



Tribunale Ordinario di Ancona

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona

Procedura esecutiva n. 105/2024 R.Es.

Giudice dell'esecuzione: Maria Letizia Mantovani




ASTE GIUDIZIARIE Ing. Domenico LAMURA
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1991



Perizia di valutazione dell'immobile

UNITÀ IMMOBILIARI DI TIPO:

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

VIA SPONTINI N.1
SASSOFERRATO (AN)

(C.F. [REDACTED])

CTU

Ing. DOMENICO LAMURA

SEDE LEGALE Via REDIPUGLIA 53 - 60122 ANCONA

TEL. 071.2119029 - MOBILE 333.2437308


Dot. Ing. Domenico LAMURA
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1981

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico Lamura, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A1981 all'Albo professionale, sezione A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 105/2024 promossa dalla GROGU SPV S.R.L. per effettuare la stima di una unità immobiliare di tipo A/2 abitazioni di tipo civile.

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

1. MANDATO - ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto ing. Domenico Lamura, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona con il numero A1981, con studio tecnico in Ancona, Via Redipuglia n° 53, tel. 3332437308 C.F. LMR DNC 69B12 A271N, P.I. 01586050427, riceveva incarico in data 30 maggio 2024 dal Giudice Dott. Maria Letizia Mantovani, relativamente al bene immobile sopra menzionato, disponibile e verificabile, per individuarne il valore di mercato.

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

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

2. SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Ruolo	Descrizione
Committente	Tribunale Ordinario di Ancona - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ancona Giudice dell'Esecuzione: Dott. Maria Letizia Mantovani
Promotore dell'esecuzione	GUBER BANCA S.p.A. C.F. 03140600176 Via Corfù n. 102 – 25125 BRESCIA (BS)
Proprietà dell'immobile	Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

ACCERTAMENTI

DATA	TIPO DI ACCERTAMENTO
30.05.2024	giuramento di rito
30.05.2024	trasmissione del giuramento di rito a mezzo di procedimento telematico
08.07.2024	Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato – primi contatti e richiesta di merito
23.07.2024	Comunicazioni del Custode dei beni per primo accesso in data 01.08.2024
24.07.2024	Comunicazioni alle parti
01.08.2024	Sopralluogo del Custode dei beni - Apertura delle operazioni peritali presso i luoghi in via Spontini n. 1 a Sassoferrato
02.09.2024	Verifica e sopralluogo sulle consistenze nello stato di fatto dell'immobile nelle aree esterne al fabbricato e agli immobili circostanti
11.10.2024	Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato – contatti e precisazioni di merito
14.10.2024	Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato – formalizzazione della richiesta
31.10.2024	Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato – sollecito e nuovo invio richiesta
31.10.2024	Accesso agli atti attraverso il Sistema SISTER, dell'Agenzia delle Entrate, per le planimetrie catastali, le visure storiche e le ispezioni ipotecarie
03.01.2025	Disponibilità della documentazione presso il Comune di Sassoferrato, relativamente alle pratiche urbanistiche rintracciate nell'ambito dell'accesso agli atti
09.01.2025	Presa visione della documentazione (pratiche urbanistiche) presso il Comune di Sassoferrato
05.02.2025	Ricevuta documentazione di attestazione dell'accesso agli atti avvenuta presso il Comune di Sassoferrato,

	relativamente alle pratiche urbanistiche
22.01.2025	Contatti con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, relativamente alle problematiche autorizzative per l'immobile di cui all'avvenuto accesso agli atti – richiesta di appuntamento di chiarimenti
13.03.2025	Verifica e sopralluogo di verifica degli immobili alla luce della documentazione di accesso agli atti
18.03.2025	Contatti con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, relativamente alle problematiche autorizzative per l'immobile di cui all'avvenuto accesso agli atti, al fine di comprendere le eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
03.04.2025	Incontro con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica AREA 3 TECNICA - SERVIZI SUE, presso il Comune di Sassoferrato, geom. Alioscia Sartarelli, con discussione relativa alle difformità riscontrate per l'immobile e alle eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
22.04.2025	Ulteriori contatti con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, per delucidazioni di dettaglio sulle eventuali procedure autorizzative e/o di sanatoria necessarie
10.05.2025	Consegna finale

3. ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SASSOFERRATO

È stato valutato il seguente immobile, ubicato in VIA SPONTINI N.1 di SASSOFERRATO, costituito dai seguenti beni:

1. **BENE 1:** UNITA' IMMOBILIARE A/2(a) Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO (I461) (AN) al FOGLIO 95 PART 910 SUB 5-11 p. T, categoria catastale A/2(a), classe 5, 6,5 vani (consistenza), mq 125 (superficie catastale), rendita € 419,62
2. **BENE 2:** UNITA' IMMOBILIARE C/6 (a) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO (I461) (AN) al FOGLIO 95 PART 910 SUB 27 p. S1, categoria catastale C/6, classe 5, mq 14 (superficie catastale), rendita € 26,75

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

- Abitazioni di tipo civile – Sub.5-11 (unica u.i.) con appartamento (sub 11) al piano terra e relativa pertinenza a corte (giardino e terrazza – sub 5)
- Garage – Sub.27 al piano seminterrato

