compravendita, dalle visure catastali ed ipotecarie effettuate in data 4/3/2014 ;11/11/2014 ; 27/11/2014; 30/10/2015 ; 6/11/2015 ; 28.07.2016 :

Allegato n.8 "Visure catastali "

Visura catastale per soggetto [REDACTED] s.r.l.

catasto fabbricati - visura storica per immobile :

foglio 106 part.107 sub 2

foglio 106 part.107 sub 3

catasto terreni - visura storica per immobile:

foglio 106 part.111

foglio 106 part.113

foglio 106 part.107

Allegato n.9 "Accertamento della proprietà immobiliare - Elenco subalterni":

Allegato n.10 " Ispezioni Ipotecarie"

"Ispezione ipotecaria per denominazione [REDACTED] s.r.l."

"Ispezione Ipotecaria per immobile"

foglio 106 part.107 sub 2

foglio 106 part.107 sub 3

foglio 106 part.111/113

foglio 106 part.113

"Ispezione ipotecaria per denominazione [REDACTED] elenco formalità

"Ispezione ipotecaria "catasto terreni" foglio 106 part. 107 elenco formalità

"Ispezione ipotecaria "catasto terreni" foglio 106 part. 59 elenco formalità

nota di trascrizione del 15/04/2010 atto compravendita

nota di trascrizione del 29/10/2004 atto compravendita



nota di trascrizione del 02/03/2004 atto compravendita

nota di trascrizione del 09/12/2011

nota di trascrizione del 31/10/2012

Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà della [REDACTED] s.r.l. (con sede in [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] Roma, codice fiscale /partita IVA/numero di iscrizione al Registro imprese di Roma: [REDACTED]) a seguito di :

- **Atto tra vivi - compravendita** immobili siti in Senigallia (AN) - soggetto acquirente [REDACTED] S.R.L.

soggetto venditore [REDACTED]

Trascrizione a favore del 15/04/2010 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 8074

Pubblico Ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 313338/54823 del 14/04/2010

Stato delle trascrizioni aggiornato dal ventennio a Gennaio 2016 :

-Al ventennio i terreni di cui in catasto foglio 106 particella 111 e particella 113 ed il terreno su cui insistono gli immobili in oggetto di cui in catasto foglio 106 particella 107 sub 2 , sub 3 e sub 1 (costruiti con licenza edilizia del 1976 e successiva variante del 1978 intestata a [REDACTED] erano di proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per acquisto con atto a rogito notaio Poeti di Senigallia del 19 novembre 1973 Rep. 35546/8628 registrato a Senigallia il 27/11/1973 al n. 1612 e trascritto in Ancona il 28 novembre 1973 al n. 12080 R.P. **(Allegato 10.2) ****

- Atto tra vivi - compravendita immobili siti in Senigallia (AN) - foglio 106 part. 107 sub 1 sub 2 sub3 soggetto acquirente [REDACTED] - soggetto venditore [REDACTED],Trascrizione del 02/03/2004

- Registro Particolare 3123 Registro Generale 4805 ,Pubblico Ufficiale Recchia Giuseppina Repertorio 5226/1024 del 23/02/2004. **(Allegato 10.1)**

- Atto tra vivi - compravendita immobili siti in Senigallia (AN) - foglio 106 part. 111 part. 113 ,soggetto acquirente [REDACTED] a - soggetto venditore [REDACTED] ,Trascrizione del 29/10/2004 - Registro Particolare 14914 Registro Generale 24727, Pubblico Ufficiale Recchia Giuseppina Repertorio 6489/1264 del 25/10/2004. **(Allegato 10.1)**

- Atto tra vivi - compravendita immobili siti in Senigallia (AN) - foglio 106 part. 107 sub 1 sub 2 sub3, foglio 106 part. 111 part. 113 soggetto acquirente [REDACTED] S.R.L. soggetto venditore [REDACTED] - Trascrizione del 15/04/2010 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 8074- Pubblico Ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 313338/54823 del 14/04/2010.



** Nota: Il sottoscritto CTU ha acquisito direttamente tramite accesso agli atti presso la Agenzia delle Entrate di Ancona , Direzione Provinciale - Territorio la nota di trascrizione del 19 novembre 1973 Rep. 35546/8628 relativa all'atto di acquisto di [REDACTED] (Allegato 10.2) e dichiarazione della Direzione Provinciale di Ancona che il foglio di mappa catastale n. 106 del Comune di Senigallia era in precedenza individuato come : Sez. M foglio VIII , che risulta sulla nota di trascrizione del 1973. (Allegato 10.3) ;

Il CTU precisa inoltre che dalle ispezioni ipotecarie per l'ultimo ventennio sugli immobili e sul soggetto [REDACTED] [REDACTED] allegate non risulta nel ventennio l'atto di acquisto della sig.ra [REDACTED] essendo lo stesso avvenuto nel 1973 , risulta sulle visure storiche catastali la sig. [REDACTED] proprietaria sin dal 1976 inoltre negli atti di vendita del 2004 tra la sig. [REDACTED] e la sig. [REDACTED] il notaio Recchia "dichiara la provenienza degli immobili di proprietà della sig. ra [REDACTED] per atto di acquisto dei terreni del 1973 e successiva costruzione degli immobili" .

Gravami:

L'immobile è gravato da servitù di elettrodotto in favore dell'ENEL trascritta il 28 dicembre 1979 al n. 11248 reg. part., come riportato nell'Atto di compravendita dell'immobile del 15/04/2010.

L'immobile è gravato da vincolo per inedificabilità per atto notaio Poeti in Senigallia in data 5/2/1976 : vincolo di inedificabilità con esclusione dell'area di sedime della costruzione poi realizzata a seguito di pratica edilizia n.418/75 , Allegato n.12.

In relazione ad eventuali diritti reali gravanti sull'immobile, dall'ispezione ipotecaria sulla società [REDACTED] s.r.l., con riferimento all'immobile in oggetto, risultano i seguenti diritti reali di garanzia:

- **ipoteche:**

- 1) IPOTECA VOLONTARIA di € 1.000.000,00 A FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario dell'importo di € 500.000,00 da pagarsi in n. 24 rate mensili comprensive di capitale ed interessi a partire del 30.04.2010 e sino al 29.02.2012 dell'importo di € 3.500,00 cadauna per le prime 23 rate ed una rata finale dell'importo unitario di € 457.771,37;
Iscrizione del 15/04/2010 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 8075;
Pubblico ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 313339/54824 del 14/04/2010.
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE fino alla concorrenza di € 25.000,00 A FAVORE [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo;



Iscrizione del 09/12/2011 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 25570;

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona-Magistratura del Lavoro Repertorio 854/2011 del 08/11/2011.

