

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE UBICATO IN
FRAZIONE SAN FORTUNATO, GENGA (AN), DI PROPRIETÀ DEL
CENSITA AL
N.C.E.U. DEL COMUNE DI GENGA (AN), FOGLIO 29, PARTICELLA 437
(comprende i mappali 409-408-438 (ex 409).**



GENNAIO 2025

OGGETTO

Stima del valore di mercato dell'immobile ubicato in Frazione San Fortunato, del comune di Genga (AN), di proprietà del
eseguita dal sottoscritto regolarmente iscritto all'Albo degli
Architetti P.P.C. della Provincia di Ancona al n°772, a seguito del sopralluogo effettuato in data
06/12/2024. Al momento del sopralluogo, l'immobile non era occupato.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati dell'unità immobiliare

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Genga (AN): foglio 29, particella 437, come da
visure allegate.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina a Sud e Ovest con altre unità immobiliari,
mentre gli altri 2 lati sono confinanti con la strada.

DATI DIMENSIONALI

L'immobile oggetto della presente perizia ha una superficie totale al lordo delle murature
esterne di **mq. 214,00**

Oltre alle suddette superfici:

- Balcone mq. 9,00
- Soffitta mq. 101,50
- Corte mq. 67,00

N.B.: Le superfici sono state calcolate dalle piante catastali allegate.

DATI EDILIZI E URBANISTICI

L'immobile oggetto della presente perizia risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Dall'esame della documentazione acquisita presso il Comune di Genga, mediante accesso agli atti, è emerso che nel fascicolo relativo **non sono presenti né il certificato di agibilità né**

l'atto di chiusura del procedimento riferito alla pratica denominata 'Controllo versamenti

prot. 3426 del 07/07/2014'. Inoltre, si fa presente che nella *"Concessione edilizia prot. 3937 del*

07/07/1989" **manca il parere della Soprintendenza**. Dall'accesso agli atti è stato possibile

consultare le seguenti documentazioni:

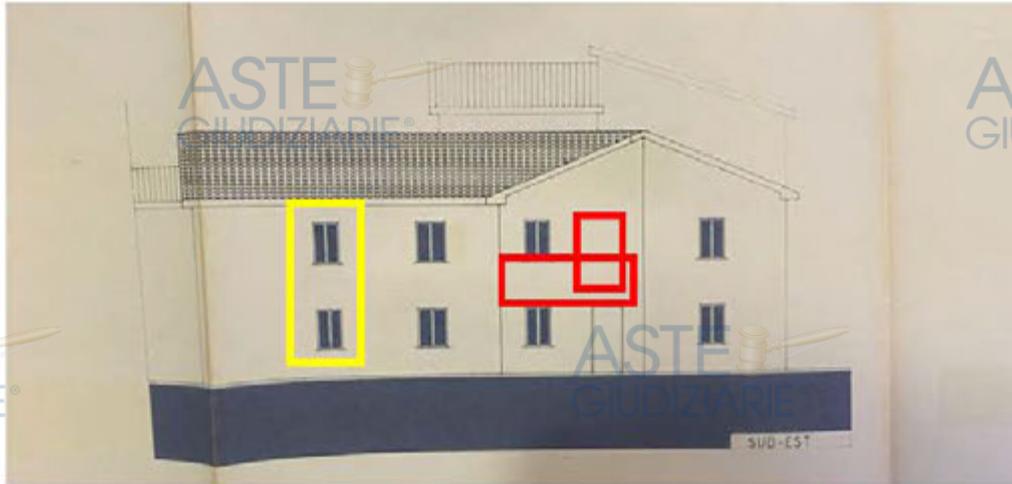
- Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989;
- Proroga concessione prot. 1065 del 06/03/1993;
- Installazione serbatoio GPL prot.2756 del 26/05/1994;
- Proroga Concessione edilizia prot.9691 del 29/05/1994;
- DIA prot.6237 del 20/09/1999;
- Controllo versamenti prot.3426 del 07/07/2014.