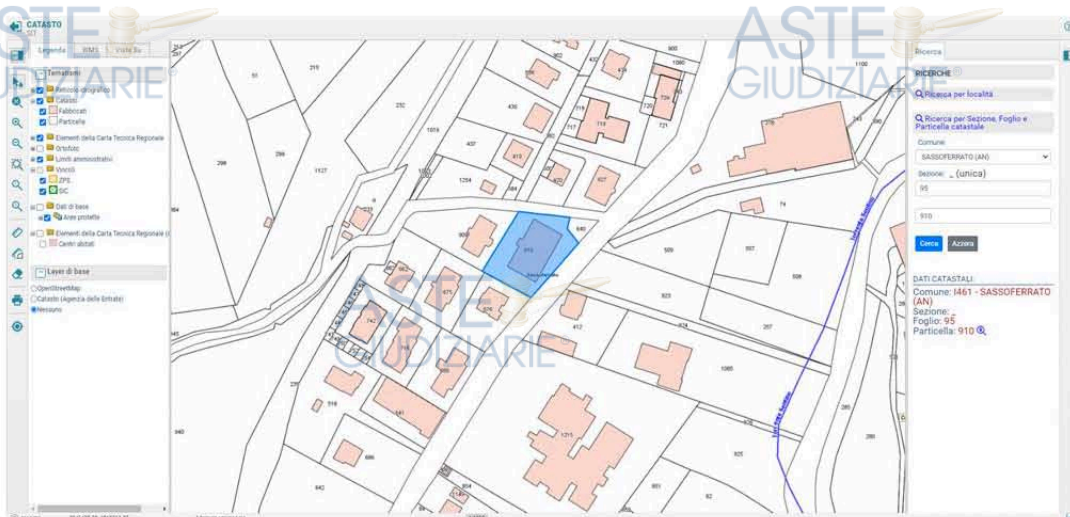
L'area condominiale esterna con area a parcheggio presenta posti auto numerati: essi non sono assegnati e pertanto sussiste il diritto per l'occupazione indistinta di un singolo posto auto per ogni singola u.i..

Al riguardo l'amministratore, il geom. Jacqueline Anemone, ha confermato che i posti auto su parcheggio condominiale non sono assegnati ma che compete un posto auto a singola u.i.. Ha inoltre riferito che è riconosciuto il diritto di un ulteriore posto auto sul fronte box.

STATO DI POSSESSO

Risulta che i locali oggetto di pignoramento sono occupati per la parte di sub 5-11 e liberi per il sub 27.

1. **BENE 1:** UNITA' IMMOBILIARE A/2(a) Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO (AN) al FOGLIO 95 PART 910 SUB 5 (CORTE PERTINENZIALE) – SUB 11 (APPARTAMENTO) p. T, OCCUPATO
2. **BENE 2:** UNITA' IMMOBILIARE C/6 (a) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO (AN) al FOGLIO 95 PART 910 SUB 27 p. S1, LIBERO



Risulta che i locali oggetto di pignoramento il compendio sono occupati per il sub 5 e il sub 11 dalla signora [REDACTED] (esecutata e dal figlio), come peraltro riscontrato anche dal Custode in altro sopralluogo. La medesima risulta residente presso altra abitazione, non oggetto di pignoramento.

PRATICHE EDILIZIE

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

- 1992 – Concessione edilizia n. 10143 del 05/02/1992 (in riferimento alla richiesta prot. 227/91) – Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Lavori per Costruzione di due edifici residenziali in via Felcioni.
- 1993 – Concessione edilizia n. 806 del 07/06/1993 (in riferimento alla richiesta prot. 15/93) – Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Lavori per Costruzione di due edifici residenziali in via Felcioni – VARIANTE UBICAZIONE.
- 1993 – Concessione edilizia n. 6601 del 30/07/1993 (in riferimento alla richiesta prot. 180/93) – Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Lavori per Costruzione di due edifici residenziali in via Felcioni – VARIANTE N.2.
- 1993 – Concessione edilizia n. 10010 del 13/12/1993 (in riferimento alla richiesta prot. 240/93) – Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Lavori per Costruzione di due edifici residenziali in via Felcioni – VARIANTE EDIFICIO A.
- 1993 – Pratica prot. n. 11231/1993 - Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Atto del 24/12/1993 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale A.
- 1994 – Concessione edilizia n. 7102 del 05/09/1994 (in riferimento alla richiesta prot. 180/94) – Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Lavori per Costruzione di due edifici residenziali in via Felcioni – VARIANTE EDIFICIO B.
- 1994 – Pratica prot. n. 9413/1994 - Impresa edile Costruzioni Edili Residenziali di Presciutti Antonio e Tafà Lina snc. Atto del 21/10/1994 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale B.

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Piano Regolatore Generale del comune di SASSOFERRATO inquadra l'immobile nella zona B1, con riferimento alle *Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso*, di cui all'art.29 delle NTA vigenti.

NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

Art. 29 - Zone B1 - Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso

Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1, devono rispettare le seguenti norme.

Destinazioni d'uso:

prevalenti:

-residenziale;

complementari:

-di servizio.

- distributiva e terziaria.

Vedere tabella all'art.9.

Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della Sul complessiva.

Parametri urbanistici edilizi:

- indice di fabbricabilità fondiaria (If) 2,2 Mc/Mq
- altezza massima dell'edificio (H max) 12,50 M
- distanze minime:

- o dalle strade (Ds) *

- 5 metri in assoluto per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri, rispetto all'altezza H/2. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74
- 7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri
- 10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri

- o tra edifici (De) 10 M in assoluto, rispetto all'altezza D=H.

- o dai confini (Dc) 5 M in assoluto, H/2 rispetto all'altezza.

* La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all'interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l'allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all'asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell'esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l'attuale filo del fabbricato esistente.

Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.).

Categorie di intervento:

- Mo - Manutenzione ordinaria
- Ms - Manutenzione straordinaria
- Mi - Modifiche interne
- R - Restauro
- Rc - Risanamento conservativo
- Re - Ristrutturazione edilizia
- Dr - Demolizione e ricostruzione
- D - Demolizione

Modalità di attuazione:

- diretta.

Parcheggi:

- Primari ai sensi della L.122/89;
- Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni.

