

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali
Fallimento EDILFAC S.R.L. (R. Fall. n.6/2023)

G.D.: Dott.ssa

Curatori Fallimentari: Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola

Perizia di stima dei beni immobili ubicati a Monte Roberto

INCARICO

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al e all'Ordine degli Architetti della provincia di Ancona al con studio ad ha ricevuto l'incarico di redigere perizia di stima degli immobili della Società EDILFAC S.R.L. in liquidazione dai Curatori Fallimentari Dr. Antonio Acquaroli, Dott.ssa Marta Giangrisostomi e Avv. Renato Cola.

Il perito estimatore, al fine di portare a termine l'incarico conferitogli, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Monte Roberto al fine di reperire tutte le pratiche edilizie utili alla verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di stima e ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la documentazione catastale: visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici ed estratto di mappa al fine di verificarne la conformità catastale.

Nella data 09/04/2025, il CTU ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'incarico per accertare lo stato dei luoghi, effettuare i rilievi metrici ed opportune riprese fotografiche.

PREMESSA

Gli immobili da valutare sono i seguenti:

- **Bene n.82 Magazzino al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 7)
- **Bene n.83 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.7** (foglio 2 particella 225 subalterno 10 graffato 11)
- **Bene n.84 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.9** (foglio 2 particella 225 subalterno 12 graffato 13)
- **Bene n.85 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 14 graffato 15)
- **Bene n.86 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 16 graffato 17)
- **Bene n.87 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 18 graffato 19)
- **Bene n.88 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.13** (foglio 2 particella 225 subalterno 20 graffato 21)
- **Bene n.89 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 24)
- **Bene n.90 Appartamento al piano primo con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.11** (foglio 2 particella 225 subalterno 25 graffato 26)
- **Bene n.91 Appartamento ai piani primo e secondo con soffitta al piano terzo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 27)
- **Bene n.92 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 35)
- **Bene n.93 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 36)

LOTTE DA VALUTARE

Gli immobili da valutare (11 abitazioni) formano gli 11 lotti identificati di seguito:

LOTTO DI VENDITA 6.1

- **Bene n.83 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.7 (foglio 2 particella 225 subalterno 10 graffato 11)**

LOTTO DI VENDITA 6.2

- **Bene n.84 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.9 (foglio 2 particella 225 subalterno 12 graffato 13)**

LOTTO DI VENDITA 6.3

- **Bene n.85 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 14 graffato 15)**

LOTTO DI VENDITA 6.4

- **Bene n.86 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 16 graffato 17)**

LOTTO DI VENDITA 6.5

- **Bene n.87 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 18 graffato 19)**

LOTTO DI VENDITA 6.6

- **Bene n.88 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.13 (foglio 2 particella 225 subalterno 20 graffato 21)**

LOTTO DI VENDITA 6.7

- **Bene n.89 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 24)**

LOTTO DI VENDITA 6.8

- **Bene n.90 Appartamento al piano primo con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.11 (foglio 2 particella 225 subalterno 25 graffato 26)**

LOTTO DI VENDITA 6.9

- **Bene n.91 Appartamento ai piani primo e secondo con soffitta al piano terzo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 27)**

LOTTO DI VENDITA 6.10

- **Bene n.92 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 35)**

LOTTO DI VENDITA 6.11

- **Bene n.93 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 36)**

Beni non inseriti nei lotti di vendita

Il bene n.82 (foglio 2 particella 225 subalterno 7) non è stato inserito nei lotti di vendita in quanto corrisponde ad una piccola loggia al piano terra situata alla base del campanile dell'Abbazia di Sant'Apollinare, dove arrivano le funi che consentono di suonare le campane ([L6_foto nn.7,8](#)).

CRITERIO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Per la valutazione degli immobili si utilizza il criterio sintetico comparativo, procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene immobile mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

La superficie lorda delle unità immobiliari viene rilevata al lordo dei muri perimetrali ed includendo tutti i muri divisorii interni e la metà dello spessore dei muri che separano gli immobili in oggetto dagli altri confinanti.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per alcuni coefficienti di differenziazione che dipendono dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, determinando la superficie ragguagliata o commerciale.

Il valore medio unitario di mercato discende da una rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) e la sua applicazione prevede degli adeguamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: il metodo è applicabile a tutte le tipologie di immobili per i quali è disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti ed attendibili.

Nei casi in cui non è possibile reperire atti di compravendita più o meno attuali di immobili ubicati in zone prossime e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima si fa riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono i seguenti:

C1 - COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE	
Residenza	1,00
Terrazza a livello scoperta	0,15 ÷ 0,25
Soffitta	0,33
Balcone scoperto	0,25
Corte esclusiva fino area sedime	0,10

C2 – COEFFICIENTI DI ETÀ E QUALITÀ DELL'EDIFICIO ESCLUSO NEGOZI		STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
edificio nuovo	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

LOTTO DI VENDITA 6.1

- **Bene n.83 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.7** (foglio 2 particella 225 subalterno 10 graffato 11)

6.1.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.7.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 10 graffato 11 (appartamento con corte) si trova al piano terra, in testa alla stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corte (sub.10 graffato 11) confina a nord ed ovest con la pubblica via Sant'Apollinare, a sud con il marciapiede comune (sub.33), a est con l'appartamento distinto al sub.12 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 10 - 11
Categoria: A/3 Rendita: € 302,13

6.1.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corti esclusive facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, in testa alla stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, uno studio e due bagni, di cui uno

non finestrato e dotato di estrattore d'aria. La corte esclusiva rivolta a sud ha accesso dal portone e dalla porta finestra della zona giorno, la piccola porzione di corte rivolta a nord è accessibile dalla camera matrimoniale ([foto n.2](#)).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro ([foto n.1](#)).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nel bagno non finestrato ([foto n.5](#)). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.10) ha una superficie lorda di 84,35 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. Le corti esterne (sub.11) hanno una superficie lorda complessiva di 42,75 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. All'interno le pareti evidenziano importanti fenomeni di degrado quali: l'esfoliazione della pittura all'attacco a terra del fabbricato, dovuta all'umidità di risalita, macchie di umidità in corrispondenza di alcuni nodi parete-solaio indotta da una scarsa ventilazione degli ambienti, danni da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla terrazza al di sopra della camera matrimoniale ([foto nn.4, 6, 7, 8](#)). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno ([foto n.9](#)).