Dall'analisi degli elaborati grafici presenti nella pratica *"Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989"* sono presenti delle incongruenze con gli elaborati catastali e con lo stato dei

luoghi, sia nei prospetti che nella distribuzione interna. Di seguito indicate le differenze presenti:

- 1) Incongruenze prospetto sud-est;
- 2) Incongruenze prospetto nord-est;
- 3) Incongruenze distribuzione interna pianta piano terra;
- 4) Incongruenze distribuzione interna pianta piano primo.

1) Incongruenze prospetto sud-est



Prospetto sud – est presentato nella "Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989"



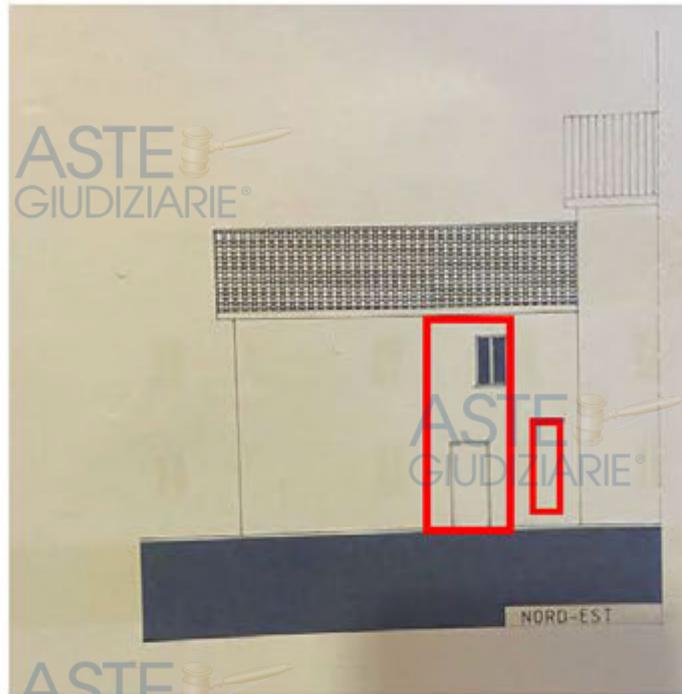
Prospetto sud – est stato attuale



L'incongruenza riguarda l'assenza del balcone e della porta finestra nell'elaborato grafico allegato alla 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989'. Inoltre, le due aperture, evidenziate in giallo, risultano attualmente collocate nell'annesso adiacente, il quale si trova a una quota inferiore rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico.



2) Incongruenze prospetto nord-est



Prospetto nord – est presentato nella "Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989"