- 3) IPOTECA GIUDIZIALE fino alla concorrenza di €. 32.000,00 A FAVORE [REDACTED] e nella qualità di unico titolare della Ditta individuale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] corrente in [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo;

Iscrizione del 31/10/2012 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 19737;

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona - Sez. di Senigallia Repertorio 1026 del 08/05/2012.

Risulta, inoltre, un **verbale di pignoramento dell'immobile:**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento immobili A FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione del 09/03/2012 - Registro Particolare 3356 Registro Generale 4612;

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona-Magistratura del Lavoro Repertorio 12/2012 del 10/01/2012.

Risulta, infine:

ATTO TRA VIVI - Costituzione di vincolo pertinenziale e di destinazione A FAVORE del Comune di Senigallia (AN);

Trascrizione del 09/12/2010 - Registro Particolare 15824 Registro Generale 26994;

Pubblico ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 314624/55485 del 03/12/2010.

QUESITO (V)

5. *"In ordine allo stato di possesso accerti il C.T.U. nominato se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi indicando, in tale ultimo caso, il titolo legittimante l'occupazione".*

L'immobile, allo stato attuale, non è abitabile, perché a causa della sospensione dei lavori, con riferimento alla D.I.A. del 07/07/2010, è privo di finiture, con impianti a servizio non completati, e soprattutto privo del certificato di agibilità/abitabilità; dagli accertamenti risulta:

- dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 07/02/2014 l'immobile risulta libero, non abitabile allo stato rustico - grezzo;
- dall'ispezione ipotecaria, la società ATHENA s.r.l. risulta, attualmente, unica proprietaria dell'immobile.



QUESITO (VI)

6. "Accerti il C.T.U. nominato ed indichi dettagliatamente tutti gli atti pregiudizievoli che gravano il bene immobile (iscrizioni, trascrizioni) provvedendo ad acquisire presso i competenti uffici la relativa documentazione ed indicando l'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico dai quali discenda diritto di prelazione opponibile alla procedura concorsuale".

Dalle ispezioni ipotecarie per denominazione "██████████.r.l." e per immobili effettuate in data 4/3/2014 ,11/11/2014 , 27/11/2014 e 27/11/2015 (Riportate nell'Allegato n.10) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2010 - Registro Particolare 4567 Registro Generale 8074

Pubblico ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 313338/54823 del 14/04/2010

Immobili siti in Senigallia(AN) - Soggetto Acquirente

2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2010 - Registro Particolare 1896 Registro Generale 8075

Pubblico ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 313339/54824 del 14/04/2010

Immobili siti in Senigallia(AN) - Soggetto Debitore

3. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PERTINENZIALE E DI DESTINAZIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2010 - Registro Particolare 15824 Registro Generale 26994

Pubblico ufficiale Scoccianti Sandro Repertorio 314624/55485 del 03/12/2010

Immobili siti in Senigallia(AN)

4. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 09/12/2011 - Registro Particolare 5057 Registro Generale 25570

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona-Magistratura del Lavoro Repertorio 854/2011 del 08/11/2011

Immobili siti in Senigallia(AN) - Soggetto Debitore

5. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2012 - Registro Particolare 3356 Registro Generale 4612

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona-Magistratura del Lavoro Repertorio 12/2012 del 10/01/2012

Immobili siti in Senigallia(AN)



6. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2012 - Registro Particolare 3056 Registro Generale 19737

Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona-Sez. di Senigallia Repertorio 1026 del 08/05/2012

Immobili siti in Senigallia(AN) - Soggetto Debitore

7. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/06/2013 - Registro Particolare 6410 Registro Generale 9720

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 188 del 07/03/2013

Con riferimento ad eventuali diritti di prelazione in caso di vendita dell'immobile e dei terreni di proprietà della [REDACTED] s.r.l., risulta, secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita del 15/04/2010 (Registro Particolare 4567 Registro Generale 8074):

- in data antecedente l'acquisto delle suddette proprietà da parte della [REDACTED] s.r.l., l'allora proprietaria Sig.ra [REDACTED] ha stipulato con la stessa [REDACTED] s.r.l. un "preliminare di vendita" (scrittura privata in data 22 marzo 2010, registrata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Territoriale di Senigallia in data 24 marzo 2010 al n. 849 serie 3);
- il contratto preliminare di vendita è stato notificato ai proprietari confinanti i quali, con comunicazione in data 29 marzo 2010, hanno dichiarato di rinunciare alla prelazione loro spettante ai sensi della Legge 14 agosto 1971 n. 817.

Al momento della effettiva procedura di vendita, il curatore dovrà verificare la necessità di notifica ai confinanti ; dalla visura catastale del 22.10.2015 (All.8.1) risultano i seguenti confinanti intestatari :

foglio 106 part. 112 :

- 1 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 2 [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni
- 3 [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- 4 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprietà per 1/4

foglio 95 part. 93 al di là della strada via Querciabella :



di installazione e collaudo dall'impresa o dalle imprese che eseguono detti lavori. Allo stato attuale, pertanto, tali certificati di conformità, a causa della sospensione dei lavori con riferimento alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010, non possono essere acquisiti.

Di conseguenza, date le attuali condizioni dell'immobile, neppure il certificato di abitabilità/agibilità può essere acquisito.

Per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile è necessario il completamento dei lavori di ristrutturazione – risanamento, compresi quelli inerenti gli impianti a servizio dell'edificio.

Per il completamento dei lavori dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione conforme agli strumenti urbanistici del Comune di Senigallia, essendo la D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 attualmente scaduta (ha validità 3 anni).

Alcuni documenti e certificati acquisiti e/o presentati dalla [REDACTED] s.r.l., contestualmente alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010, potrebbero, salvo nuove e diverse disposizioni normative e se non scaduti, essere utilizzati nel caso di presentazione di richiesta di autorizzazione che faccia riferimento ai lavori sospesi in data 13/05/2010; tali documenti, di seguito descritti e consegnati al sottoscritto CTU dal Curatore Fallimentare, potrebbero, pertanto, conservare la loro validità o depositati nuovamente se i contenuti progettuali dei lavori di completamento dell'edificio saranno gli stessi di quelli sospesi.

I documenti sono i seguenti:

- **Autorizzazione allo scarico:**

L'autorizzazione n. 63 (allo scarico) è stata rilasciata alla richiedente [REDACTED] s.r.l. in data 14/10/2010 dal Comune di Senigallia - 5° Servizio Lavori e Servizi Pubblici Ambiente (Gestione Ambiente e Territorio) ed aveva per oggetto: *"Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche provenienti da insediamento abitativo isolato non adibito a stabilimento industriale"*, Via Querciabella n. 188/a – Senigallia (AN).