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.1.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 10 graffiato 11 sono: il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.1.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.1.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.1_Allegato 2](#)).

6.1.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.1_Allegato 5](#)).

6.1.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.1.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 10 graffato 11 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.1.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.1_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,75.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	84,35	1,00	0,75	-	63,26
Corte esclusiva	42,75	0,10	-	-	4,28
Totale superficie raggugliata					67,54

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $67,54 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 74.291,25 \text{ €}$

Valore di Stima Lotto 6.1: € 74.000 (Euro settantaquattromila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.2

- **Bene n.84 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.9** (foglio 2 particella 225 subalterno 12 graffato 13)

6.2.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.9.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 12 graffato 13 (appartamento con corte) si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corte (sub.12 graffato 13) confina a nord con il passaggio pedonale comune (sub.30) e con la scala e ingresso comuni (sub.34), a sud con il marciapiede comune (sub.33), a est e a ovest con gli appartamenti distinti rispettivamente ai subb.14 e 10 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 12 - 13
Categoria: A/3 Rendita: € 268,56

6.2.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale, una camera singola ed un bagno non finestrato, dotato di estrattore d'aria. La corte esclusiva rivolta a sud ha accesso dal portone e

dalla porta finestra della zona giorno, la porzione di corte rivolta a nord è accessibile dalla camera matrimoniale (foto nn.2, 3, 4).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nel bagno non finestrato (foto n.6). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.12) ha una superficie lorda di 66,45 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. Le corti esterne (sub.13) hanno una superficie lorda complessiva di 113,55 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova complessivamente in buono stato di conservazione sebbene non sia stato oggetto di interventi di manutenzione recenti. All'interno si evidenzia una macchia dovuta all'infiltrazione di acqua piovana all'angolo nord-ovest della camera singola, probabilmente proveniente dalla scala esterna (foto n.5). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno.

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.2.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 12 graffato 13 sono: il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.2.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#))

6.2.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.2_Allegato 2](#)).

6.2.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.2_Allegato 5](#)).

6.2.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.2.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 12 graffato 13 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.2.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: $\text{€/mq } 975 * 1,10 = \text{€/mq } 1.072,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.2_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	66,45	1,00	0,80	-	53,16
Corte esclusiva	113,55	0,10	-	-	11,36
Totale superficie raggugliata					64,52

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$64,51 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 70.966,50 \text{ €}$$

Valore di Stima Lotto 6.2: € 71.000 (Euro settantunomila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.3

- **Bene n.85 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5** (foglio 2 particella 225 subalterno 14 graffato 15)

6.3.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 14 graffato 15 (appartamento con corte) si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corte (sub.14 graffato 15) confina a nord a nord con il passaggio pedonale comune (sub.30), a sud con il marciapiede comune (sub.33) e l'area di parcheggio comune (sub.37), a est con il passaggio pedonale, ingresso e scala comuni (sub.32) e con l'appartamento distinto al sub.12 della stessa proprietà, a ovest con l'appartamento distinto al sub.16 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 14 - 15
Categoria: A/3 Rendita: € 302,13

6.3.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corti esclusive facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sul soggiorno che è separato dalla cucina e che è collegato, tramite un disimpegno, alla zona notte composta da una camera matrimoniale e un bagno, non finestrato e dotato di estrattore d'aria (foto nn.2, 3, 4, 7). A sinistra dell'ingresso, al di sotto della scala comune

di cui al sub.32, è stato ricavato un ripostiglio (foto n.7). La corte esclusiva rivolta a sud ha accesso dal soggiorno, la porzione di corte rivolta a nord è accessibile dalla camera matrimoniale.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso è opaco in legno (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nella cucina (foto n.8). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.14) ha una superficie lorda di 58,25 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. Le corti esterne (sub.15) hanno una superficie lorda complessiva di 131,00 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. Tutte le pareti evidenziano all'attacco a terra macchie dovute ad infiltrazioni di acque luride derivanti dal rigurgito della condotta fognaria (foto nn.3, 5). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno.

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.3.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 14 graffato 15 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub.32 (passaggio pedonale, ingresso e scala), il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.3.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.3.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.3_Allegato 2](#)).

6.3.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.3_Allegato 5](#)).

6.3.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.3.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 14 graffato 15 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede

6.3.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.3_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,75.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	58,25	1,00	0,75	-	43,69
Corte esclusiva	131,00	0,10	-	-	13,10
Totale superficie raggugliata					56,79

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $56,79 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 62.466,25 \text{ €}$

Valore di Stima Lotto 6.3: € 62.500 (Euro sessantaduemilacinquecento/00)

LOTTO DI VENDITA 6.4

- **Bene n.86 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 16 graffato 17)**

6.4.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 16 graffato 17 (appartamento con corte) si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corte (sub.16 graffato 17) confina a nord con il passaggio pedonale comune (sub.30), a sud con la corte distinta al sub.26 e con il corpo scala che conduce all'abitazione distinta al sub.25 della stessa proprietà, a est e a ovest con gli appartamenti distinti rispettivamente ai subb.18 e 14 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 16 - 17

Categoria: A/3 Rendita: € 201,42

6.4.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera e un bagno non finestrato, dotato di estrattore d'aria (foto nn.3, 4, 5, 6).