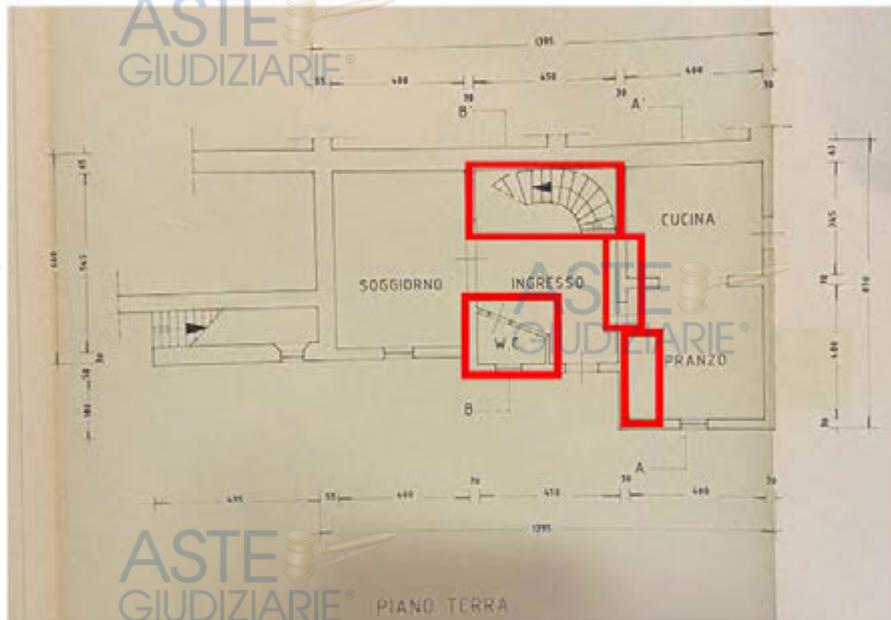


Prospetto nord – est stato attuale

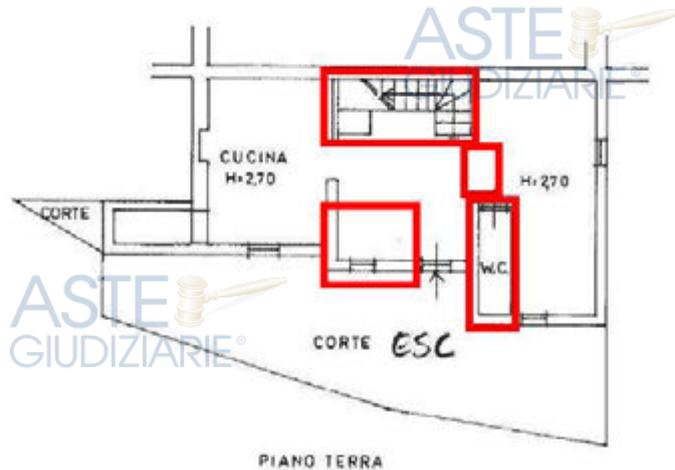
L'incongruenza risiede nel disallineamento tra la porta e la finestra riportate nell'elaborato grafico allegato alla 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', dove non risultano coincidenti con la situazione attuale. Inoltre, nello stato attuale dell'immobile è presente una

finestra di piccole dimensioni al piano terra per l'illuminazione del bagno, la quale non appare nell'elaborato grafico sopra citato.

3) Incongruenze distribuzione interna pianta piano terra



Elaborato grafico "pianta piano terra" stato di progetto depositato nella "Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989".



Elaborato grafico Catastale "pianta piano terra".

Le incongruenze nella distribuzione interna al piano terra tra l'elaborato grafico "Pianta Piano Terra stato di progetto" depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', il catastale e lo stato dei luoghi, sono le seguenti: appena varcato l'ingresso a sinistra, il WC è presente nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', mentre non compare nel catastale e nello stato dei luoghi. Inoltre, graficamente, la scala è rappresentata curva nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', mentre nel catastale e nello stato dei luoghi è a forma di 'C'.

Il muro che, nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', separa l'ingresso dalla cucina non è presente nel catastale. Allo stesso modo, il bagno rappresentato nell'elaborato catastale non è riportato nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989'; tuttavia, risultando graficamente cieco, nella realtà è dotato di una finestra e non è localizzato nel punto indicato.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

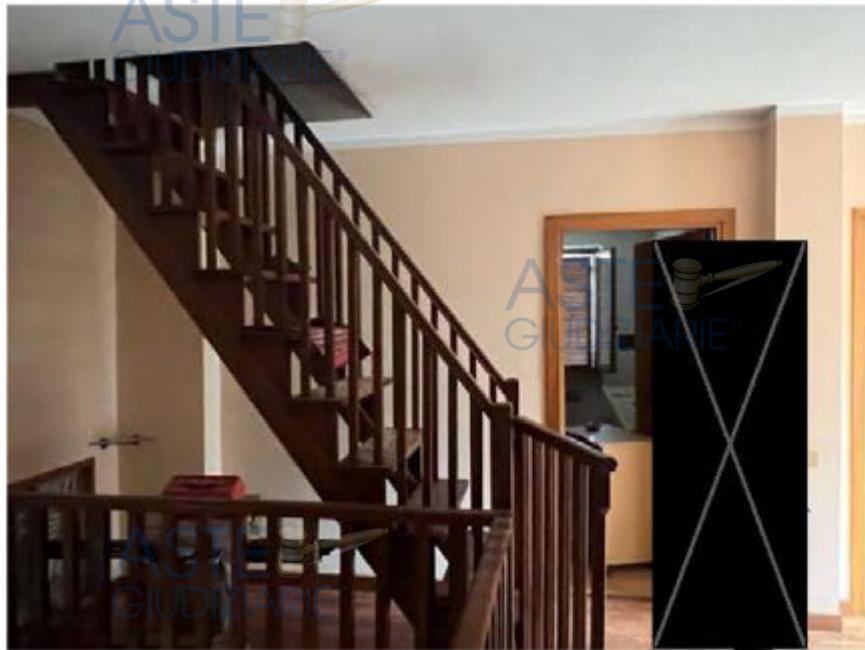


Foto 14



Foto 15



Foto 16



COMUNE DI GENGA (AN)
Perizia relativa all'immobile
sito in Comune di Genga, località San
Fortunato