Con tale documento, di validità 4 anni (dalla data di rilascio), il Comune di Senigallia autorizza lo scarico su suolo delle acque reflue domestiche prodotte dall' insediamento, mediante impianto di sub-irrigazione drenata.

- **Certificato acustico di progetto (CAP)**

Il certificato è stato redatto ai sensi della legge regionale Marche n. 28/2001 della D.G.R. n. 896 AM/TAM/2003 e s.m.i. in data novembre 2010 dalla società [REDACTED] di Castelfidardo (AN) su commissione della proprietaria [REDACTED] s.r.l..



Tale certificato è uno studio acustico sui requisiti acustici passivi dell'edificio in oggetto, a firma Dott. Fabio Ciccarelli (Ordine Chimici delle Marche n.443, progettista dei requisiti acustici dell'edificio) e fa riferimento all'intervento di *"Risanamento conservativo con cambio d'uso da rurale a civile abitazione del fabbricato sito in strada della Querciabella a Senigallia, e realizzazione di autorimessa interrata ai sensi della L.122/89"*. È composto da una Relazione tecnica, da Planimetrie e Allegati.

Secondo la DGR 896/03 e s.m.i, i progetti allegati alla Denuncia di Inizio Attività, devono essere corredati da una Valutazione Previsionale del Clima Acustico (ove richiesta) e da un Certificato Acustico di Progetto ("C.A.P.") che tenga conto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo la normativa vigente in materia.

Il C.A.P. fa riferimento alle proprietà acustiche dell'edificio "stimate" in fase progettuale.

Il Certificato di Conformità ai Requisiti Acustici passivi di un edificio, che attesta le prestazioni acustiche dell'edificio stesso, può, invece, essere redatto solamente a lavori ultimati da un Tecnico competente in acustica (e sottoscritto anche dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice); esso costituisce il Certificato acustico di cui all'art. 20 della L.R. 28/01 ed è necessario per il rilascio del certificato di agibilità e/o di abitabilità dell'immobile.

- **Relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici (art. 28 L. n.10 del 09/01/1991)**

L'elaborato è una Relazione depositata al Comune di Senigallia – Servizio urbanistica in data 13/01/2001 a firma Dott. Ing. Paolini (Albo Ingegneri Provincia di Ancona, n. iscr. 606, progettista isolamento termico e impianti termici) commissionata dalla ██████████ s.r.l., riguardante l'intervento di *"Nuova installazione e ristrutturazione integrale di impianti termici"* dell'immobile di Via Querciabella n. 188/a – Senigallia (AN), con riferimento ai lavori impiantistici del progetto allegato alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010. La relazione descrive la tipologia dell'impianto termico per il riscaldamento degli ambienti dell'edificio e per la produzione di acqua calda sanitaria e fornisce calcoli e dati tecnici sul funzionamento dello stesso impianto.

- **Denuncia opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. n.380/2001) del 28/04/2011, prot. 657/11**

All'interno del documento "Comunicazione di Sospensione Lavori", presentato al Comune di Senigallia in data 13/07/2011 dal Direttore dei Lavori Arch. ██████████ (Ordine Architetti di Ancona, ██████████), viene fatto riferimento alla denuncia delle opere in cemento armato comunicata agli Uffici Tecnici del Comune di Senigallia prima dell'inizio delle relative lavorazioni con la seguente dicitura: *"che in data 28/04/2011 prot.*



657/11 è stata consegnata la Denuncia inerente le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. n.380/2001”.

Relazione “Rilievi strumentali di campo elettrico e magnetico a frequenze estremamente basse (ELF)”

Nella relazione del 16/12/2015 fatta eseguire dal sottoscritto CTU, vengono descritti i risultati dei rilievi di campo elettromagnetico commissionati dal sottoscritto all'Ing. Francesco Coacci con riferimento alle emissioni prodotte dal sopracitato elettrodotto nell'area in cui è ubicato l'immobile. Le misurazioni, come meglio specificato al paragrafo riguardante la risposta al Quesito n.3, evidenziano che i valori dell'intensità del campo elettrico e dell'induzione magnetica sono contenuti nei limiti di normativa ma con le osservazioni e le considerazioni del sottoscritto CTU.

Con riferimento alla conformità dell'immobile alla vigente normativa urbanistico-edilizia, dall'esame degli strumenti urbanistici del Comune Senigallia risulta, preliminarmente, la presenza di alcuni vincoli riguardanti le aree in cui è ubicato l'immobile con annessi terreni di proprietà.

In particolare dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Senigallia risulta:

- vincolo della fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- vincolo della fascia di rispetto stradale;
- vincolo di crinale;
- vincoli della Zona agricola “E”.

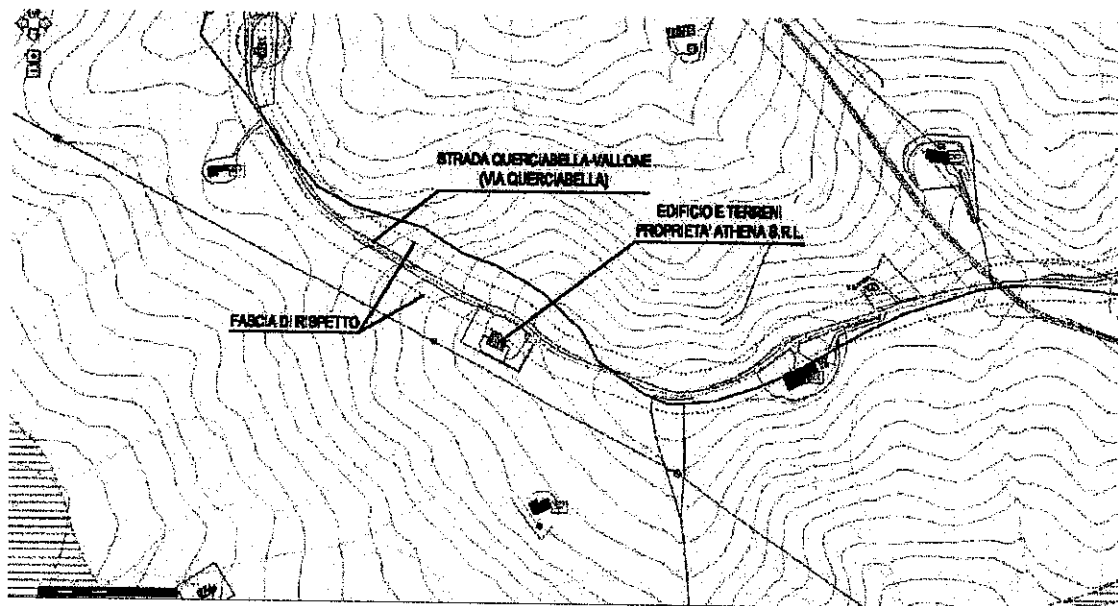
La disciplina di tali vincoli è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Senigallia.