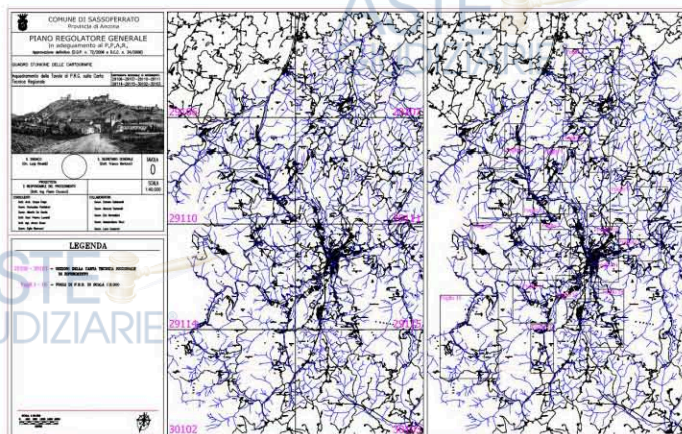
I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

Prescrizioni particolari:

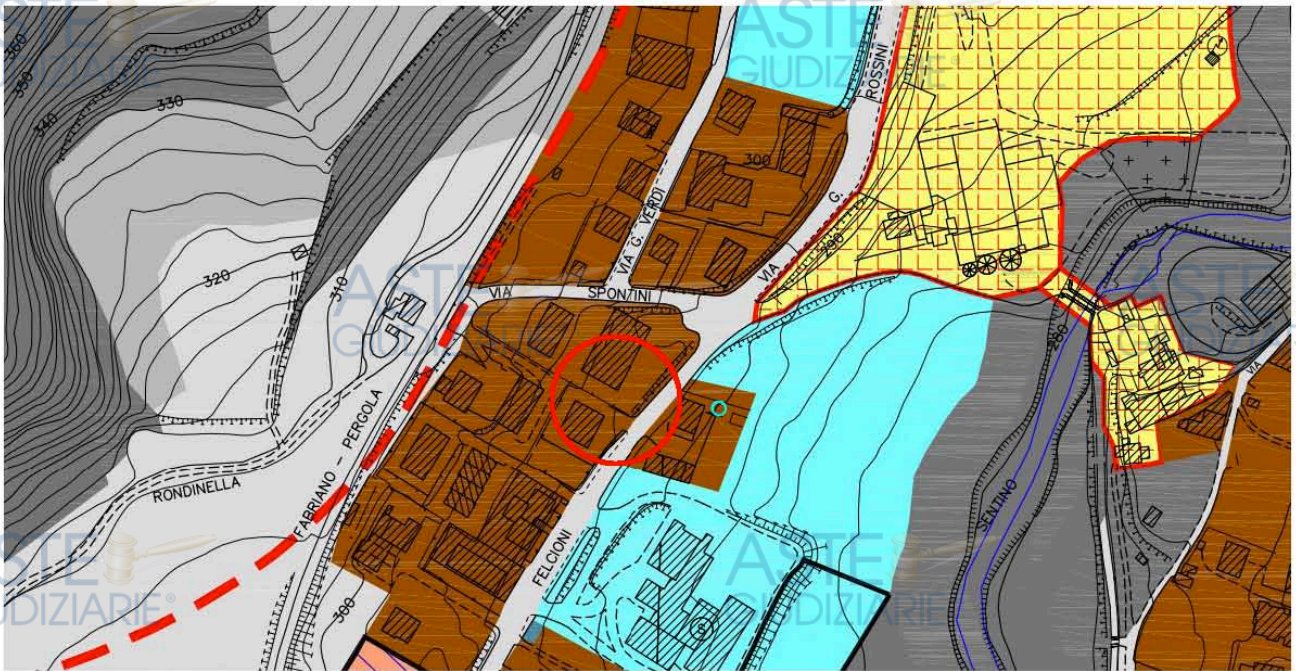
- E' consentito, per le attrezzature pubbliche soggette ad interventi di ristrutturazione edilizia, realizzare superfici inferiori alla dotazione minima di parcheggi P1).

I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

[...]



Dalla tavola soprariportata si evidenziano le tavole di riferimento per la zona di interesse specifico. Relativamente all'area si segnala di seguito quanto riportato nella **tavola di PRG**, con elaborato grafico (stralcio) e relativa legenda.



 COMUNE DI SASSOFERRATO Provincia di Ancona	
PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al P.P.A.R. Approvazione definitiva (D.G.P. n. 72/2006 e D.C.C. n. 34/2306)	
ELABORATO DI PROGETTO PREVISIONI DI P.R.G.	
CAPOLUOGO	FOGLIO 11
	
IL SINDACO (On. Luigi Rinaldi)	IL SEGRETARIO GENERALE (Dott. Franco Beronni)
PROGETTISTA E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Dott. Ing. Fabio Giacomini)	TAVOLA 117 SCA. A 1:2.000
CONSULENTI: Dott. Arch. Giulio Frigo Geom. Rinaldo Fontanini Geom. Alberto De Santis Dott. Geol. Franco Lunardi Dott. Agr. Adriano Rossi Geom. Lige Morzacci	COLLABORATORI: Geom. Daniele Dabbene Geom. Alcega Santorini Geom. Elio Montaloni Geom. Massimiliano Ricci Geom. Luca Cesarini

ZONE DEI TESSUTI RECENTI B - Art.28 N.T.A.

- 
ZONA B1 - PARTI URBANE INTENSAMENTE URBANIZZATE CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO - Art.29 N.T.A.
 $H = 2,2 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 12,5 \text{ m}$
- 
ZONA B2 - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO - Art.30 N.T.A.
 $H = 1,5 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 9,5 \text{ m}$
- 
ZONA B2/A - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCOMPLETO - Art.30/bis N.T.A.
 $H = 2,5 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 11 \text{ m}$
- 
ZONA B3 - PARTI URBANE CON IMPIANTO INCONGRUENTE DA SOTTOPORRE A P.R.U. - Art.31 N.T.A.
 $H = 1,5 \text{ mc/mq}$
- 
ZONA B5 - PARTI DELL'INSEDIAMENTO CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO ED INSEDIAMENTO EXTRAURBANO CON IMPIANTO INCONGRUENTE (NUCLEI SPARSI E FRAZIONI) - Art.33 N.T.A.
 $H = 1 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 7,5 \text{ m}$



 COMUNE DI SASSOFERRATO Provincia di Ancona	
PIANO REGOLATORE GENERALE in adeguamento al P.P.A.R. Approvazione definitiva (D.G.P. n. 72/2006 e D.U.C. n. 24/2008)	
ELABORATO DI ANALISI VINCOLI PREVISTI DA LEGGI STATALI O REGIONALI	
CARTOGRAFIA REGIONALE DI FERRARIO SEZIONE 29115	
	