CONI OTTICI

Scheda 9

Data: Gennaio 2025

Foto n. 17-18

Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

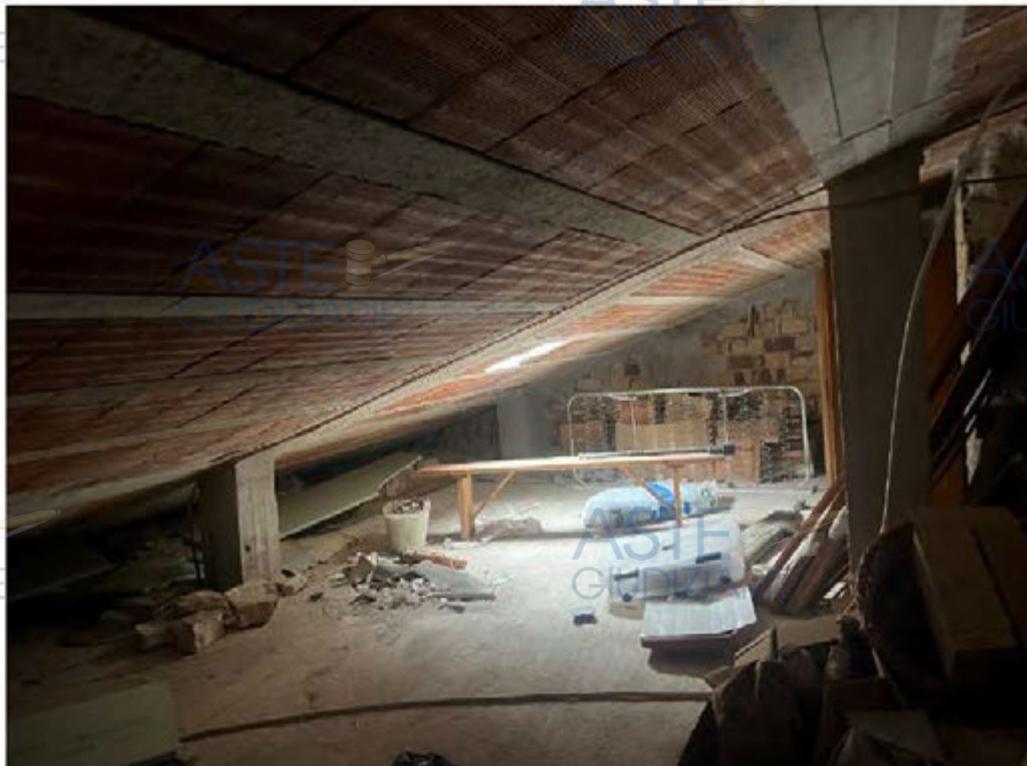


Foto 24



Foto 25

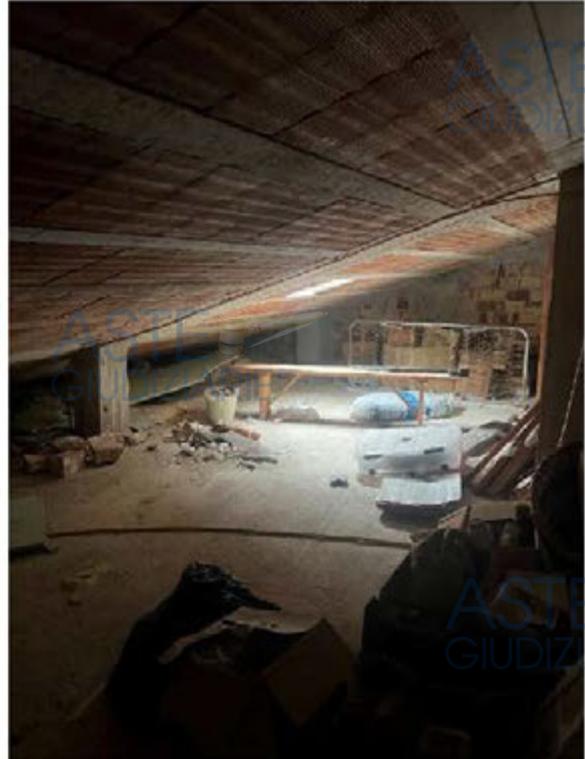


Foto 26



Foto 27

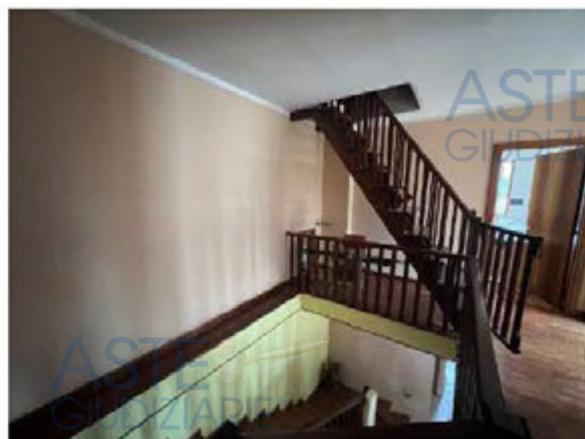


Foto 28



Foto 29



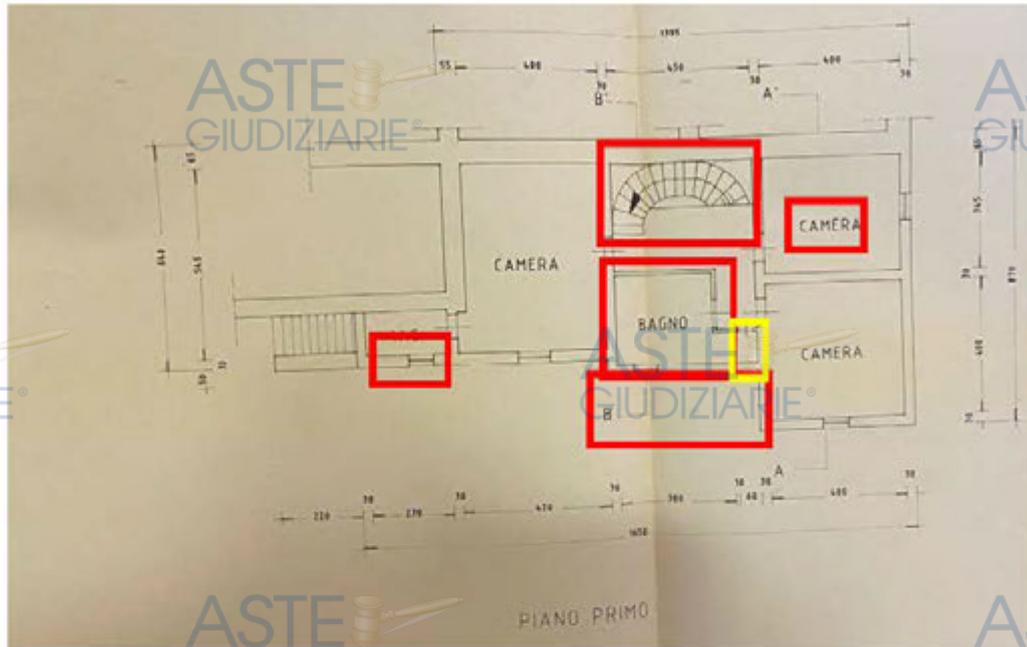
Foto 30



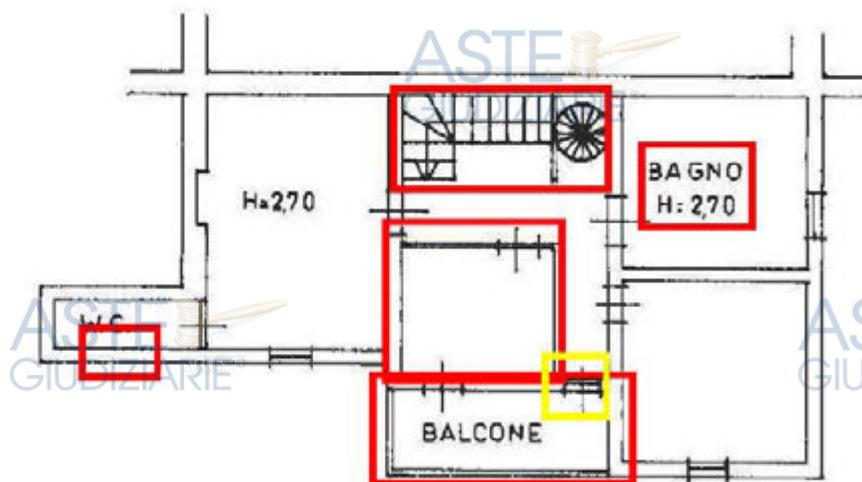
Foto 31



4) Incongruenze distribuzione interna pianta piano primo



Elaborato grafico "pianta piano primo" stato di progetto depositato nella "Concessione edilizia
prot. 3937 del 07/07/1989"



Elaborato grafico Catastale "pianta piano primo".

Le incongruenze nella distribuzione interna al piano primo tra l'elaborato grafico 'Pianta Piano Primo' stato di progetto depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', il catastale e lo stato dei luoghi, sono le seguenti: la scala, come già descritto per il piano terra, nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989' risulta curva, mentre nel catastale è rappresentata a forma di 'C'. Inoltre, nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989' non è rappresentata la scala a chiocciola che collega il piano primo alla soffitta, mentre nel catastale e nello stato dei luoghi è presente. Quello che è indicato come bagno appena salite le scale, nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', in