Per il vincolo della fascia di rispetto dell'elettrodotto si rimanda alla risposta al Quesito n.3.

Con riferimento alla fascia di rispetto stradale valgono le considerazioni seguenti.

Una porzione di terreno in cui è ubicato l'immobile, ricade nella fascia di rispetto della strada Querciabella – Vallone (Via di Querciabella), indicata nel PRG del Comune di Senigallia in 20 m per parte e riportata nella figura seguente:

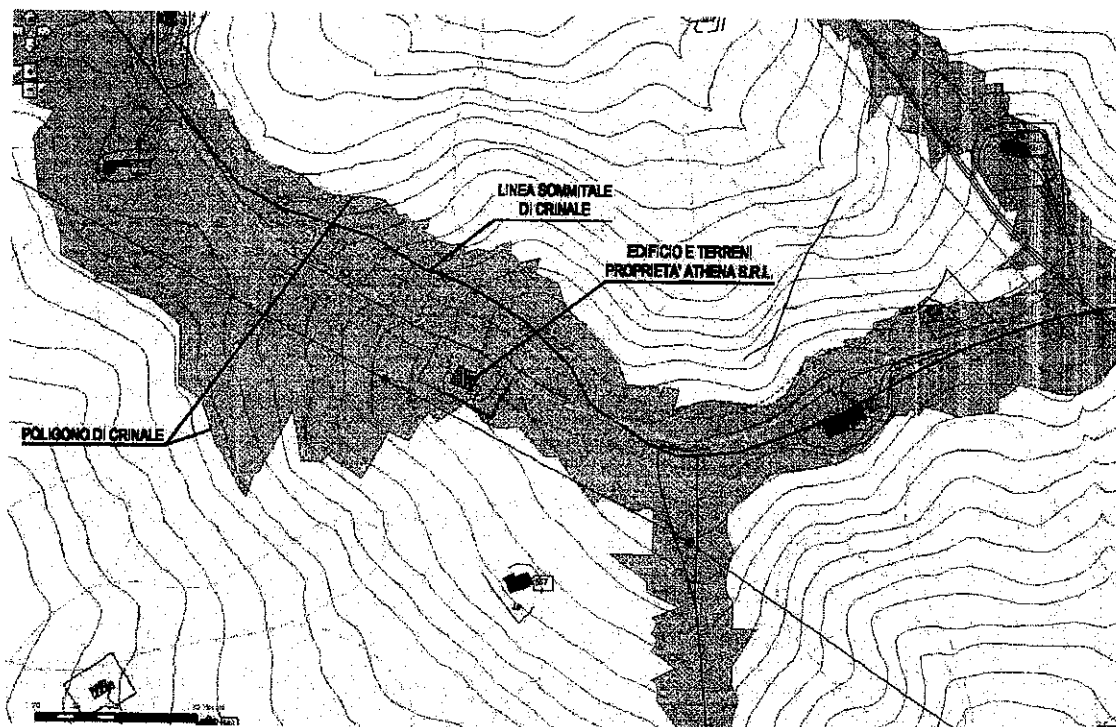




Secondo l'art. 13 delle NTA del PRG del Comune di Senigallia, "per tutti gli edifici esistenti compresi nella zona destinata alla viabilità, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione".

In merito al vincolo di crinale, il PRG del Comune di Senigallia individua, nelle cartografie di Piano, i crinali collinari, e li classifica in rapporto all'importanza dei relativi bacini idrografici, in 3 classi: classe 1, classe 2 e classe 3. Per ogni classe, nei tratti esterni alle aree urbanizzate, le NTA del PRG del Comune di Senigallia definiscono ambiti di tutela.

I terreni di proprietà della ██████████ s.r.l., in cui è ubicato l'immobile in oggetto, sono compresi all'interno del poligono di un crinale di classe 2, come mostrato nella figura seguente:



L'art. 34 delle NTA del PRG stabilisce, per i crinali di classe 2, un ambito di tutela che riguarda una fascia di "mt. 5 di dislivello per lato dalla linea sommitale di crinale".

In tale fascia è vietata qualunque nuova edificazione, anche di carattere agricolo, salvo interventi di:

- ristrutturazione con ampliamento delle abitazioni rurali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente;
- recupero del patrimonio edilizio esistente mediante:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria con prescrizioni (altezza massima di m. 7,50; ricomposizione volumetrica con possibilità di conglobare in un disegno unitario con l'edificio principale).

In relazione ai vincoli derivanti dall'appartenenza dell'immobile e dei terreni di proprietà alla zona agricola "E", così come definita nel PRG del Comune di Senigallia, si ribadisce quanto già riportato nel Quesito n.2.

La D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 presentata al Comune di Senigallia dalla [REDACTED] s.r.l. prevedeva, oltre al restauro e risanamento conservativo dell'edificio, anche il cambio di destinazione d'uso dello stesso edificio da rurale a civile abitazione e la costruzione di un'autorimessa interrata e di una piscina.

La D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 è attualmente scaduta, perché di validità 3 anni ed i lavori non sono stati completati.

Per completare i lavori di ristrutturazione-risanamento dell'immobile, per ottenere il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione ed il certificato di agibilità/abitabilità dell'edificio, è necessario conseguire tutte le autorizzazioni urbanistico-edilizie ai sensi della normativa vigente del Comune di Senigallia (in particolare il "Regolamento edilizio" ed il "Piano Regolatore Generale-PRG"). Dovrà pertanto essere verificata la possibilità dell'ottenimento di tali autorizzazioni al momento della richiesta.

L'immobile in oggetto ricade, secondo il PRG del Comune di Senigallia, in zona agricola "E".

Secondo l'art. 19 – Zone territoriali omogenee "E" del PRG, sono ammesse in zona "E", tra le altre, le attività di "recupero del patrimonio edilizio esistente", e, per la disciplina di tale articolo, il PRG rimanda all'art. 6 della Legge Regionale (Marche) n.13 del 08/03/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo". L'art.6 della suddetta L.R. riporta al comma 3 la seguente prescrizione: "La variazione delle destinazioni d'uso sono ammesse fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 10 della legge 28



gennaio 1977, n. 10, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti”.

Per il cambio di destinazione d’uso dell’edificio da rurale a civile abitazione deve comunque essere richiesta l’autorizzazione al Comune di Senigallia. L’intervento, se consentito, necessita di aggiornamento catastale alla fine dei lavori di ristrutturazione e risanamento per lievi modifiche alle planimetrie, pur essendo l’immobile, allo stato attuale, già censito nella categoria A/2 - “Abitazioni di tipo civile”.

