

**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](mailto:a_ferretti@hotmail.com)

PEC: [domenicoandrea.ferretti@geopec.it](mailto: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) OMISSIS;
- 2) Immobili siti in Comune di Arquata del Tronto (AP), Frazione Vezzano n. 58 censiti al foglio 30 particella 320 subb. 2 e 3;
- 3) Terreni siti in Comune di Comune di Arquata del Tronto (AP), censiti al foglio 30 particelle 318 e 319.

### **4.1 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 1**

OMISSIS da pagina 2 a pagina 3.

### **3.2 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 2**

**Comune:** ARQUATA DEL TRONTO (AP)  
**Indirizzo:** Frazione Vezzano, 58

#### **Quote di proprietà:**

OMISSIS (1/1 piena proprietà)

#### **Dati catastali:**

- Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 320, sub. 2, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,0, superficie catastale mq 75 rendita € 49,58

- - Catasto Fabbricati, foglio 30, particella 320, sub. 3, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 80 rendita € 57,84

**Descrizione dell'immobile:**

L'immobile è ubicato all'estremità Nord-Ovest della frazione di Vezzano (Arquata del Tronto) ed è composto da un un corpo di fabbrica di due piani fuori terra (Terra e Primo) edificato in data antecedente all'anno 1967, successivamente oggetto di lavori di manutenzione.

Esso si compone di due unità immobiliari a destinazione residenziale e corte comune di pertinenza.

Il fabbricato è stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e successivi ed è stato dichiarato inagibile con Ordinanza n. 441 del 24 Novembre 2018 emessa dal Comune di Arquata del Tronto.

Gli importanti danni strutturali alle murature ed ai solai, si sono accentuati nei sette anni di abbandono in cui il fabbricato ha subito continue scosse sismiche che ne hanno compromesso maggiormente la già precaria situazione statica; tutto ciò ha comportato ulteriore svalutazione dell'immobile.

Per quanto riguarda la riparazione dei danni causati dal sisma, si specifica che l'intera frazione di Vezzano è soggetta a Piano di Ricostruzione con necessità di rifacimento dei sottoservizi (fognature, corrente elettrica, acqua, gas ecc.), pertanto i tempi di ricostruzione non sono attualmente quantificabili, si possono ipotizzare soltanto tempi lunghi.

**Situazione Edilizio-Urbanistica e sanitaria dell'immobile:**

La costruzione dell'immobile è antecedente al 01/09/1967.

A causa della distruzione dell'archivio cartaceo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arquata del Tronto a seguito degli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi, non è stato possibile reperire documenti riconducibili all'immobile in oggetto.

Ad ogni modo, dagli archivi digitali del Comune risulta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 del 28/04/2006 – Pratica 178/86 – Prot. n. 4436 del 30/08/1986 (Sanatoria Edilizia art. 31 L. 28/02/1985 n. 47 e art. 39 L. 23/12/1994 n. 724) – Oggetto “Ristrutturazione di edificio con modifica della destinazione d'uso ed una creazione di portico”. Non è stato possibile reperire elaborati grafici attinenti.

L'immobile attualmente è difforme rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (unici elaborati grafici disponibili) in quanto è stata realizzata la chiusura del portico sul Prospetto Nord-Ovest ed alcune modifiche alla distribuzione interna.

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 € 4.000,00.

**Stima:**

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.

*(Atto di compravendita Notaio S. Lenhardy Rep. 26.582 del 25/11/2008 – Prezzo € 30.000,00)*

Tenuto conto di quanto sopra esposto e degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione del 25% al prezzo indicato nel precedente atto di compravendita.

Il valore di stima attuale è pertanto di € 22.500,00.

<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>		<b>Superficie</b>
Foglio 30 P.IIa 320 sub. 2		Mq 78,00
Foglio 30 P.IIa 320 sub. 3		Mq 78,00
<b>Superficie totale</b>		<b>Mq 156,00</b>

**Valore precedente atto di compravendita:** € 30.000,00

**Coefficiente correttivo:** -25,00%

**Valore stimato:** € 22.500,00

### 3.3 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 3

**Comune:** ARQUATA DEL TRONTO (AP)  
**Località:** Frazione Vezzano

**proprietà:**

OMISSIS (1/1 piena proprietà)

**Dati catastali:**

- Catasto Terreni, foglio 30, particella 318, qualità Incolto produttivo, mq 110, classe U, reddito dominicale € 0,01
- Catasto Terreni, foglio 30, particella 319, qualità Seminativo, mq 830, classe 03, reddito dominicale € 0,43

**Descrizione dell'immobile:**

I terreni oggetto di stima sono ubicati nelle vicinanze del fabbricato di proprietà (p.lla 320) e hanno destinazione urbanistica agricola.

CALCOLO SUPERFICIE		Superficie
Foglio 30 P.lla 318		Mq 110
Foglio 30 P.lla 319		Mq 830
<b>Superficie totale</b>		<b>mq 940,00</b>

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

- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 13 P.lla 37 – Qualità seminativo - consistenza mq 6.360 – prezzo € 2.600,00 – valore unitario €/mq 0,41;
- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 85 P.lla 50 - consistenza mq 33.660 – prezzo € 16.830,00 – valore unitario €/mq 0,50;
- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 14 P.lla 90 - consistenza mq 5.480 – prezzo € 2.740,00 – valore unitario €/mq 0,50.
- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 24 P.lla 179 - consistenza mq 1.820 – prezzo € 778,00 – valore unitario €/mq 0,43.

Dalle analisi di mercato effettuate su atti di compravendita riferiti ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima è emerso un valore medio di mercato unitario di 0,45 €/mq.

**Superficie commerciale:**

Mq 940

**Valore stimato:**

€ 0,45 €/mq x 940 mq

€ 423,00

### 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,

#### DICHIARA

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

- **OMISSIS**
- **Appartamenti siti in Arquata del Tronto € 22.500,00 (euro Ventiduemilacinquecento/00)**
- **Terreni siti in Arquata del Tronto € 423,00 (euro**

**Quattrocentoventitre/00) OMISSIS** Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento

dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, 18/07/2024

IL TECNICO



- 1 – Visure catastali
- 2 – OMISSIS
- 3 – OMISSIS
- 4 – OMISSIS
- 5 – OMISSIS
- 6 – Estratto di mappa catastale Comune di Arquata del Tronto Fg. 30 P.IIe 318-319-320
- 7 – Elaborato planimetrico catastale, Elenco subalterni e Planimetria Catastale Comune di Arquata del Tronto Fg. 30 P.IIa 320 subb. 2-3
- 8 – Comunicazione del Comune di Arquata del Tronto Prot. 6542 del 16/07/2024
- 9 – Documentazione fotografica immobili in Arquata del Tronto