. La corte esclusiva rivolta a nord ha accesso dalla zona giorno.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è privo del generatore costituito da caldaia standard che alimentava i radiatori a parete presenti (foto n.2). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.16) ha una superficie lorda di 37,20 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. La corte esterna (sub.17) ha una superficie lorda complessiva di 29,20 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione sebbene non sia stato oggetto di interventi di manutenzione recenti. Si segnala soltanto la presenza di piccole macchie di umidità all'attacco a terra della parete a destra dell'ingresso e l'assenza del citofono (foto nn.7, 8). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno. Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.4.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 16 graffato 17 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.4.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.4.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.4_Allegato 2](#)).

6.4.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.4_Allegato 5](#)).

6.4.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.4.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 16 graffato 17 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.4.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.4_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	37,20	1,00	0,80	-	29,76
Corte esclusiva	29,20	0,10	-	-	2,92
Totale superficie raggugliata					32,68

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$32,68 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 35.948 \text{ €}$$

Valore di Stima Lotto 6.4: € 36.000 (Euro trentaseimila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.5

- **Bene n.87 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 18 graffato 19)**

6.5.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 18 graffato 19 (appartamento con corte) si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corte (sub.18 graffato 19) confina a nord e sud con la pubblica via Sant'Apollinare, a est e a ovest con un appartamento di proprietà terza (rispettivamente sub.20 e sub.16).

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 18 - 19
Categoria: A/3 Rendita: € 201,42

6.5.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera e un bagno non finestrato, dotato di estrattore d'aria (foto nn.2, 4, 6). La corte esclusiva rivolta a nord ha accesso dalla zona giorno.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati e funzionanti, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nella cucina (foto n.7). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.18) ha una superficie lorda di 36,45 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. La corte esterna (sub.19) ha una superficie lorda complessiva di 38,20 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione sebbene non sia stato oggetto di interventi di manutenzione recenti (foto nn.3, 5). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno.

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.5.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 18 graffato 19 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.5.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.5.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.5_Allegato 2](#)).

6.5.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.5_Allegato 5](#)).

6.5.7 Descrizione dello stato di possesso

L'abitazione è occupata dal [REDACTED] con il quale la proprietà aveva stipulato un contratto di locazione convenzionata dell'unità immobiliare con decorrenza dal 01/10/2012 e termine al 31/03/2017. Il contratto è stato risolto di diritto per patto espresso alla scadenza e non risultano stipulati successivi contratti di locazione.

6.5.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 18 graffato 19 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.5.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie raggugliata dell'unità immobiliare ([L6.5_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80.

Inoltre si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95 per via del fatto che l'immobile allo stato attuale non è libero, in quanto la caratteristica della non disponibilità restringe la cerchia della domanda dell'immobile stesso.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	36,45	1,00	0,80	0,95	27,70
Corte esclusiva	38,20	0,10	-	0,95	3,63
Totale superficie raggugliata					31,33

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $31.33 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 34.464 \text{ €}$

Valore di Stima Lotto 6.5: € 34.500 (Euro trentaquattromilacinquecento/00)

LOTTO DI VENDITA 6.6

- **Bene n.88 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.13** (foglio 2 particella 225 subalterno 20 graffato 21)

6.6.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.13.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 20 graffato 21 (appartamento con corte) si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale.

Confini

L'appartamento con corti (sub.20 graffato 21) confina a nord con l'appartamento distinto al sub.3 di proprietà terza, a sud con il parcheggio comune (sub.37), a est con l'appartamento distinto alla particella 285 sub.6 e la corte comune distinta alla particella 285 sub.1 di proprietà terza, a ovest con l'appartamento distinto al sub.18 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterni: 20 - 21
Categoria: A/3 Rendita: € 234,99

6.6.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corti esclusive facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova al piano terra, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale e un bagno non finestrato, dotato di

estrattore d'aria. La corte esclusiva rivolta a sud ha accesso dal soggiorno, la piccola corte rivolta a nord è accessibile dalla camera matrimoniale ([foto nn.2, 4, 5, 6, 10](#)).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro ([foto n.1](#)).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati e funzionanti, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nel bagno ([foto n.8](#)). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare (sub.20) ha una superficie lorda di 59,95 mq e un'altezza utile interna di 2,75 m. Le corti esterne (sub.21) hanno una superficie lorda complessiva di 60,40 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione. All'interno le pareti evidenziano importanti fenomeni di degrado quali: macchie di umidità di risalita all'attacco a terra e macchie di umidità diffuse su tutta la superficie delle pareti soprattutto della zona notte, dovute probabilmente ad infiltrazioni provenienti dai piani superiori che si sono protratte nel tempo ([foto nn.3, 7, 9, 11](#)). I serramenti in legno mostrano il danneggiamento dello strato superficiale di vernice sulla faccia rivolta verso l'esterno.

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.6.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 20 graffato 21 sono: il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.6.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.6.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.6_Allegato 2](#)). La difformità consiste nella realizzazione di una parete divisoria nel soggiorno, assente negli ultimi elaborati progettuali depositati e non riportata nella planimetria catastale.

6.6.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.6_Allegato 5](#)).

6.6.7 Descrizione dello stato di possesso

L'abitazione è occupata dal [REDACTED] con il quale la proprietà aveva stipulato un contratto di locazione convenzionata dell'unità immobiliare con decorrenza dal 01/10/2012 e termine al 31/03/2017. Il contratto è stato risolto di diritto per patto espresso alla scadenza e non risultano stipulati successivi contratti di locazione.

