



ASTE
GIUDIZIARIE® PERIZIA DI STIMA

di un immobile sito in comune di Cingoli via G.B. Feltranucci n° 9, Piazza XX Settembre n° 14



PERIZIA DI STIMA -**1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Fabbricato edificato su tre livelli, contiguo ed in aderenza con altri fabbricati, ubicato nel centro storico del Comune di Cingoli, con ingresso principale in via G.B. Feltranucci n°9, affaccio dal lato opposto ed ingresso locale bottega in Piazza XX Settembre

2. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato si può dichiarare in buone condizioni, per quel che riguarda la struttura portante in muratura di buona consistenza, solai di piano in legno, per informazione prese sono stati effettuati di recente interventi di manutenzione straordinaria sulla copertura con la totale sostituzione dei travi in legno

L'immobile si sviluppa su tre livelli di piano;

- al piano terra si trova l'ingresso, locale caldaia, la scala di comunicazione con i piani superiori e con il locale sgombero (in catasto identificato come bottega) con ingresso da Piazza XX Settembre n°14
- piano primo comprende il locale cucina con affaccio sulla via Feltranucci n°9 e la saletta che si affaccia dal terrazzo esclusivo su piazza XX Settembre, sul lato opposto
- piano secondo comprende due camere, una con affaccio sulla via Feltranucci n°9 e la saletta che si affaccia dal terrazzo esclusivo su piazza XX Settembre, sul lato opposto; locale bagno ricavato in uno spazio del vano scala

Le finiture interne sono riferite agli anni 60/70, pavimenti in marmette di graniglia, pareti rifinite ad intonaco civile e tinteggiatura tempera; infissi finestra con vetro semplice da mm 3 sono in buono stato di conservazione; infissi persiane sono quasi tutte fatiscenti e da rifare completamente; impianto elettrico sottotraccia è funzionante, ma non conforme alla normative di legge attuali; impianto idrico funzionante, ma molto datato, è necessaria una radicale revisione; impianto termico funzionante con caldaia alimentata a gasolio situata al piano terra, in un vano dedicato provvista di finestra per l'aerazione

Lo stato di conservazione in generale si può definire discreto e l'immobile è abitabile;

3. STATO IMPIANTO ELETTRICO E CERTIFICAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'impianto elettrico è funzionante, ma non è conforme alle normative di sicurezza vigenti, come stabilito dal Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37

Non risultano interventi riguardanti l'efficientamento energetico in particolare adeguamenti con materiali isolanti, il fabbricato non è dotato del certificato di prestazione energetica (APE)

4. DATI CATASTALI E TITOLARITA'

Dalle risultanze delle visure catastali l'immobile è descritto al catasto fabbricati del Comune di Cingoli distinto:

- Foglio 90 particella 18 sub categoria C1 classe 6 consistenza mq 21 superficie catastale mq 25 rendita catastale € 329,71
- Foglio 90 particella 18 sub 2 categoria A/4 classe 4 consistenza vani 4,5 superficie catastale mq 116 rendita catastale € 255,65

INTESTAZIONE CATASTALE

5. CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato attuale corrisponde ed è conforme alle planimetrie depositate in catasto

6. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta libero

7. PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni, ad eccezione di quelle previste dall'art 1117 del c.c., muri in portanti in comune, laterali in aderenza con altri fabbricati

8. PROVENIENZE VENTENNALI

Lo storico ventennale dell'immobile da visure effettuate risulta:

- Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]

9. FORMALITA'

non risultano formalità

10. NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico che regola vigente è il piano particolareggiato del centro storico (P.P.C.S.) la zona in cui è ubicato il fabbricato è classificata "INTERVENTO DI TIPO B" art.14 N.T.A., di seguito si riporta l'estratto integrale della norma

Art.14 Interventi di tipo B

La categoria comprende gli edifici ed i complessi di edifici che pur costituendo parte integrante dell'assetto urbanistico della città, tuttavia non rivestono caratteri di particolare importanza sotto il profilo architettonico, formale e storico; ad essi è pertanto attribuibile un preminente valore ambientale.