Con riferimento invece alla conformità urbanistica della trasformazione di una porzione del seminterrato (foglio 106, particella 107, sub. 3, categoria Catastale C/6 – “Autorimesse”) da autorimessa a locale di sgombero con la contestuale costruzione di un’autorimessa interrata, valgono le seguenti considerazioni.

Tale intervento, se autorizzato dal Comune di Senigallia all’atto della richiesta di autorizzazione per il completamento dei lavori sull’immobile, comporta il cambio di destinazione d’uso di una porzione di seminterrato (foglio 106, particella 107, sub. 3) da autorimessa a civile abitazione (categoria Catastale A/2) con conseguente obbligo di comunicazione al Catasto della variazione. Deve comunque essere verificato il rispetto della dotazione minima di parcheggi privati dell’edificio secondo le indicazioni del PRG del Comune di Senigallia.

Tuttavia l’art. 6 *“Recupero del patrimonio edilizio esistente”* della Legge Regionale (Marche) n.13 *“Norme edilizie per il territorio agricolo”* del 08/03/1990 espressamente richiamato dall’art.19 *“Zone territoriali omogenee - E”* delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, riporta al comma 1 la seguente prescrizione: *“Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria”.*

Inoltre il punto 3B *“Interventi di Manutenzione Straordinaria”* dell’Appendice n.2 delle NTA del PRG del Comune di Senigallia dà le seguenti definizioni/prescrizioni ai commi n.1 e n.5:

1. *“Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici”.*



5. "In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso".

Gli interventi di "Manutenzione Straordinaria" sono previsti tra gli interventi ammessi dall'art. 19/bis "Zone di protezione degli insediamenti" delle NTA del PRG del Comune di Senigallia per gli edifici esistenti ricadenti in zona agricola "E".

Visto quanto sopra ,ai sensi, quindi, dell'attuale normativa urbanistica del Comune di Senigallia,dovrà essere verificata la possibilità di trasformazione della porzione di seminterrato da autorimessa a locale di "sgombero" presso il Comune di Senigallia , contestualmente alla richiesta di autorizzazione per il completamento dei lavori sull'immobile.

Il CTU inoltre come osservato nel quesito n. III rileva che , in riferimento all'osservanza della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente , qualora la ristrutturazione del fabbricato in esame preveda un cambio di destinazione d'uso, un ampliamento o uno spostamento di sedime rispetto alla sua posizione originaria, si deve ottemperare alla vigente normativa rispettando la Distanza di Prima Approssimazione indicata da Terna in 51 metri ; dagli atti acquisiti nella presente consulenza tecnica risulta che l'edificio era precedentemente destinato ad abitazione rurale (da variante del 17/10/1978 alla licenza edilizia n. 38 del 1976) ed è destinato ad abitazione civile nella DIA n. 10/468 del 2010 attualmente scaduta e pertanto trattasi di abitazione già esistente sullo stesso sedime e potrebbe essere rilasciata la agibilità da parte del Comune ; il CTU valuta però che potrebbe non essere rilasciata la agibilità dal parte del Comune relativa alla costruzione della autorimessa interrata e della piscina peraltro lavori non iniziati e che potrebbe non essere rilasciata la agibilità relativa ai lavori di trasformazione dell'attuale autorimessa in locale di sgombero al piano seminterrato in quanto trattasi di nuove costruzioni nei primi due casi e di cambio di destinazione d'uso nel terzo caso all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente. Il CTU dichiara che i pareri sopra espresso sono subordinato alle determinazioni del Comune di Senigallia e potrebbero pertanto non essere confermati dal Comune di Senigallia stesso .

Infine, sempre con riferimento al punto a) del Quesito, dall'accesso al Portale Telematico del Comune di Senigallia (Sistema Informativo Integrato Comunale – "SIIC"), allo stato attuale, non risultano presentate domande di sanatoria o condono per l'immobile in oggetto, o per denominazione "██████████ s.r.l.".



QUESITO (VIII)

8. "Provveda il C.T.U. nominato alla stima dell'immobile oggetto di valutazione determinando il valore di mercato di esso, tenuto conto di tutti i dati acquisiti, della incidenza di eventuali diritti reali o del godimento concesso a terzi in virtù di contratto di locazione.

a) In particolare indichi il C. T. U. nominato gli elementi ed i criteri adottati per la stima nonché le fonti di informazione utilizzate esponendo mediante tabella per ciascun immobile il calcolo delle superfici, la superficie commerciale, il valore al metro quadro, il valore totale nonché i correttivi di stima applicati distinguendoli in relazione allo stato di possesso ed allo stato di uso e manutenzione.

b) Qualora si tratti di bene indiviso, indichi il C.T. U. nominato se lo stesso possa essere utilmente diviso in lotti precisando, in tal caso, i singoli valori e le modalità di vendita".

Criteri adottati per la stima del valore dell'immobile: Stima con il "valore di trasformazione - Vt"

Per il caso in esame si è ritenuto opportuno utilizzare, come criterio di stima dell'immobile, quello del "valore di trasformazione". Tale criterio è, infatti, particolarmente indicato nelle valutazioni di immobili suscettibili di intervento di recupero edilizio e urbano.

In generale il valore di trasformazione di un bene (suscettibile di essere trasformato) è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e il prevedibile costo di trasformazione dello stesso bene, ricondotta al momento della stima.

In sintesi, è dato da:

$$Vt = Vbt - Ct$$

in cui:

- **Vt** è il valore di trasformazione;
- **Vbt** è il valore del bene trasformato;
- **Ct** è il costo della trasformazione.

"Vt" identifica il valore che la trasformazione conferisce al bene "grezzo". Affinché sia possibile utilizzare come criterio di stima il valore di trasformazione, occorre che la trasformazione sia economicamente conveniente e tecnicamente ammissibile; inoltre è necessario che soddisfi i vincoli di natura legale/giuridica.

Per il calcolo del valore di trasformazione "Vt" è necessaria la conoscenza del valore del bene trasformato "Vbt" e del costo della relativa trasformazione "Ct".



Criteria adottati per la stima del "valore trasformato - Vbt" dell'immobile

Per immobile "trasformato" si intende, nel caso in esame, l'edificio completamente ristrutturato e con impianti a servizio funzionanti secondo i lavori previsti negli elaborati di progetto allegati alla D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010. Non vengono considerati i lavori "esterni" non riguardanti direttamente l'edificio, ossia quelli relativi alla realizzazione della piscina (vasca natatoria) e dell'autorimessa (garage interrato, rampa e nuovo accesso carrabile su Via Querciabella).