IL SINDACO (Mr. Luigi Biondi)	IL SINDACO GENERALE (Dott. Franco Bertoni)
TAVOLA 60	SCALA 1:10.000
PROGETTA E RESPONSABILE DEL PROGETTO (Dott. Ing. Flavio Casoni)	COLLABORATORI: Dott. Arch. Claudio Priya Geom. Riccardo Pizzoloni Geom. Maria Di Sora Dott. Geo. Franco Lunardi Dott. Geo. Marco Rossi Geom. Elio Pizzoni
COLLABORATORI: Geom. Daniele Sabbatini Geom. Antonio Scattari Geom. Elio Marzocchi Geom. Massimiliano Bui Geom. Luca Cristofari	

LEGENDA	
AREE SOGGETTE A VINCOLO ARCHEOLOGICO	
	D.M. 05/05/1982
	D.M. 05/05/1982
	D.M. 05/05/1982
	D.M. 05/05/1982
	D.M. 05/05/1982
	D.M. 05/05/1982
AREE SOGGETTE AL D.Lgs 40/01/2004 n. 42 (EX LEGGE GALASSO)	
	PARCHE DI PROTEZIONE DEL PAESIO (200 m PER SPERANZA)
	AREE SOGGETTE
	D.M. 05/05/1982 (GALASSO)
	Restituzione (1:1000) a 1:1000
AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO Art. 15 D.L. 30/12/1963 n. 2267	
SCALA 1:10.000 0 100 200 300 400 500 METRI	
	

Conformità urbanistico-edilizia.

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

BENE 1: UNITA' IMMOBILIARE A/2 Abitazioni di tipo civile – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO al FOGLIO 95 PART 910 SUB 5 (corte pertinenziale) - SUB 11 (appartamento) p. T

BENE 2: UNITA' IMMOBILIARE C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI del Comune di SASSOFERRATO al FOGLIO 95 PART 910 SUB 27 p. S1

STRUTTURA

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

ARCHITETTURA/AUTORIZZAZIONI

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

L'immobile consiste in due unità immobiliari, all'interno di un condominio con altre u.i. di tipo residenziale (con dotazioni simili a quella in oggetto, autorimesse private comprese) siti in via Spontini n. 1 nel Comune di Sassoferrato.

La prima unità immobiliare oggetto di stima è residenziale di tipo civile A/2 sita al piano terra, accessibile attraverso il vano scale condominiale interno. L'altra unità immobiliare oggetto di valutazione è un garage C/6 al piano seminterrato. L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che permette di parcheggiare nell'area esterna, debitamente pavimentata a cemento e asfalto.

Essa conduce su un ballatoio esterno da cui si arriva al portone di ingresso alla scala comune, la quale poi permette di entrare ai vari piani alle varie u.i. residenziali, al piano terra all'u.i. residenziale (oggetto della presente procedura), e al piano seminterrato dove trovano spazio le autorimesse private con un grande spazio di manovra e accesso dall'esterno.

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

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di SASSOFERRATO (AN) al Foglio n. 95 Particella 910 ai sub. 5 (CORTE) -sub 11 (appartamento) e sub 27 (box auto).

L'accesso all'abitazione (sub.5-11) posta al piano terra avviene dalla scala comune orientata a Nord-Ovest.

L'accesso al garage (sub.27) al piano seminterrato avviene direttamente dall'esterno dell'area condominiale, direttamente dalla strada, via Gioacchino Rossini, abbastanza ampia e agevole per la manovra delle auto, con una rampa di ingresso all'autorimessa attraverso una serranda basculante. Da via Spontini si accede all'area esterna destinata a parcheggio senza alcun cancello, con una piccola rampa che scende e arriva nella zona in quota pari al piano terra e permette l'accesso al vano scala condominiale.

L'edificio risulta costruito sulla base della Concessione edilizia n. 10143 del 05/02/1992 che autorizzava la costruzione di due edifici residenziali nell'allora via Felcioni.

Venivano poi autorizzate dal Comune di Sassoferrato ulteriori varianti:

- 1993 – Concessione edilizia n. 806 del 07/06/1993 – VARIANTE UBICAZIONE.
- 1993 – Concessione edilizia n. 6601 del 30/07/1993 – VARIANTE N.2.
- 1993 – Concessione edilizia n. 10010 del 13/12/1993 – VARIANTE EDIFICIO A.
- 1994 – Concessione edilizia n. 7102 del 05/09/1994 – VARIANTE EDIFICIO B.

Venivano quindi rilasciate dal Comune di Sassoferrato le autorizzazioni di abitabilità finali:

- 1993 – Pratica prot. n. 11231/1993 - Atto del 24/12/1993 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale A.
- 1994 – Pratica prot. n. 9413/1994 - Atto del 21/10/1994 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale B.

Essi risultano costruiti su un lotto di terreno, individuato alla particella 234 (oggi 910) del Foglio 95 del Catasto del Comune di SASSOFERRATO, di cui le parti comuni esterne sono indistintamente distribuite interamente attorno ai due fabbricati, denominati in fabbricato A e fabbricato B (fabbricato in cui si trovano le u.i. di cui alla presente valutazione). Esistono recinzioni di divisione dai lotti, laddove sono distinte le singole proprietà private delle singole u.i. presenti (per giardini e corti esterne).

Una volta entrati all'interno dell'area a parcheggio da via Spontini ci si dirige verso il retro dell'edificio e nella sua parte a sinistra è presente l'ingresso alle scale condominiali. Dall'ingresso condominiale si accede al piano terra, dove è presente l'u.i. interessata dalla presente esecuzione immobiliare, mentre dalle scale si sale ai vari piani. Attraverso le scale si accede anche al piano seminterrato (autorimesse e locali di sgombero).

Nell'ambito della presente procedura si analizza l'u.i. appartamento al piano terra e l'u.i. autorimessa al piano seminterrato con accesso dalle scale condominiali (dall'interno) e sul fronte del fabbricato da via Gioacchino Rossini.

Il vano scala (con ascensore), l'autorimessa di servizio ai box auto e l'area esterna a parcheggio (con suddivisione in posti auto singoli) costituiscono parte comune con le varie u.i. di altra proprietà.

IMPIANTI

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto realizzati in sede dei lavori di costruzione secondo il progetto originario. Sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico. In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico: quest'ultimo è costituito da un impianto con corpi radianti e con una caldaia posizionata subito fuori dell'appartamento nel loggiato privato di pertinenza.