realtà è una cameretta che non corrisponde alla conformazione indicata, ma risulta invece conforme a quanto rappresentato nel catastale e nello stato dei luoghi. Inoltre, si rileva che nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', come affermato nel prospetto sud-est, non sono state rappresentate né la porta finestra che dà accesso al balcone, né il balcone stesso.

Infine, nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', la stanza identificata come camera è in realtà indicata come bagno nel catastale e nello stato dei luoghi. Il bagno in camera che ricade nell'annesso adiacente, sempre nell'elaborato depositato nella 'Concessione edilizia prot. 3937 del 07/07/1989', presenta una finestra che nel catastale non è rappresentata.

A seguito delle verifiche effettuate, si rende necessario procedere alla regolarizzazione degli abusi riscontrati:

COSTI INDICATIVI PER LA SANATORIA

- Sanzione per sanare le difformità interne € 1000,00 ; *
- Sanzione per sanare le difformità esterne € 1200,00 ; *

- Sanzione per ritardo presentazione certificato di agibilità € 460,00 ; *
- 1) Presentazione del certificato di Agibilità + Conformità degli impianti + Costo relativo all'elaborazione delle conformità degli impianti.
- 2) Spese tecniche per presentazione della pratica edilizia "Sanatoria" + pratica "compatibilità paesaggistica" + nuovo accatastamento + verifiche strutturali per il balcone.