Per la stima del valore dell'immobile trasformato "Vbt" è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagine di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore trasformato dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$Vbt = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- **Vbt** è valore dell'immobile trasformato espresso in [€];
- **Sc** è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- **Vu** è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- **Cm** è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto allegata alla D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO



n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fa parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.

- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);
- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio infatti fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.



Criteri adottati per il calcolo del “costo di trasformazione - Ct” dell’immobile

Per la stima del costo di trasformazione si fa riferimento al Computo Metrico Estimativo allegato al Contratto di Appalto stipulato tra le società ██████████ e ██████████ in data 27/08/2010 riguardante i lavori di risanamento conservativo dell’immobile ed allo stato di avanzamento di tali lavori attraverso i documenti contabili allegati agli Stati di Avanzamento Lavori – S.A.L n.1-2-3-4.

Il costo di trasformazione viene valutato attraverso l’importo dei lavori di ristrutturazione-risanamento dell’edificio e delle opere fognarie non eseguiti, previsti in appalto.

STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE

La stima del valore dell’immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola, quindi, in più fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell’immobile trasformato (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell’immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell’immobile trasformato;
- stima del valore di mercato dell’immobile trasformato;
- stima dei costi di trasformazione;
- stima del valore dell’immobile attraverso il valore di trasformazione.

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) dell’immobile trasformato da fonti indirette

Dall’indagine presso l’Agenzia del territorio, con riferimento:

- al comune di Senigallia;
- alla fascia/zona in cui è ubicato l’immobile;
- alla tipologia (“Ville e Villini”);
- all’ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;



dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: Ancona, **Comune:** Senigallia

Fascia/zona: zona Rurale/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI: VALLONE, BETTOLELLE, MANDRIOLA, SAN SILVESTRO, RONCITELLI, SCAPEZZANO, ECC., **Codice di zona:** R1,

Microzona catastale n.: 6, **Tipologia prevalente:** non presente

Destinazione: Residenziale

Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
Residenziale	Ville e Villini	NORMALE	900	1350
"	Box	NORMALE	425	560

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per le abitazioni civili "ville e villini" in condizioni "normali" risulta compreso tra 900 e 1.350 €/mq, con media pari a 1.125 €/mq.

Il valore unitario ottenuto deve essere "corretto" per tener conto delle caratteristiche distintive del complesso immobiliare (ed in particolare dello stato di conservazione), attraverso i coefficienti di merito.

Per il caso in esame, i coefficienti di merito (criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008) valgono:

- fattori posizionali: -0,3%
- caratteristiche intrinseche dell'edificio: -22,5%
- caratteristiche intrinseche dell'unità: +2,4%
- costruttore: 0% (dati insufficienti)



Nel complesso si ottiene:

$C_m =$ coefficiente globale di merito: $-0,3\% - 22,5\% + 2,4\% = -20,4\%$

Applicando il coefficiente globale di merito al valore medio unitario si ottiene:

$$V_u = 1.125 \times (1 - 20,4/100) = 895,5 \text{ €/mq}$$

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di **895,5 €/mq**.

Stima del valore unitario immobiliare (Vu) dell'immobile trasformato da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'edificio in oggetto.

Dall'indagine di mercato si è ottenuto un valore unitario per edifici simili compreso tra 1400 e 2.800 €/mq, con valore unitario medio pari a circa 2.100 €/mq.

In caso di indagine di mercato, è tuttavia opportuno tenere conto del cosiddetto "*margin*e di trattativa", in genere compreso tra il 5% ed il 15% del prezzo di vendita offerto. Si ritiene di poter applicare, per il caso in esame, una riduzione del 10% al valore unitario medio anche in considerazione dell'attuale tendenza (al ribasso) del mercato immobiliare ottenendo:

$$V_u (\text{indagine di mercato}) = 2.100 - 10\% \approx 1.890 \text{ €/mq}$$

A tale valore unitario è opportuno applicare una ulteriore riduzione (valutata in -20%) per renderlo confrontabile con quello dell'immobile oggetto di stima, per il quale la presenza dell'elettrodotto nelle aree limitrofe ai terreni di proprietà, ne causa una significativa riduzione.

Si può quindi assumere dall'indagine di mercato il valore unitario di 1.512 €/mq.

Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu) dell'immobile trasformato

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "Ville e Villini" risulta 895,5 €/mq;
- dall'indagine di mercato (fonte diretta) si ottiene un valore unitario di 1.512 €/mq;



si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario trasformato di 1.203,75 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale - Sc dell'immobile trasformato

Il calcolo della superficie commerciale (Sc) dell'intero fabbricato è stato effettuato sulla base delle planimetrie di progetto allegate alla D.I.A. n.10/468 presentata dalla società ██████████ s.r.l. in data 07/07/2010 inerenti i lavori di "Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso dell'edificio, da rurale a civile abitazione" ; superfici che risultano compatibili allo stato attuale del fabbricato e compatibili con lo stato ante operam relativo alla variante del 1978.

Nel calcolo sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

In particolare l'Allegato n.2 del Manuale della banca dati OMI per il calcolo della superficie commerciale fa riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138/98.

Secondo tali criteri, la superficie commerciale è la sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
 - pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
 - pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Nel caso di immobili a destinazione residenziale, il calcolo viene eseguito in accordo alle seguenti prescrizioni.

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" (comprensiva della proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise) e di una frazione (il 50% fino a 50 cm) di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise (assenti nel caso in esame).



La superficie delle pertinenze esclusive viene invece "omogeneizzata" considerandone solo una frazione della superficie "reale" attraverso fattori riduttivi.

Per le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi, balconi, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- per superfici "coperte":
 - 0,30=30% fino a 25 mq e 0,10=10% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
 - 0,15=15% fino a 25 mq e 0,05=5% per la superficie eccedente i 25 mq, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- per superfici "scoperte":
 - 0,10=10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02=2% per la superficie eccedente;

Per le pertinenze esclusive accessorie (soffitte, cantine, posti auto, box, etc.) si utilizzano i seguenti fattori riduttivi:

- 0,50=50%, in caso di pertinenze direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti;
- 0,25=25%, in caso di pertinenze non comunicanti con i vani principali e/o accessori diretti.

In genere nel calcolo delle pertinenze esclusive accessorie non vengono considerate, le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m; per il caso in esame, tuttavia, tali superfici sono state considerate al pari di quelle delle soffitte, con fattore riduttivo di 0,50 (omogeneizzazione al 50%).

Si riporta, di seguito, il computo delle superfici commerciali di ciascun piano calcolate con i criteri descritti.