SISTEMAZIONI ESTERNE

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

Sono presenti parti comuni, quali:

- la corte esterna con:
 - o l'accesso pedonale da strada che conduce al ballatoio di ingresso e al portone e alle scale condominiali,
 - o l'accesso carrabile con la rampa che scendendo lateralmente al fabbricato conduce sul retroprospetto dove sono presenti i singoli posti auto
 - o l'accesso carrabile con la rampa che frontalmente al fabbricato su via Gioacchino Rossini conduce all'autorimessa dove sono presenti i singoli box auto privati
- il ballatoio di ingresso di accesso al portone e alle scale condominiali interne

Procedimento di ottenimento dell'agibilità per il fabbricato

Nonostante sia presente il relativo certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di piccole difformità.

Si trascurano le eventuali difformità di carattere generale della lottizzazione, essendo comunque presente il certificato di abitabilità, che conferma l'avvenuta accettazione e autorizzazione de facto degli immobili all'epoca della costruzione originaria.

Vengono pertanto non tenuti in conto tali aspetti di carattere generale, come desunto dai colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato, che ha condiviso il punto di vista generale e il relativo approccio di valutazione qui indicato.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

SUB 5 (corte esterna di pertinenza) - SUB 11 (appartamento)

Difformità interne

Piano Terra – appartamento:

- Presenza di una parete (non a tutta altezza) in posizione differente rispetto a quanto autorizzato, tra la cucina e la sala
- Presenza di piccole modifiche di posizione delle aperture interne (tra un vano e l'altro della stessa u.i.) rispetto a quanto autorizzato, che non alterano il numero dei vani interni in quanto sala e cucina costituiscono (e costituivano di fatto anche all'origine) un unico ambiente.
- Presenza di contropareti (plafoni in cartongesso non a tutta altezza), a modifica della camera matrimoniale (con faretti testaleto).
- Posizione diversa dei radiatori interni, rispetto all'impianto di progetto, ma evidentemente realizzati nell'attuale posizione dall'origine, non essendo stati eseguiti ulteriori lavori autorizzati nell'u.i..

Difformità esterne

- Presenza di un terrazzo a livello (non autorizzato in modo esplicito), come desumibile dalla presenza della sottostante autorimessa privata di altra u.i. (autorizzata): dai colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato si è concluso che è facilmente riconducibile ad un errore di rappresentazione grafica del piano terra nel progetto autorizzato: essendo presente un locale seminterrato tale porzione al piano terra non sarebbe potuta essere corte, ma effettivamente (come è) un lastricato solare (o terrazzo) di pertinenza privata.
- Assenza dei parapetti sulle parti di loggiato privato a separazione dalla corte privata

Dagli incontri e dalle considerazioni condivise con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato, si desume quanto segue.

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

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

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

<<Art. 9 bis (Tolleranze)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce parziale difformità dal titolo abilitativo purché la violazione non ecceda per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali anche nelle ipotesi di interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui articolo 34, comma 2 ter, del d.p.r. 380/2001 a condizione che prima di tale data non sia stato adottato un provvedimento sanzionatorio.*
2. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che*

non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21 nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nei limiti e condizioni ivi previsti.

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

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

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

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

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

In particolare, si precisa che:

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

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

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

SCHEDA AREA DI INTERESSE ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
VIA VIA SPONTINI N. 1- COMUNE DI SASSOFERRATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SASSOFERRATO.

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	FOGLIO 95 PARTICELLA 910 Sub 5 (corte pertinenziale) Sub 11 (appartamento)	60041	SASSOFERRATO	AN
Unità immobiliare Piani di accesso	piano terra da scale condominio	Palazzina	EDIFICIO RESIDENZIALE	

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

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

L'edificio è stato costruito su un lotto di terreno distinto catastalmente al Foglio 95 del Catasto Fabbricati del Comune di SASSOFERRATO, particella 910. La presente u.i. è distinta come sub 5-11.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti e battiscopa in granito lucido a base grigio e beige.

Appartamento

L'appartamento al piano terra è costituito da un ingresso con soggiorno ampio con una cucina comunicante e un disimpegno/corridoio che introduce alle tre camere (una camera matrimoniale e due camere singole) e ai due bagni.

La camera singola in fondo al corridoio ha una cabina armadio attrezzata e conduce tramite una porta finestra direttamente sul lastricato solare (terrazza). Le altre due camere invece affacciano all'esterno a mezzo di semplici finestre.

L'altezza interna è di 2,68-2,70 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tintecciato, i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in gres.

Per le parti rimanenti (sala e cucina e camere, compreso corridoio) il pavimento è in parquet a doghe piccole.

Tale pavimento presenta alcuni evidenti segni di scollamento in corrispondenza di alcune porte finestra, e in corrispondenza della porta del bagno secondario, a causa di infiltrazioni o scarsa tenuta all'acqua degli infissi esterni esistenti o di temporaneo scolo di acqua senza la dovuta manutenzione e asciugatura necessaria.

Le porte interne sono a finitura di legno.

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

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel loggiato di proprietà (opportunamente protetto da box) e corpi radianti in alluminio all'interno.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità, relative all'epoca di costruzione dell'immobile.

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

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

-109 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (loggiati) per circa 16 mq, al piano terra

Per la terrazza esterna (lastricato solare) la superficie stimata è pari a circa 51 mq.

Per il giardino esterno la superficie stimata è pari a circa 117 mq

Conformità urbanistico-edilizia.

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

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

Si trascurano le eventuali difformità di carattere generale della lottizzazione, essendo comunque presente il certificato di abitabilità, che conferma l'avvenuta accettazione e autorizzazione de facto degli immobili all'epoca della costruzione originaria.

Vengono pertanto non tenuti in conto tali aspetti di carattere generale, come desunto dai colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato, che ha condiviso il punto di vista generale e il relativo approccio di valutazione qui indicato.