6.6.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 20 graffato 21 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.6.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.6_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile mediocre e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,75.

Inoltre si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95 per via del fatto che l'immobile allo stato attuale non è libero, in quanto la caratteristica della non disponibilità restringe la cerchia della domanda dell'immobile stesso.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugiata (mq)
Abitazione	59,95	1,00	0,75	0,95	42,71
Corte esclusiva	60,40	0,10	-	0,95	5,74
Totale superficie raggugiata					48,45

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a:

$$48,45 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 53.297,61 \text{ €}$$

Costi ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 2.537,60

- sanzione pecuniaria prevista € 1.000,00

Totale Costi Stimati: € 3.537,60

$$€ 53.297,61 - € 3.537,60 = 49.760$$

Valore di Stima Lotto 6.6: € 50.000 (Euro cinquantamila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.7

- **Bene n.89 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 24)**

6.7.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 24 (appartamento) si trova al piano primo e secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale ed il corpo scala comune (sub.32).

Confini

L'appartamento (sub.24) confina a nord e sud con l'esterno, a est con i due appartamenti distinti ai sub.25 e 27 della stessa proprietà e con la scala comune (sub.32), ad ovest con l'appartamento distinto al sub.36 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterno: 24
Categoria: A/3 Rendita: € 268,56

6.7.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con soffitta facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'appartamento si trova ai piani primo e secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da una camera matrimoniale e un bagno (foto nn.4, 6, 7, 9). Una scala interna in legno conduce al soppalco realizzato con travi in legno e soprastante tavolato,

destinato a soffitta composta da due ambienti, entrambi illuminati da una finestra a tetto (foto nn.5, 10, 11, 12).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso è opaco in legno (foto n.3).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres al piano primo ed in laminato in soffitta, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati e funzionanti, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nel bagno (foto n.8). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'abitazione ha una superficie lorda di 64,55 mq, un'altezza interna variabile da 2,60 m nella zona giorno al di sotto del soppalco a 4,25 m in prossimità del colmo. La soffitta ha una superficie lorda complessiva di 21,80 mq, un'altezza interna minima pari a 1,85 m e massima pari a 2,45 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento, finiture comprese, si trova in ottimo stato di conservazione (foto nn.4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12). Le facciate presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.7.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 24 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub.32 (passaggio pedonale, ingresso e scala), il sub.33 (marciapiede), il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.7.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.7.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.7_Allegato 2](#)).

6.7.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.7_Allegato 5](#)).

6.7.7 Descrizione dello stato di possesso

L'abitazione è occupata dal [REDACTED] con il quale la proprietà aveva stipulato un contratto di locazione convenzionata dell'unità immobiliare con decorrenza dal 01/10/2012 e termine al 31/03/2017. Il contratto è stato risolto di diritto per patto espresso alla scadenza e non risultano stipulati successivi contratti di locazione.

6.7.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 24 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede

6.7.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: $\text{€/mq } 975 * 1,10 = \text{€/mq } 1.072,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.7_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

Inoltre si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95 per via del fatto che l'immobile allo stato attuale non è libero, in quanto la caratteristica della non disponibilità restringe la cerchia della domanda dell'immobile stesso.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	64,55	1,00	0,85	0,95	52,12
Soffitta	21,80	0,33	-	0,95	6,83
Totale superficie raggugliata					58,96

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$58,96 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 64.854,27 \text{ €}$$

Valore di Stima Lotto 6.7: € 65.000 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.8

- **Bene n.90 Appartamento al piano primo con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.11** (foglio 2 particella 225 subalterno 25 graffato 26)

6.8.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.11.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 25 (appartamento) si trova al piano primo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è collegato alla corte al piano terra (sub.26 graffato) tramite un corpo scala esterno di proprietà esclusiva, accessibile dall'area di parcheggio comune (sub.37).

Confini

L'appartamento con corte (sub.25) confina a nord e sud con l'esterno, a est con l'appartamento distinto alla particella 285 sub.6 di proprietà terza, ad ovest con i due appartamenti distinti ai sub.24 e 27 della stessa proprietà e con la scala comune (sub.32). La corte al piano terra (sub.26 graffato) confina a nord con gli appartamenti distinti ai sub.16 e 18 della stessa proprietà, a sud con il parcheggio comune (sub.37), ad est e ad ovest con le corti distinte rispettivamente ai sub.21 e 15 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN)

Foglio: 2

Mappale: 225

Subalterni: 25 - 26

Categoria: A/3

Rendita: € 335,70

6.8.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con corte esclusiva facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'immobile si trova ai piani terra e primo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sul soggiorno che è separato dalla cucina e che è collegato, tramite un disimpegno, alla zona notte composta da due camere matrimoniali e due bagni, di cui uno non finestrato e dotato di estrattore d'aria (foto nn.3, 5, 6, 7, 8, 10, 11). La corte esclusiva è collegata verticalmente all'appartamento mediante una scala esterna che arriva ad un balcone, entrambi con struttura in acciaio (foto n.2). Sul balcone si affacciano sia il portone di ingresso, sia la porta finestra della cucina.

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso ha telaio in legno e pannello in vetro (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati e funzionanti, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 107,20 mq, un'altezza interna variabile da 2,25 m a 2,95 m nei locali a est dell'ingresso, pari a 3,15 m negli ambienti a ovest dell'ingresso. Il balcone scoperto e la corte esclusiva hanno una superficie complessiva rispettivamente di 5,30 mq e 42,25 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione (foto nn.4, 9, 12).

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.8.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 24 sono: il sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.8.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.8.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.8_Allegato 2](#)).

6.8.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.8_Allegato 5](#)).