Calcolo della superficie commerciale - Sc

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, calcolata secondo i criteri descritti, risulta di mq 540,00 (per arrotondamento) ed il dettaglio del calcolo è riportato nella tabella seguente:

	mq	%	mq commerciali	Note
PIANO SEMINTERRATO				
<u>pertinenze di tipo esclusivo</u>				
b) accessorie a servizio (dotazioni interne)				
Cantina, lavanderia, vano	112,62	50	56,31	esclusa la superficie occupata dalla



ascensore, etc.				centrale termica
Totale pertinenze			56,00	per arrotondamento
Superficie commerciale totale (Sc) - PIANO SEMINTERRATO			56,00	
PIANO TERRA				
vani principali e accessori diretti				
Vani abitazione	194,14	100	194,14	
Totale vani principali e accessori diretti			194,00	per arrotondamento
pertinenze di tipo esclusivo				
a) di ornamento ai vani principali				
Terrazza coperta (pergola)	25,00	30	7,50	30% fino a 25 mq
" " "	35,53-25	10	1,05	10% per la sup. eccedente i 25 mq
Terrazza coperta (pergola)	25	30	7,50	30% fino a 25 mq
" " "	44,32-25	10	1,93	10% per la sup. eccedente i 25 mq
Portico (sup. coperta)	25	30	7,50	30% fino a 25 mq
" " "	41,41-25	10	1,63	10% per la sup. eccedente i 25 mq
Superfici pavimentate scoperte	75,48	10	7,55	10% fino alla sup. dell'unità immobiliare
Giardino	522,01	10	52,20	10% fino alla sup. dell'unità immobiliare
"	1.952,59 - 522,01	2	28,61	2% per la sup. eccedente la sup. dell'unità immobiliare
Totale pertinenze			115,00	per arrotondamento
Superficie commerciale totale (Sc) - PIANO TERRA			309,00	
PIANO PRIMO				
vani principali e accessori diretti				
Vani altezza h > 1,50 m	135,57	100	135,57	
Vani altezza h < 1,50 m	79,68	50	39,84	
Totale vani principali e accessori diretti			175,00	per arrotondamento
Superficie commerciale totale (Sc) - PIANO			175,00	



PRIMO		
Superficie commerciale totale (Sc) - TOTALE	540,00	per arrotondamento

Stima del valore di mercato dell'immobile trasformato - Vbt

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale "Sc" per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottengono le seguenti valutazioni del valore trasformato dell'immobile:

$$Vbt = Sc \times Vu = mq \ 540 \times \text{€}/mq \ 1.203,75 = \text{€} \ 650.025,00$$

Si assume quindi per la stima dell'immobile trasformato il valore di € 650.025,00.

Stima del valore dei terreni

Per la stima del valore dei terreni (foglio 106, particelle 111-113) si fa riferimento alla tipologia di terreno ed alle quotazioni medie dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ancona.

Attualmente i terreni di proprietà della ATHENA s.r.l. risultano classificati al Catasto come:

- Foglio 106, particella 111, Superficie S = 2 are, 32 ca = 232 mq: SEMINATIVO ARBORATO
- Foglio 106, particella 113, Superficie S = 10 are, 58 ca = 1058 mq: SEMINATIVO ARBORATO

I valori agricoli medi si ricavano dalla seguente tabella tratta dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate annualità 2016 pubblicazione BUR n. 30 del 10/3/2016 ufficio del territorio di Ancona , regione agraria n.4 colline litoranee Senigallia :

Per i terreni della tipologia "seminativo arborato" risulta una quotazione media di:

Valore agricolo medio (seminativo arborato): 20.800 €/Ha = 2,08 €/mq

Risulta pertanto:

- Foglio 106, particella 111: mq 232 x €/mq 2,08 = € 482,56
- Foglio 106, particella 113: mq 1.058 x €/mq 2,08 = € 2.200,64



ed il valore complessivo dei terreni risulta:

$$V_{\text{terr}} = € 482,56 + € 2.200,64 = € 2.683,20$$

Si può quindi assumere per la stima dei terreni il valore di **€ 2.683** (per arrotondamento).

Stima del costo di trasformazione - Ct

Il costo di trasformazione, per il caso in esame, si valuta come il costo necessario per il completamento dei lavori di risanamento – ristrutturazione dell'edificio. Tali lavori avviati in data 10 settembre 2010 a seguito di presentazione di D.I.A. n. 10/468 del 07/07/2010 e della durata prevista di 240 giorni consecutivi, sono stati sospesi in data 13/05/2011 (ALLEGATO n. 7 "Sospensione dei Lavori") per contenzioso tra l'impresa esecutrice e la ██████████ s.r.l.. Dal computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto stipulato tra le due suddette società, risultano i seguenti importi divisi per capitoli di lavorazione (nella colonna "NOTE" sono riportate le incongruenze riscontrate):

CAPITOLO	IMPORTO	NOTE
Vasca natatoria	-	non sono indicati i prezzi né l'importo complessivo del capitolo
Sistemazioni esterne ed autorimessa	€ 201.455,00	non è riportato l'importo complessivo del capitolo: il valore indicato è stato calcolato dalla somma degli importi delle singole lavorazioni previste nel capitolo; risultano indicate come "stralciate" alcune voci di elenco prezzo; non è indicato il prezzo del portone blindato motorizzato;
Restauro edificio	€ 224.207,00	non è riportato l'importo complessivo del capitolo: il valore indicato è stato calcolato dalla somma degli importi delle singole lavorazioni previste nel capitolo; Sono presenti note che rimandano al SAL n.1 su voci: n. 66 cod. 03.02.021, n. 67 cod. 03.02.021, n. 76 cod. 05.01.001, n. 103 cod. 24.01.021
Opere fognarie	€ 13.435,00	Mancano alcune voci di prezzo: n. 124 cod. 18.03.020 - 001; n. 125 cod. NP11; n. 126 cod. NP12;
tot. generale	€ 439.097,00	(esclusa vasca natatoria)

Per ottenere una stima maggiormente aderente alla realtà, il sottoscritto CTU ha redatto un nuovo computo metrico estimativo con voci di prezzo desunte dal "Prezzario della Regione Marche 2013" con riferimento ai soli capitoli "Restauro edificio" e "Opere Fognarie". Da tale computo, l'importo complessivo dei lavori risulta, rispettivamente, di **€ 252.212,00** e di **€ 11.228,00** (per arrotondamento).



Per la valutazione dei lavori eseguiti e dei conseguenti importi, si fa riferimento agli Stati Avanzamento Lavori (S.A.L.), alle fatture corrisposte dalla ██████████ s.r.l. ad imprese operanti nel settore degli impianti, ed al riscontro diretto avvenuto con sopralluogo del 07/02/2014.