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

SUB 5 (corte pertinenziale) – SUB 11 (appartamento)

Difformità interne

Piano Terra – appartamento:

- Presenza di una parete (non a tutta altezza) in posizione differente rispetto a quanto autorizzato, tra la cucina e la sala
- Presenza di piccole modifiche di posizione delle aperture interne (tra un vano e l'altro della stessa u.i.) rispetto a quanto autorizzato, che non alterano il numero dei vani interni in quanto sala e cucina costituiscono (e costituivano di fatto anche all'origine) un unico ambiente.
- Presenza di contropareti (plafoni in cartongesso non a tutta altezza), a modifica della camera matrimoniale (con faretti testaleto).
- Posizione diversa dei radiatori interni, rispetto all'impianto di progetto, ma evidentemente realizzati nell'attuale posizione dall'origine, non essendo stati eseguiti ulteriori lavori autorizzati nell'u.i..

Difformità esterne

- Presenza di un terrazzo a livello (non autorizzato in modo esplicito), come desumibile dalla presenza della sottostante autorimessa privata di altra u.i. (autorizzata): dai colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato si è concluso che è facilmente riconducibile ad un errore di rappresentazione grafica del piano terra nel progetto autorizzato: essendo presente un locale seminterrato tale porzione al piano terra non sarebbe potuta essere corte, ma effettivamente (come è) un lastricato solare (o terrazzo) di pertinenza privata.
- Assenza dei parapetti sulle parti di loggiato privato a separazione dalla corte privata

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

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

In particolare, si precisa che:

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

BENE 2 - UNITÀ IMMOBILIARE C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

SCHEDA AREA DI INTERESSE GARAGE
VIA SPONTINI N. 1 - COMUNE DI SASSOFERRATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SASSOFERRATO.

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	FOGLIO 95 PARTICELLA 910 Sub 27	60041	SASSOFERRATO	AN

Unità immobiliare

Piani di accesso piano seminterrato da strada comunale

Palazzina EDIFICIO RESIDENZIALE

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

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

Dalla strada si accede a mezzo di una rampa carrabile esterna, condominiale, per arrivare all'autorimessa e quindi al box auto, di cui al Foglio 95 del Catasto Fabbricati del Comune di SASSOFERRATO, particella 910 sub 27, qui descritta.

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

L'infisso di ingresso è in ferro a basculante. È presente un finestrotto sulla parete di fondo del box auto.

Esiste una predisposizione di impianto idrico sanitario per ospitare un lavandino con adduzione e scarico (desumibile dalle tubazioni a parete, senza peraltro poterne verificare la funzionalità effettiva).

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità di cui alla concessione edilizia originaria.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 15 mq per il garage.

Conformità urbanistico-edilizia.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale.

È presente un certificato di abitabilità.

STIME DI CONFRONTO

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

STIMA DI RIFERIMENTO

Considerando quanto inserito come riferimento di costo nell'ambito della valutazione dell'Agenzia del Territorio alla Banca dati OMI al secondo semestre del 2024 per la zona D1 del Comune di Sassoferrato, microzona 1 della zona Periferica/PERIFERIA E ZONA DI ESPANSIONE, si evidenziano i dati come riportato nella seguente scheda.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: SASSOFERRATO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA%20E%20ZONA%20DI%20ESPANSIONE

Codice zona: D1

Microzona: 1

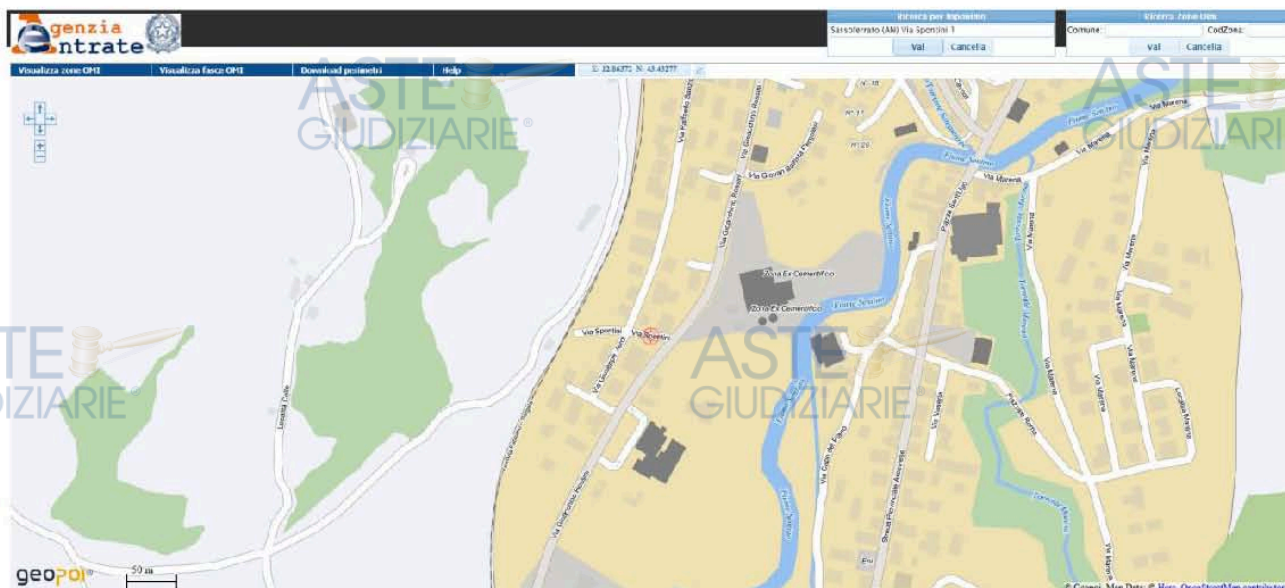
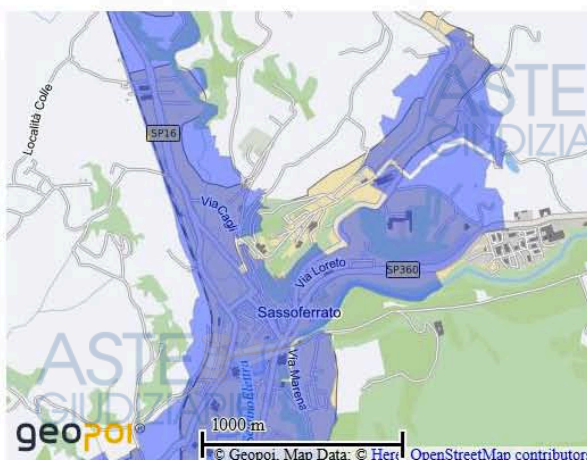
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

