

GEOMETRA DOMENICO ANDREA FERRETTI

Frazione Mozzano, 102

63100 Ascoli Piceno

Partita IVA: 02223120441

Codice fiscale:

FRRDNC93R14H769A Cellulare:

340.9464684

e-mail: a_ferretti@hotmail.com

PEC: domenicoandrea.ferretti@geopec.it

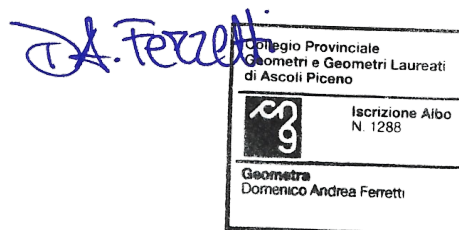
PERIZIA DI STIMA

per la valutazione degli immobili ubicati
nei Comuni di Arquata del Tronto e Acquaviva Picena (AP)

OMISSIS

Ascoli Piceno, 18/07/2024

Geom. Domenico Andrea Ferretti



1 PREMESSE

Il sottoscritto **Geometra Domenico Andrea Ferretti**, con studio in Frazione Mozzano, 102 – Ascoli Piceno, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1288, a seguito dell'incarico ricevuto, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Acquaviva Picena e Arquata del Tronto(AP), esperiti gli opportuni accertamenti, relaziona quanto segue.

2 INDAGINI DI MERCATO E CRITERI DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato ,al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, un'analisi comparativa di recenti atti di compravendita e annunci, con riferimento ad immobili ubicati nelle stesse zone, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

Per quanto riguarda i fabbricati siti nel Comune di Arquata del Tronto, vista la particolare situazione del mercato immobiliare della zona dovuta agli eventi sismici, si è fatto riferimento al prezzo di compravendita dello stesso immobile oggetto di stima con gli opportuni coefficienti correttivi.

3 ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Acquaviva Picena (AP), Via E. Fermi n. 8, censito al foglio 6 particella 399 sub. 15;
- 2) OMISSIS;
- 3) OMISSIS.

4.1 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 1

Comune: ACQUAVIVA PICENA (AP)
Indirizzo: Via E. Fermi, 8

Quote di proprietà:

OMISSIS (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 399, sub. 15, cat. C/2, classe 1, consistenza mq 41, superficie catastale mq 45 rendita € 59,29

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nella zona industriale del Comune di Acquaviva e consiste in un locale magazzino situato al piano primo sottostrada di un fabbricato industriale attualmente in stato di abbandono.

L'immobile ha un unico accesso (non carrabile) da corte comune.

Il locale, di superficie lorda mq 60,00, presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco ed è interamente pavimentato.

Attualmente l'immobile è dotato di impianti elettrico e idraulico.

Situazione Edilizio-Urbanistica e sanitaria dell'immobile:

La costruzione dell'immobile risulta autorizzata con i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia Prot. 21 n. 19 del 26/02/1980,

- Concessione in Variante Prot. 2698 n. 66 del 17/07/1980,
- Concessione in Variante Prot. 1446 n. 17 del 10/04/1981,
- Concessione in Variante Prot. 5212 n. 79 del 23/12/1982,
- Concessione Edilizia Prot. 1013 n. 47 del 02/05/1985,
- Concessione in Variante Prot. 4224 n. 73 del 14/09/1987.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Acquaviva Picena il 28/12/1981.

L'immobile attualmente è difforme dagli elaborati grafici allegati al progetto autorizzato ed alla planimetria catastale in quanto sono state realizzate modifiche alla distribuzione interna e due aperture di piccole dimensioni sul prospetto Nord.

I costi per la regolarizzazione urbanistica mediante accertamento di conformità (Art. 36 del DPR 380/2001) e/o di rimozione delle opere abusive non sanabili possono essere stimati in € 2.000,00.

Stima:

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie lorda
Magazzino	Mq 60

Sono stati presi in considerazione i seguenti beni immobile già oggetto di compravendita:

- Magazzino in Via G. Galilei, 3 - consistenza mq 174 – prezzo € 30.000,00 – valore unitario €/mq 172,41;
- Magazzino in Via N. Copernico, 29 – consistenza mq 136 – prezzo € 70.000,00 – valore unitario €/mq 397,73;
- Magazzino in Via N. Copernico, 29 – consistenza mq 148 – prezzo € 30.000,00 – valore unitario €/mq 202,70;
- Magazzino in Via N. Copernico, 29 – consistenza mq 286 – prezzo € 40.000,00 – valore unitario €/mq 139,86.

Dalle analisi di mercato effettuate su atti di compravendita e su annunci di vendita riferiti ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima è emerso un valore medio di mercato unitario di 230,00 €/mq.

A causa dello stato di abbandono e degrado dell'edificio e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile si ritiene di applicare una riduzione del 25% al valore unitario, ottenendo un importo di €/mq 172,50.

Superficie commerciale:		Mq 60,00
Valore stimato:	€ 172,50 €/mq x 60 mq	€ 10.350,00

3.2 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 2

OMISSIS da pagina 3 a pagina 5

4 RIEPILOGO

Il sottoscritto **Geometra Domenico Andrea Ferretti**, con studio in Frazione Mozzano, 102 – Ascoli Piceno (AP), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1288,

D I C H I A R A

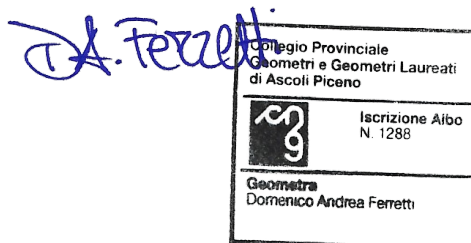
che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti è pari a:

- **Magazzino sito in Acquaviva Picena € 10.350,00 (euro Diecimilatrecentocinquanta/00)**
- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

OMISSIS Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, 18/07/2024

IL TECNICO



- 1 – Visure catastali
- 2 – Estratto di mappa catastale Comune di Acquaviva Picena Fg. 6 P.IIa 399
- 3 – Elaborato planimetrico catastale, Elenco subalterni e Planimetria Catastale Comune di Acquaviva Picena Fg. 6 P.IIa 399 sub. 15
- 4 – Concessioni Edilizie e Agibilità – Comune di Acquavia Picena
- 5 – Documentazione fotografica immobile in Acquaviva Picena
- 6 – OMISSIS
- 7 – OMISSIS
- 8 – OMISSIS
- 9 – OMISSIS