Per i sopradetti edifici si prevedono:

- modificazione delle articolazioni interne con accorpamenti a diverse aggregazioni delle esistenti unità d'uso con conseguente demolizione e ricostruzione anche di interi corpi di fabbrica purchè si salvaguardino le caratteristiche di ambientamento degli stessi mediante conservazione dell'intero apparato decorativo (lesene, cornicioni, marcapiani, riquadratura di portici e finestre etc.) nei materiali e nei sistemi costruttivi originali.

ed in particolare non si alterino gli allineamenti su fronti stradali o spazi pubblici o privati;

- modifiche al sistema verticale ed orizzontale di accesso alle unità d'uso;
- l'utilizzazione dei piani superiori al piano terra per destinazioni non residenziali è consentita limitatamente al 20% (venti per cento) della superficie utile disponibile;
- modifiche alle bucatore prospicienti su spazi pubblici e privati; realizzazione di servizi igienici con areazione ed illuminazione artificiale;
- per gli edifici a schiera è ammessa la sopraelevazione della linea di gronda nella misura necessaria a portare le altezze di interpiano limitatamente ai piani originariamente esistenti, ai valori minimi prescritti dalle N.T.A. del P.R.G.

E' consentita la traslazione dei solai intermedi in misura non superiore a cm.100, e la loro sostituzione, anche con solai latero-cementizi ancorati con cordoli perimetrali inseriti nelle murature.

Il restauro o la sostituzione dei solai di copertura dovrà essere effettuato con elementi strutturali non spingenti.

E' prescritta per le pareti esterne in muratura, che non presentino situazioni di degrado tali da rendere impossibile la conservazione o il ripristino, la ripulitura e stuccatura dei giunti che dovrà essere effettuata con l'impiego di malta bastarda con divieto assoluto di stuccature effettuate con l'impiego di cemento nero.

Per tutti gli altri edifici è consentito l'intonaco del tipo civile, con esclusione assoluta di intonaci in cemento, rustici, plastici, pietrificanti tipo terranova e simili.

Non sono consentiti fasce marcapiano e tinteggiature parziali delle facciate.

E' prescritto per gli elementi di finiture prospicienti sulle vie o piazze di uso pubblico il trattamento con materiali tradizionali e colori consoni all'ambiente circostante.

E' prescritta la messa in luce di eventuali elementi decorativi, quali cornicioni, stipiti di porte e finestre, lapidi, lesene, pilastri ed altre decorazioni architettoniche inglobate nelle facciate.

E' ammessa la sostituzione di scale in muratura o a sbalzo con scale in cemento armato.

11. REGOLARITA' EDILIZIA

Agli atti del Comune di Cingoli risulta:

- richiesta del 06/12/1957 di demolizione e ricostruzione
- Certificato di abitabilità del 13/09/1959
- P.d.C. n° 65 del 21 / 08 / 2019 per rifacimento tetto
- Comunicazione fine lavori prot 16251 del 29/08/2022
- Richiesta di rilascio permesso in sanatoria in corso di definizione, per le seguenti motivazioni:

Differenze Piano Terra appartamento

- 1) C.T. la porta comunicante con l' ingresso oggi è stata chiusa e utilizzata come alloggiamento/sfondo del radiatore;
 - 2) W.C. su sottoscala;
 - 3) Porta di collegamento tra locale bottega sub 1 e zona disimpegno sub 2
- Difformità Piano Terra bottega*
- 4) Soppalco nella zona bottega sempre esistito ma non rappresentato su accatastamento

12. GIUDIZI DI CONFORMITA'

Per le suindicate difformità dichiarate dalla proprietaria con la sanatoria presentata, l'immobile è comunque regolarizzabile

Consistenza commerciale dell'immobile

Piano Terra (ingresso, centrale termica, Wc, ex bottega); superficie utile mq 39,24
Piano Primo (cucina, saletta) -----superficie utile mq 29,31
Terrazzo mq 4,95, vano scala mq 3,63; -----superficie commerciale mq 4,30
Piano Secondo (camera, bagno, camera) -----superficie utile mq 32,37
Terrazzo mq 4,95-----superficie commerciale mq 2,50

Cingoli 20/11/2025

Geom. Guido Verdenelli