€ 6.000,00 + IVA e CNPAIA.

TOTALE INDICATIVO: € 10.272,80 comprensivo di IVA e CNPAIA.

* le cifre ci sono state indicate dai tecnici comunali del Comune di Genga.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA AI SENSI DEL D.LGS. 192/05 COME MODIFICATO DAL D.LGS. 311/06 AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile oggetto di perizia è attualmente privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Al momento non è presente la caldaia per cui è difficile redigerlo. Il costo per la redazione del certificato (nel caso necessitasse) è pari a € 400,00 oltre a IVA e CNPAIA.

ACCERTAMENTI IMMOBILIARI

Come da accertamenti immobiliari eseguiti presso la Conservatoria di Ancona eseguiti dal visurista Sig. Moreschi Massimo di cui si allega copia dei relativi allegati in merito all'immobile oggetto di perizia censito al NCEU fg.29 n. 437.

(Vedi allegati)

UBICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile oggetto della perizia è ubicato in Frazione San Fortunato, Genga (AN).

Si tratta di una zona rurale a ridosso del nucleo storico del comune di Sassoferrato (AN).

La zona non è dotata di quasi tutti i servizi di primaria necessità che sono ubicati nell'arco di 5/6 km (scuola, parruccheria, ristorante, panificio, servizio autobus, farmacia ecc.).

CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è ad uso residenziale.

Si trova in mediocri condizioni di manutenzione, sono state evidenziate alcune infiltrazioni nel soffitto delle camere al piano primo, come ben visibile dalle immagini fotografiche allegate.

Finiture interne: le finiture dell'unità immobiliare sono di livello medio/basso e discretamente mantenute.

Pavimenti: il pavimento al piano terra è stato realizzato con piastrelle in cotto rettangolari ad eccezione del bagno dove vi è un pavimento in ceramica, mentre al piano primo è presente il parquet.

Rivestimenti:

Piano terra:

- Ingresso: le pareti sono tinteggiate di colore rosso, mentre nel lato scala sono di colore giallo, rosa e bianco;
- Soggiorno: le pareti sono tinteggiate di colore rosa chiaro;
- Cucina: le pareti interne sono tinteggiate di colore verde;
- Bagno: una parete è rivestita con la pietra e l'altra è tinteggiata con un colore rosa chiaro.

Piano primo:

- Corridoi: le pareti sono tinteggiate di colore rosa chiaro;
- Camera matrimoniale: le pareti sono tinteggiate di colore rosa;
- Cameretta 1: le pareti sono tinteggiate di colore verde pastello,
- Cameretta 2: le pareti sono tinteggiate di colore giallo;
- Bagno: le pareti sono tinteggiate per metà di colore bianco e l'altra metà di colore rosa

cipria.

Infissi: le porte interne sono in legno con maniglia in ottone. Tutte le finestre e porte finestre sono in legno con maniglia in ottone e sono tutte dotate di persiane. La persiana della porta finestra del disimpegno al primo piano è completamente distaccata.

Bagni: i bagni, come sopra descritto, sono dotati di pavimenti e rivestimenti (vedere immagini fotografiche) e di sanitari (lavabo, water e bidet, doccia) completi di rubinetterie.

Impianti Tecnologici: Attualmente, l'impianto di riscaldamento è privo di caldaia, precedentemente alimentata a GPL e collocata esternamente all'edificio. Sono presenti i termosifoni.

SITUAZIONE CONDOMINIALE - INTERVENTI EDILIZI PREVISTI O PROGRAMMATI

L'immobile è di tipo unifamiliare per cui non esiste un condominio.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE MEDIANTE PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO

Tenendo in considerazione l'ubicazione, lo stato di conservazione dell'immobile, le sue dimensioni e finiture, è stata creata una scala di valori noti di beni analoghi considerando anche i valori immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (di cui si allega copia), le

valutazioni di agenzie immobiliari che operano nella zona ed il parere di imprenditori edili con esperienza immobiliare. A fronte di quanto sopra si è stimato il valore di mercato dell'unità in **€/mq lordo 450,00** di superficie lorda per l'appartamento.

Per il balcone si utilizza un parametro riduttivo di 0,20 (una volta sanato), per la soffitta un parametro riduttivo di 0,10 e per la corte un parametro riduttivo di 0,10.

-Valore di mercato della porzione di immobile oggetto di perizia valutando il valore di mercato per le sue potenzialità edificatorie:

Appartamento: mq lordo **214,00** x €/mq 450,00 = **€ 96.300,00**

Balcone: mq lordo **9,00** x €/mq 450,00 x 0,20 = **€ 810,00**

Soffitta: mq lordo **101,50** x €/mq 450,00 x 0,10 = **€ 4.567,50**

Corte : mq lordo **67,00** x €/mq 450,00 x 0,10 = **€ 3.015,00**

Totale **€ 104.692,50**

CONCLUSIONI

Il valore complessivo equo (considerando la superficie lorda) arrotondato che riteniamo dover assegnare all'immobile oggetto di perizia comprensivo di balcone, soffitta e corte è di **€ 100.000,00**. Al quale si dovranno detrarre le spese (seppur al momento indicative) necessarie per la sanatoria di € 10.272,80 per cui otterremo € 89.727,20 arrotondato a € 89.000,00.



N.B. Le eventuali spese necessarie per sanare le difformità riscontrate nell'immobile dovranno essere oggetto di approfondimento con il Comune di Genga una volta redatte tutte le necessarie pratiche di sanatoria.



Ancona li, 21/01/2025