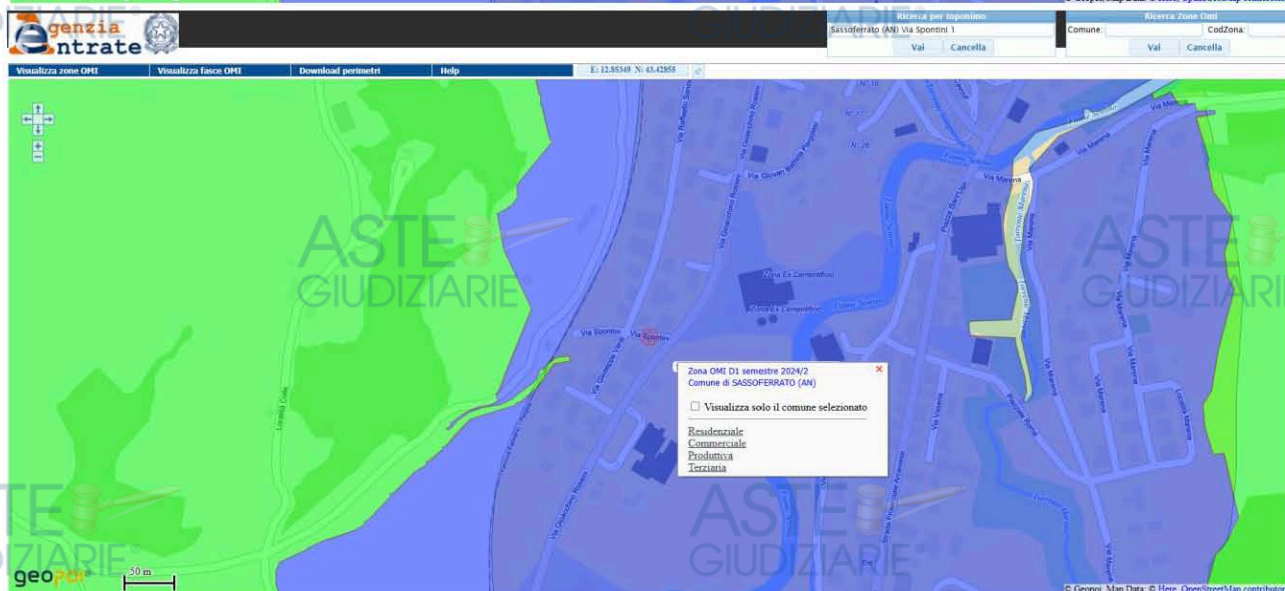
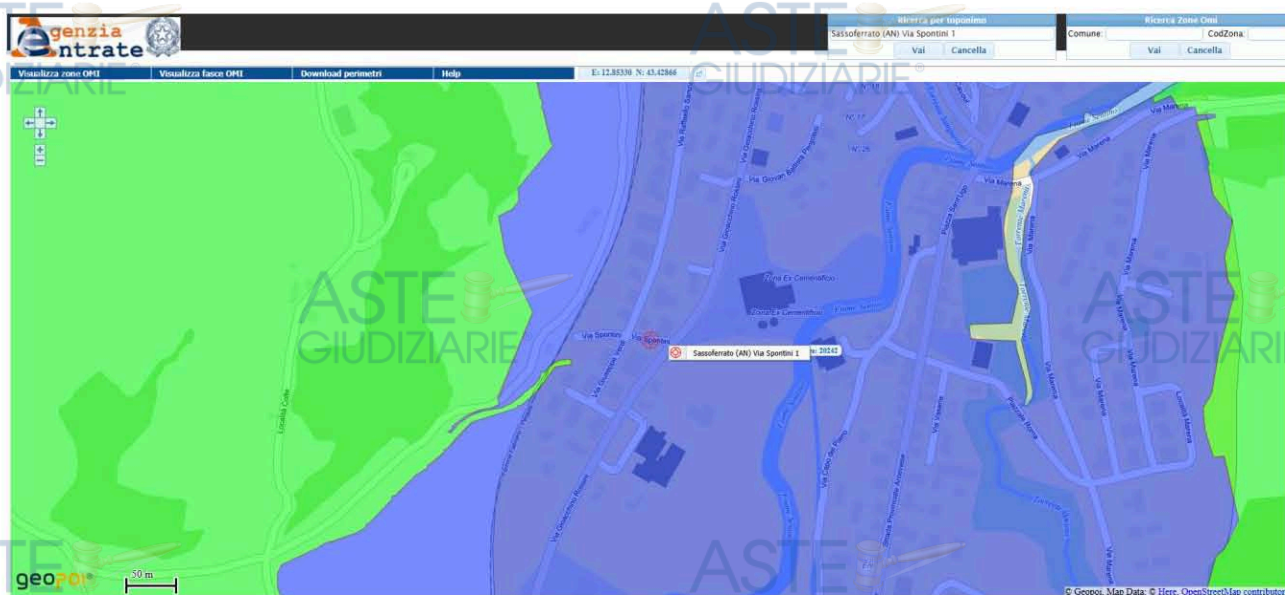
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	485	720	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	520	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	260	380	L	1	1,2	L
Ville e Villini	Normale	820	1050	L	2,7	3,4	L

Stampa

Legenda





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SASSOFERRATO.

N°Descrizione
 EDIFICIO IN
 CEMENTO ARMATO

CATASTO FABBRICATI
FOGLIO 95
PARTICELLA 910
Sub 5 (corte pertinenziale)
Sub 11 (appartamento)

Cap
 60041

Comune
SASSOFERRATO

Pr
 AN

TABELLA A

Considerando il valore minimo di costo al mq delle abitazioni di tipo civile nella Zona D1 con tipologia di tipo normale, pari a **602,50 euro/mq** (media tra il valore minimo 485 € e il valore massimo 720 €), considerando che la superficie commerciale dell'u.i. consiste in **125 mq** per il piano secondo (di cui 16 mq circa di snr per i loggiati), tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'.