6.8.7 Descrizione dello stato di possesso

L'abitazione è occupata dal [REDACTED] con il quale la proprietà aveva stipulato un contratto di locazione convenzionata dell'unità immobiliare con decorrenza dal 01/10/2012 e termine al 31/03/2017. Il contratto è stato risolto di diritto per patto espresso alla scadenza e non risultano stipulati successivi contratti di locazione.

6.8.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinto al foglio 2 particella 225 subalterno 25 graffato 26 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.8.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.8_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

Inoltre si applica il coefficiente di svalutazione pari a 0,95 per via del fatto che l'immobile allo stato attuale non è libero, in quanto la caratteristica della non disponibilità restringe la cerchia della domanda dell'immobile stesso.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugiata (mq)
Abitazione	107,20	1,00	0,85	0,95	86,56
Balcone scoperto	5,30	0,25	0,85	0,95	1,07
Corte esclusiva	42,25	0,10	-	0,95	4,01
Totale superficie raggugiata					91,65

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a:

$$91,65 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 100.812,46 \text{ €}$$

Valore di Stima Lotto 6.8: € 101.000 (Euro centounomila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.9

- **Bene n.91 Appartamento ai piani primo e secondo con soffitta al piano terzo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 27)**

6.9.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 27 (appartamento) si trova ai piani primo, secondo e terzo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite un percorso pedonale ed il corpo scala comune (sub.32).

Confini

L'appartamento (sub.27) al piano primo confina a nord con l'esterno, a sud con il corpo scala comune (sub.32), a est e a ovest con gli appartamenti distinti rispettivamente ai sub.25 e 24 della stessa proprietà; al piano secondo confina a nord, sud, est con l'esterno, a ovest con l'appartamento distinto al sub.24 della stessa proprietà, al piano terzo confina su tutti i lati con l'esterno.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterno: 27
Categoria: A/3 Rendita: € 335,70

6.9.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con soffitta facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'abitazione si trova ai piani primo e secondo, la soffitta al piano terzo, parte nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra, parte nel corpo di fabbrica d'angolo di tre piani fuori terra.

Composizione interna

L'unità immobiliare si articola su tre livelli e presenta un ingresso al piano primo da cui si accede alla scala che porta ai locali abitativi al piano secondo composto da: una zona giorno aperta con angolo cottura, un disimpegno, una zona notte con due camere, di cui una matrimoniale e un bagno (foto nn.2, 3, 4, 6, 8, 9). Una scala interna in legno conduce al soppalco realizzato con travi in legno e soprastante tavolato, destinato a soffitta composto da due ambienti entrambi finestrati (foto nn.5, 11, 13, 14).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso è opaco in legno (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nel bagno non finestrato (foto n.7). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'abitazione ha una superficie lorda di 94,80 mq, un'altezza interna variabile da 2,60 m a 4,55 m in prossimità del colmo. La soffitta ha una superficie lorda di 34,80 mq, un'altezza interna minima pari a 2,00 m e massima pari a 2,60 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento, finiture comprese, si trova in ottimo stato. Le facciate presentano un buono stato di conservazione (foto nn.10, 12).

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.9.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 27 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub.32 (passaggio pedonale, ingresso e scala), il sub. 33 (marciapiede), sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.9.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.9.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento **non corrisponde** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) per via della presenza di una sporgenza delle dimensioni 33 cm x 95 cm nella parete della camera singola adiacente alla scala in legno ([L6.9_Allegato 3](#)). Tuttavia si ritiene che la difformità riscontrata non implichi una violazione edilizia e rientri nelle tolleranze esecutive.

La planimetria catastale è **conforme** allo stato dei luoghi ([L6.9_Allegato 2](#)).

6.9.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.9_Allegato 5](#)).

6.9.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.9.8 Titolarità

L'unità immobiliare sita a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinta al foglio 2 particella 225 subalterno 27 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.9.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare ([L6.9_Allegato 3](#)) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile ottimo e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,85.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugliata (mq)
Abitazione	94,80	1,00	0,85	-	80,58
Soffitta	34,80	0,33	0,85	-	9,76
Totale superficie raggugliata					90,34

Moltiplicando il valore unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a:
 $90,34 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 99.375,54 \text{ €}$

Valore di Stima Lotto 6.9: € 99.500 (Euro novantanovemilacinquecento/00)

LOTTO DI VENDITA 6.10

- **Bene n.92 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 35)**

6.10.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 35 (appartamento) si trova ai piani primo e secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite il percorso pedonale ed il corpo scala esterno comuni (subb.30 e 34).

Confini

L'appartamento (sub.35) ai piani primo e secondo confina a nord, a sud e ad ovest con l'esterno, a est con l'appartamento e la soffitta distinti al sub.36 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterno: 35
Categoria: A/2 Rendita: € 348,61

6.10.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con soffitta facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'abitazione si trova al piano primo, la soffitta al piano secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da due camere e un bagno (foto nn.3, 5, 8, 10, 11). Una scala interna a chiocciola collega la zona giorno con la soffitta composta da un unico ambiente illuminato da due finestre a tetto (foto nn.12, 13, 14).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso è opaco in legno (foto n.4).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres al piano primo e tavolato grezzo in soffitta, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria ed installata nella cucina (foto n.6, 7). L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 62,25 mq, un'altezza interna variabile da 2,60 m a 4,45 m. La soffitta ha una superficie lorda di 25,10 mq, un'altezza interna minima pari a 1,85 m e massima pari a 2,45 m. La terrazza esclusiva scoperta ha una superficie lorda di 20,40 mq.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova complessivamente in buono stato di conservazione. Sulle pareti interne sono presenti macchie da infiltrazioni di acqua all'attacco delle pareti perimetrali verso la terrazza causate dalla scarsa manutenzione delle pilette di scarico chiuse dalla vegetazione che non consentono alla pioggia di defluire (foto nn.5, 6, 7). Si evidenzia inoltre in prossimità della testa di alcune travi della copertura il distacco dell'intonaco (foto n.15).

Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.10.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 27 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub. 33 (marciapiede), sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.10.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.10.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.10_Allegato 2](#)). Le difformità riscontrate sono le seguenti ([L6.10_Allegato 3](#)):

- 1) al piano primo sono riportati nella planimetria catastale una recinzione con cancello al confine tra la terrazza esclusiva e la porzione di terrazza comune (sub.34) non presenti allo stato di fatto;
- 2) Al piano primo, nel bagno, è presente un cavedio non previsto nell'elaborato di progetto e non riportato negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale;
- 3) Al piano secondo non è presente l'apertura finestrata prevista sul lato ovest;
- 4) Al piano secondo è stato realizzato l'ampliamento di parte del soppalco fino alla parete perimetrale che delimita l'appartamento in oggetto con l'atrio comune distinto al sub.34.

Per la **regolarizzazione urbanistica e catastale** della difformità di cui ai punti 1), 2) e 3) sarà necessario predisporre una pratica urbanistica SCIA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio, che prevede il versamento di una sanzione minima pari a € 516,00 soggetta ad eventuale conguaglio a seguito dell'istruttoria edilizia.

La difformità di cui al punto 4), interessando le strutture, potrà essere sanata rimuovendo la porzione di soppalco aggiunta e non autorizzata.

6.10.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.10_Allegato 5](#)).

6.10.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.10.8 Titolarità

L'appartamento sito a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinto al foglio 2 particella 225 subalterno 35 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.10.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: $\text{€/mq } 975 * 1,10 = \text{€/mq } 1.072,50$.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (L6.10_Allegato 3) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione	62,25	1,00	0,80	1,00	49,80
Soffitta	25,10	0,33	0,80	1,00	6,63
Terrazza scoperta	20,40	0,20	0,80	1,00	3,26
Totale superficie ragguagliata					59,69

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$59,69 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 65.659,44 \text{ €}$$

Costi da sostenere per la demolizione della porzione di soppalco non regolare

Il costo della demolizione della porzione di soppalco della superficie pari a circa 1,5 mq non autorizzata e dello smaltimento del relativo materiale di risulta viene stimato a corpo pari a € 1.000.

Costi ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento

- oneri professionali per predisposizione SCIA in sanatoria € 2.000
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 3.172

- sanzione pecuniaria (minima prevista) € 516

Totale Costi Stimati: € 3.688

$$\text{€ } 65.659,44 - \text{€ } 3.688 - 1.000 = 60.971,44$$

Valore di Stima Lotto 6.10: € 61.000 (Euro sessantunomila/00)

LOTTO DI VENDITA 6.11

- **Bene n.93 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 36)**

6.11.1 Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune di Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5.

Accessi

L'immobile fa parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e che originariamente era utilizzato come convento.

Il complesso, costituito dall'Abbazia e da due corpi di fabbrica disposti a corte, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la zona produttiva.

Il subalterno 36 (appartamento) si trova ai piani primo e secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest, ed è accessibile dalla via pubblica tramite il percorso pedonale ed il corpo scala esterno comuni (subb.30 e 34).

Confini

L'appartamento (sub.36) confina a nord e a sud con l'esterno, a est e ad ovest con gli appartamenti e le soffitte distinti rispettivamente ai subb.24 e 35 della stessa proprietà.

Dati Catastali

Comune: Monte Roberto (AN) Foglio: 2 Mappale: 225 Subalterno: 36
Categoria: A/2 Rendita: € 387,34

6.11.2 Descrizione dello stato di fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento con soffitta facente parte di un aggregato edilizio che comprende l'Abbazia di Sant'Apollinare e due corpi di fabbrica disposti intorno ad un'area scoperta centrale. L'abitazione si trova al piano primo, la soffitta al piano secondo, nella stecca di residenze orientata lungo l'asse est-ovest composta da due piani fuori terra.

Composizione interna

L'appartamento si apre sulla zona giorno dotata di angolo cottura da cui, tramite un disimpegno, si accede alla zona notte composta da due camere, di cui una matrimoniale, e un bagno (foto nn.2, 6, 8, 9). Una scala interna in legno collega la zona giorno con la soffitta composta da un unico ambiente illuminato da due finestre a tetto (foto nn.3, 4, 5).

Caratteristiche strutturali e finiture

Il complesso ha struttura in muratura portante, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. Esternamente tutte le facciate hanno finitura in mattoni a faccia vista ed i vialetti pedonali sono pavimentati con mattoni in laterizio. Sulle corti sono stati realizzati i cordoli in cemento armato sui confini di proprietà ma non sono state installate le recinzioni soprastanti e sono presenti i pilastri in metallo su cui avrebbe dovuto essere ancorato il cancelletto di ingresso. I serramenti sono in legno, privi di chiusure oscuranti, ad eccezione di quelli delle camere da letto dotati di scuri interni. Il portone di ingresso è opaco in legno (foto n.1).

Internamente l'appartamento è dotato di finiture standard, costituite da pavimenti e rivestimenti in gres al piano primo e tavolato grezzo in soffitta, pareti intonacate e tinteggiate bianche, battiscopa e porte interne in legno.