Gli stati di avanzamento lavori riportano i seguenti importi:

Stato di Avanzamento Lavori	Capitolo	Importi	Totale progressivo
SAL n.1 al 11/01/2010	Restauro edificio	€ 38.362,78	€ 38.362,78
SAL n.2 al 23/12/2010	Restauro edificio	€ 23.156,68	€ 61.519,46
SAL n.3 al 09/02/2011	Restauro edificio	€ 32.639,45	€ 94.158,91
SAL n.4 al 13/05/2011	Restauro edificio	€ 24.262,07	€ 118.420,98

I pagamenti di fatture da parte di ██████████ S.r.l. risultano i seguenti:

Data	Fattura	Impresa	Causale	Importi (imponibile)
28/02/2011	n.17	██████████	impianti idrotermici (materiali e lavorazioni)	€ 7.762,00
28/02/2011	n.18	██████████	impianti idrotermici (materiali e lavorazioni)	€ 6.211,00
30/04/2011	n.2318/V01	██████████	forniture materiali finestre	€ 8.637,55
26/07/2011	n.91	██████████	indagine geologico-tecnica	€ 1.799,28
15/12/2011	n.54/2011	██████████	redazione di progetto	€ 15.876,00

L'impresa appaltatrice ha eseguito i lavori riguardanti il solo capitolo "Restauro edificio"; alcune quantità eseguite risultano superiori a quelle previste nel computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto; inoltre sono stati introdotti, nei S.A.L., "nuovi prezzi" e/o variate alcune lavorazioni non previste nel contratto di appalto. I prezzi applicati all'interno dei S.A.L. risultano, come per il computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto, superiori (anche 2-3 volte) rispetto a quelli del Prezziario Regionale Marche 2013. Inoltre gli importi corrisposti con fatture direttamente dalla ██████████ s.r.l. fanno riferimento a lavori (parte impiantistica, infissi) non compresi nel contratto di appalto. Per le incongruenze riscontrate, la verifica dei lavori eseguiti non può essere condotta detraendo le quantità risultanti dai S.A.L.



da n.1 a n.4 da quelle del computo metrico estimativo allegato al contratto di appalto, ma è opportuno venga eseguita come differenza di importi.

In definitiva l'importo complessivo dei S.A.L. risulta ufficialmente di € 118.420,98; la verifica della società Bild Consult per conto della ██████████ s.r.l. sulle quantità ed importi realizzati nei S.A.L. da n.1 a n.4 riporta un totale pari a € 99.723,65.

Si può quindi assumere, per la valutazione dei lavori eseguiti fino al momento della sospensione dei lavori (in data 13/05/2010), l'importo di **€ 100.000,00** (per arrotondamento).

La stima del costo necessario alla trasformazione (risanamento – ristrutturazione) dell'edificio risulta in definitiva dal prospetto seguente (per gli impianti la valutazione è stata fatta sulla base dello stato degli stessi al momento del sopralluogo):

Restauro edificio	€ 252.212,00
A detrarre lavori eseguiti S.A.L. da n.1 a n.4 capitolo "Restauro edificio"	€ - 100.000,00
Opere fognarie	€ 11.228,00
Impianto elettrico	€ 15.000,00
Impianto idrotermico (completamento)	€ 6.000,00
Sistemazione giardino	€ 2.000,00
Tot. COMPLETAMENTO LAVORI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO (escluse imposte)	€ 186.440,00
Oneri urbanizzazione e contributo costo di costruzione	€ 6.000,00

Tenendo conto delle imposte per il costo di trasformazione dell'immobile si ottiene:

$$Ct = € 186.440 \times (1+22\%/100) + € 6.000 = € 233.456,80$$

Si può pertanto assumere come costo di trasformazione dell'immobile, il valore di **€ 233.457,00** (per arrotondamento).



Stima del valore dell'immobile attraverso il valore di trasformazione - Vt

Tenendo conto anche del valore dei terreni di proprietà (Foglio 106, particelle 111-113) calcolato in precedenza, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vt = (Vbt - Ct) + Vterr = (\text{€ } 650.025 - \text{€ } 233.457) + \text{€ } 2.683 = \text{€ } 419.251,00$$

Si può assumere come valore di mercato dell'immobile, allo stato attuale, presuntivamente il valore di **€.419.000,00 (euroquattrocentodiciannovemila/00)**.

Con riferimento al punto b) del Quesito, il bene immobile che consiste in fabbricato con corte (foglio 106, particella 107, sub. 1-2-3) e terreni (foglio 106, particelle 111 e 113) non può essere suddiviso "convenientemente" in lotti.

Roma, li 23.12.2016

Il CTU

Arch. Roberto Vitellozzi



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.1 "Inquadramento territoriale - Ortofoto n.1 / Ortofoto n.2";

Allegato n.2 "Documentazione fotografica – pag.1 / pag.2";

Allegato n.3 "Estratto di mappa";

Allegato n.4 "Planimetria catastale – Foglio 106, Particella 107";

Allegato n.5 "ANTE OPERAM – Planimetria generale / Planimetrie piani / Prospetti / Sezioni trasversali";

Allegato n.6 "Progetto D.I.A. n.10/468 del 07/07/2010 – Denuncia / Asseverazione / Relazione Tecnica / Planimetria generale / Planimetrie piani / Prospetti / Sezioni trasversali";

Allegato n.7 "Sospensione Lavori";



Allegato n.8 "Visure catastali ";

Allegato n.8.1 "Visure catastali confinanti";

Allegato n.9 "Accertamento della proprietà immobiliare - Elenco subalterni";

Allegato n.10 "Ispezioni ipotecarie".

Allegato n.10.1 " atti vendita del 23.2.2004 e del 25.10.2004".

Allegato n.10.1 " atti vendita del 23.2.2004 e del 25.10.2004".

Allegato n.10.2 " nota trascrizione atto 19.11.1973".

Allegato n.10.3 "dichiarazione direzione prov Ancona ".

Allegato n.11 "Verbale di sopralluogo".

Allegato n.12 "Vincolo per inedificabilità del 5/2/1978 ad esclusione area sedime costruzione".

Allegato n.13 "Relazione: Ing. Francesco Coacci e Ing. Luca Fenucci - Studio Associato di Ingegneria "Rilievi strumentali di campo elettrico e magnetico a frequenze estremamente basse - ELF ".

Allegato A 1 "Comunicazione al Comune di Senigallia 27.10.2015"

Allegato A 2 "Risposta del Comune di Senigallia del 9/11/2015"

Allegato A 3 "Variante in corso d'opera del 17/10/1978"

Allegato B "Risposta società TERNA del 10/2010"

Allegato C " Relazione: Ing. Francesco Coacci - Rilievi strumentali campo elettrico e magnetico a frequenze estremamente basse - ELF dicembre 2015"