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

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

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

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

TABELLA B

		STATO DELL'IMMOBILE			
ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
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	—	—	—	—

TABELLA C

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

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

Ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

VALORI DI ANALISI

- superficie commerciale appartamento (sub 11) PIANO TERRA (TAB.A)
- superficie commerciale terrazza (sub 5) PIANO TERRA (TAB.A)
- superficie commerciale giardino (sub 5) PIANO TERRA (TAB.A)
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà (TAB. B)
- prezzo di riferimento (valore minimo e valore massimo di borsino OMI)

125,00 mq
51,00 x 0,20 mq
117,00 x 0,10 mq
0,75
485-720 €/mq

RISULTATI DI STIMA

VALORE MINIMO

Piano terra	SUB 11	125,00	€ 485,00		€ 60 625,00
Piano terra terrazza	SUB 5	51,00	€ 485,00	0,20	€ 4 947,00
Piano terra giardino	SUB 5	117,00	€ 485,00	0,10	€ 5 674,50
TOTALE					€ 65 572,00

VALORE MASSIMO

Piano terra	SUB 11	125,00	€ 720,00		€ 90 000,00
Piano terra terrazza	SUB 5	51,00	€ 720,00	0,20	€ 7 344,00
Piano terra	SUB 5	117,00	€ 720,00	0,10	€ 8 424,00
TOTALE					€ 105 768,00

**Valore di stima
(media)**

€ 85 670,00

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

€ 85 670,00	0,75	€ 64 252,50
-------------	------	-------------

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

85 670,00 € x 0,75 = **64 252,50 €**

A tale valore, arrotondato a **64'000,00 euro**, va certamente decurtato il valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i. oltreché il valore di tutte le prestazioni tecniche, degli oneri concessori e di ogni spesa per l'ottenimento dell'agibilità.

Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.

Il costo di adeguamento e manutenzione riguarda i punti seguenti.

Piano Terra – appartamento:

- Ripresa dei pavimenti in parquet interni

Costo stimato pari a circa € 1.500,00 oltre oneri di legge.

Spese necessarie per ottenere l'abitabilità dal comune

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

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

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

In particolare, si precisa che:

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

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

Per le difformità interne sarà da produrre una pratica di CILA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Sassoferrato pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria (attualmente pari a 200,00 euro). Il tecnico che dovrà redigere la pratica di sanatoria potrà chiedere un corrispettivo pari a circa 500,00 euro.

Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, i quali in assenza dovranno essere certificati da tecnico abilitato. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 300,00 euro.

Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2'000,00 euro oltre oneri di legge.

RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CATASTO FABBRICATI FOGLIO 95 PART. 910 SUB 5 (corte pertinenziale) – SUB 11 (appartamento)

Valore reputato congruo (min 485 euro/mq – max 720 euro/mq), con ogni onere connesso, pari a:

64'000,00 €

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

BENE 2 - UNITÀ IMMOBILIARE C/6**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)****SCHEDA AREA DI INTERESSE GARAGE**
VIA SPONTINI N. 1 - COMUNE DI SASSOFERRATO**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Gli immobili di cui alla presente perizia sono stati identificati al catasto urbano del Comune di SASSOFERRATO.**

N°Descrizione	CATASTO FABBRICATI	Cap	Comune	Pr
EDIFICIO IN CEMENTO ARMATO	FOGLIO 95 PARTICELLA 910 Sub 27	60041	SASSOFERRATO	AN

TABELLA A

Considerando il valore minimo di costo al mq dei box nella Zona D2 con tipologia di tipo normale, pari a **320.00 euro/mq** (media tra il valore minimo 260 € e il valore massimo 380 €), considerando che la superficie commerciale dell'unità consiste in **15 mq**, tenuto conto dello stato conservativo dello stesso, dei coefficienti correttivi di stima connessi allo stato di conservazione e del livello di edilizia residenziale riconosciuto, si applicano le correzioni del valore come di seguito indicato.

Tutte le superfici considerate, si intendono 'commerciali'.

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

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

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

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

TABELLA B

		STATO DELL'IMMOBILE			
ETA' EDIFICIO	QUALIFICA	Ottimo	Buono	Mediocre	Pessimo
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	—	—	—	—

Ne deriva una valutazione complessiva come di seguito indicata:

VALORI DI ANALISI

- superficie commerciale GARAGE (TAB.A)
- coefficiente correttivo dello stato dell'immobile e della vetustà (TAB. B)
- prezzo di riferimento (valore minimo e valore massimo di borsino OMI)

15,00 mq

0.75

260-380 €/mq

RISULTATI DI STIMA

VALORE MINIMO

Piano terra	15	€ 260,00	€ 3 900,00
TOTALE			€ 3 900,00

VALORE MASSIMO

Piano terra	15	€ 380,00	€ 5 700,00
TOTALE			€ 5 700,00

Valore di stima (media)

€ 4 800,00

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

€ 4 800,00	0,75	€ 3 600,00
------------	------	------------

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

$4'800,00 \text{ €} \times 0.75 = \mathbf{3'600,00 \text{ €}}$

A tale valore, arrotondato a **3'600,00 euro**, non vanno decurtati oneri non essendo necessari lavori di ripristino né spese per l'ottenimento dell'agibilità.

RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

2. LOCALE GARAGE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 95 PART. 910 SUB 27

Valore reputato congruo (min 260 euro/mq – max 380 euro/mq), con ogni onere connesso, pari a:

3'600,00 €

RIEPILOGO CALCOLO VALORE EFFETTIVO

1. LOCALE ABITAZIONI DI TIPO CIVILE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 95 PART. 910 SUB 5 (corte pertinenziale) -SUB 11 (appartamento)

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

64'000,00 € - 1'500,00 € - 2'000,00 = 60'500,00 €

2. LOCALE GARAGE – CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 95 PART. 910 SUB 27

Valore reputato congruo dell'immobile, con ogni onere connesso, pari a:

3'600,00 €

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

Ancona lì 10 maggio 2025

Il tecnico

Ing. Domenico LAMURA

Domenico Lamura
Ing. Domenico LAMURA
Ingegnere iscritto all'Albo di Ancona n. 1981