Dotazioni impiantistiche

Gli impianti termico, idrico ed elettrico dell'appartamento sono completati, la climatizzazione invernale è affidata a radiatori a parete alimentati da caldaia, destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare non è dotata di un servizio di climatizzazione estiva. Essendo le utenze inattive non è stato possibile accertare se gli impianti allo stato attuale risultino funzionanti.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

L'abitazione fa parte del fabbricato ex conventuale affiancato all'Abbazia di Sant'Apollinare, confina a sud-est con la zona agricola e a nord-ovest con la pubblica via Sant'Apollinare che delimita una zona produttiva.

Superfici, Altezze e Volumi

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 67,50 mq, un'altezza interna variabile da 2,60 m a 4,45 m. La soffitta ha una superficie lorda di 27,25 mq, un'altezza interna minima pari a 1,85 m e massima pari a 2,45 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'appartamento si trova complessivamente in buono stato di conservazione. Sulle pareti interne vicino alla zona di ingresso sono presenti macchie da infiltrazioni di acqua causate dalla scarsa manutenzione delle pilette di scarico della terrazza limitrofa, chiuse dalla vegetazione, che non consentendo più alla pioggia di defluire provocano l'allagamento dell'ingresso comune (foto n.10). Pavimenti e rivestimenti, così come le facciate ed i percorsi esterni presentano un buono stato di conservazione.

Ubicazione economica

L'unità immobiliare si trova nella frazione Pianello Vallesina, in zona agricola ma vicina alla zona produttiva, situata ad ovest della pubblica via Sant'Apollinare. Sebbene il complesso si trovi nelle immediate vicinanze di alcuni fabbricati artigianali, è caratterizzato da un'elevata qualità ambientale e da peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali.

6.11.3 Dotazioni condominiali

Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni ([L6_Allegato 1](#)) i beni comuni non censibili a più unità immobiliari tra cui il subalterno 27 sono: il sub.30 (passaggio pedonale), il sub. 33 (marciapiede), sub.37 (parcheggio) e il sub.38 (corte).

6.11.4 Titoli abilitativi / Situazione urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, il complesso edilizio è compreso nella sottozona A2 – Edifici e complessi edilizi storici, normata dall'art.12/2 delle N.T.A.

L'unità immobiliare fa parte dell'edificio ex conventuale, ristrutturato tramite un intervento di edilizia residenziale agevolata nell'ambito del programma di recupero urbano (P.R.U.) di Sant'Apollinare in Comune di Monte Roberto ed autorizzato con il Permesso di Costruire n.2342 del 21/09/2006 – *Ristrutturazione di edificio ex conventuale* e la Denuncia di Inizio Attività n.3061 del 24/04/2009 – *Variante in corso d'opera per progetto di ristrutturazione di edificio ex conventuale in località S. Apollinare* ([L6_Allegato 4](#)).

L'abitazione ha conseguito l'Autorizzazione di Agibilità n.2342 del 10/02/2010 ([L6_Allegato 5](#)).

6.11.5 Difformità urbanistiche e catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA n.3061 del 24/04/2009) e alla planimetria catastale ([L6.11_Allegato 2](#)). Le difformità riscontrate sono le seguenti ([L6.11_Allegato 3](#)):

- Al piano primo, nella zona giorno e nella camera matrimoniale sono presenti due cavedi non riportati negli elaborati di progetto e nella planimetria catastale;
- Al piano secondo sono presenti due sporgenze murarie non riportate negli elaborati di progetto ma presenti nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio, che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

6.11.6 Certificazione Energetica

Non è stato reperito un Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (APE) in corso di validità. La certificazione energetica allegata alla presente perizia è stata redatta dal sottoscritto Esperto ([L6.11_Allegato 5](#)).

6.11.7 Descrizione dello stato di possesso

L'unità immobiliare è libera.

6.11.8 Titolarità

L'appartamento sito a Monte Roberto (AN) in via Sant'Apollinare e distinto al foglio 2 particella 225 subalterno 36 è di proprietà di:

- EDILFAC SRL sede [REDACTED]

6.11.9 Stima dell'immobile

Per la valutazione dell'abitazione, ubicata nella zona agricola di Monte Roberto (AN) si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per gli immobili residenziali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([L6_Allegato 6](#)).

Considerato che l'appartamento si trova in zona agricola ma ha peculiarità architettoniche tipiche dei centri storici o delle comunità rurali i valori di mercato riferiti alla zona agricola vengono mediati con i valori riferiti alla zona centrale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in normale stato conservativo ubicate a Monte Roberto (AN) in:

- zona agricola - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 590 - €/mq 700 - €/mq 810
- zona centrale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 670 - €/mq 820 - €/mq 970

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona ubicati nel Comune di Monte Roberto (AN) in:

- zona rurale - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 616 - €/mq 770 - €/mq 924
- centro - Valore di Mercato (min - medio - max): €/mq 758 - €/mq 975 - €/mq 1.193

Si prende a riferimento la media dei valori massimi:

$$(\text{€/mq } 810 + \text{€/mq } 970 + \text{€/mq } 924 + \text{€/mq } 1.193) / 4 = \text{€/mq } 975$$

Il valore unitario di mercato così determinato viene amplificato del 10% (coefficiente 1,10) per via dell'elevata qualità ambientale del contesto, caratterizzato da ampi spazi verdi, alberature, scarso traffico e bassa rumorosità: €/mq 975 * 1,10 = €/mq 1.072,50.

Si assume il Valore Unitario di Stima arrotondato pari a €/mq 1.100.

La superficie ragguagliata dell'unità immobiliare (L6.11_Allegato 3) viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione.

Si ritiene congruo considerare lo stato di conservazione dell'immobile buono e in funzione dell'età e della qualità, applicare un coefficiente di differenziazione 0,80.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione	67,50	1,00	0,80	1,00	54,00
Soffitta	27,25	0,33	0,80	1,00	7,19
Totale superficie ragguagliata					61,19

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a:

$$61,19 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 67.313,40 \text{ €}$$

Costi ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento

- oneri professionali per predisposizione CILA in sanatoria € 1.500
- oneri professionali per l'aggiornamento della planimetria catastale € 500

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 2.537,60

- sanzione pecuniaria prevista € 1.000

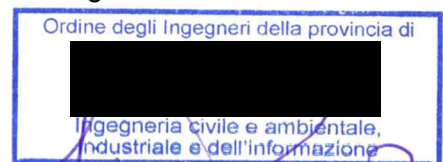
Totale Costi Stimati: € 3.537,60

$$€ 67.313,40 - € 3.537,60 = 63.775,80$$

Valore di Stima Lotto 6.11: € 64.000 (Euro sessantaquattromila/00)

Ancona, 06/05/2025

Ing. Arch. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

LOTTO 6.1

Bene n.83 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.7 (foglio 2 particella 225 subalterno 10 graffato 11)

Valore di stima: € 74.000 (Euro settantaquattromila/00)

LOTTO 6.2

Bene n.84 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.9 (foglio 2 particella 225 subalterno 12 graffato 13)

Valore di stima: € 71.000 (Euro settantunomila/00)

LOTTO 6.3

Bene n.85 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 14 graffato 15)

Valore di stima: € 62.500 (Euro sessantaduemilacinquecento/00)

LOTTO 6.4

Bene n.86 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 16 graffato 17)

Valore di stima: € 36.000 (Euro trentaseimila/00)

LOTTO 6.5

Bene n.87 Appartamento con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 18 graffato 19)

Valore di stima: € 34.500 (Euro trentaquattromilacinquecento/00)

LOTTO 6.6

Bene n.88 Appartamento con corti al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.13 (foglio 2 particella 225 subalterno 20 graffato 21)

Valore di stima: € 50.000 (Euro cinquantamila/00)

LOTTO 6.7

Bene n.89 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 24)

Valore di stima: € 65.000 (Euro sessantacinquemila/00)

LOTTO 6.8

Bene n.90 Appartamento al piano primo con corte al piano terra, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.11 (foglio 2 particella 225 subalterno 25 graffato 26)

Valore di stima: € 101.000 (Euro centounomila/00)

LOTTO 6.9

Bene n.91 Appartamento ai piani primo e secondo con soffitta al piano terzo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Santo Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 27)

Valore di stima: € 99.500 (Euro novantanovemilacinquecento/00)

LOTTO 6.10

Bene n.92 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 35)

Valore di stima: € 61.000 (Euro sessantunomila/00)

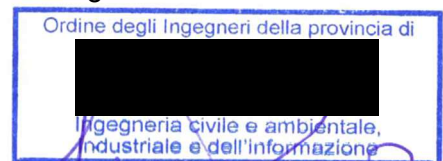
LOTTO 6.11

Bene n.93 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo, ubicato a Monte Roberto (AN), in via Sant'Apollinare n.5 (foglio 2 particella 225 subalterno 36)

Valore di stima: € 64.000 (Euro sessantaquattromila/00)

Ancona, 06/05/2025

Ing. Arch. Andrea Rachetta



ALLEGATI COMUNI ai lotti da 6.1. A 6.11

- L6 Allegato 1 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- L6 Allegato 2 – Mappa catastale fg.2 part.225
- L6 Allegato 3 – Piano Regolatore Generale
- L6 Allegato 4 – Pratiche edilizie
- L6 Allegato 5 – Autorizzazione di Agibilità
- L6 Allegato 6 – Quotazioni immobiliari
- L6 Allegato 7 – Documentazione fotografica

ALLEGATI SINGOLI LOTTI

- L6.1 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.10-11
- L6.1 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.10-11
- L6.1 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.1 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.1 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.10-11

- L6.2 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.12-13
- L6.2 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.12-13
- L6.2 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.2 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.2 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.12-13

- L6.3 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.14-15
- L6.3 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.14-15
- L6.3 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.3 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.3 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.14-15

- L6.4 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.16-17
- L6.4 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.16-17
- L6.4 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.4 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.4 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.16-17

- L6.5 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.18-19
- L6.5 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.18-19
- L6.5 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.5 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.5 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.18-19

- L6.6 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.20-21
- L6.6 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.20-21
- L6.6 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- L6.6 Allegato 4 – Documentazione fotografica
- L6.6 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.20-21

- L6.7 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 sub.24
- L6.7 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 sub.24
- L6.7 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L6.7 Allegato 4 – Documentazione fotografica

L6.7 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 sub.24

L6.8 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 subb.25-26

L6.8 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 subb.25-26

L6.8 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L6.8 Allegato 4 – Documentazione fotografica

L6.8 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 subb.25-26

L6.9 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 sub.27

L6.9 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 sub.27

L6.9 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L6.9 Allegato 4 – Documentazione fotografica

L6.9 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 sub.27

L6.10 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 sub.35

L6.10 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 sub.35

L6.10 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L6.10 Allegato 4 – Documentazione fotografica

L6.10 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 sub.35

L6.11 Allegato 1 – Visure catastali storiche fg.2 part.225 sub.36

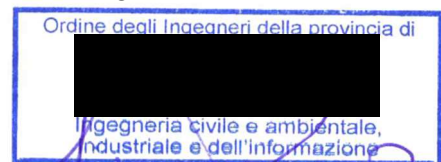
L6.11 Allegato 2 – Planimetria catastale fg.2 part.225 sub.36

L6.11 Allegato 3 – Rilievo e schema di calcolo superfici

L6.11 Allegato 4 – Documentazione fotografica

L6.11 Allegato 5 – Attestato di Prestazione Energetica fg.2 part.225 sub.36

Ing. Arch. Andrea Rachetta



Andrea Rachetta