

Regione ABRUZZO



Comune di MONTEREALE



IMMOBILE:
UNITÀ IMMOBILIARE IN VIA SAN LORENZO, NEL COMUNE DI MONTEREALE (AQ)

OGGETTO:
RELAZIONE TECNICA DI STIMA

DATA: marzo 2024

COMMITTENTE:
Sig. SCARAMUZZO Stefano

IL TECNICO:
Dott. Ing. Roberto CAMBRI
n.861 Ordine Ingegneri Grosseto

SOMMARIO

PREMESSA 1
ATTIVITÀ SVOLTE 3
RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI 4
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 5
STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE 7

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto CAMBRI, nato a Grosseto il 4 maggio 1987, c.f.: CMBRRT87E04E202P, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.861, residente in Largo Sacco n.5 a Grosseto, su incarico del sig. SCARAMUZZO Stefano, ha provveduto alla redazione di una perizia sintetica relativa al valore della proprietà immobiliare ubicata in via San Lorenzo n.7, nel comune di Montereale (AQ)

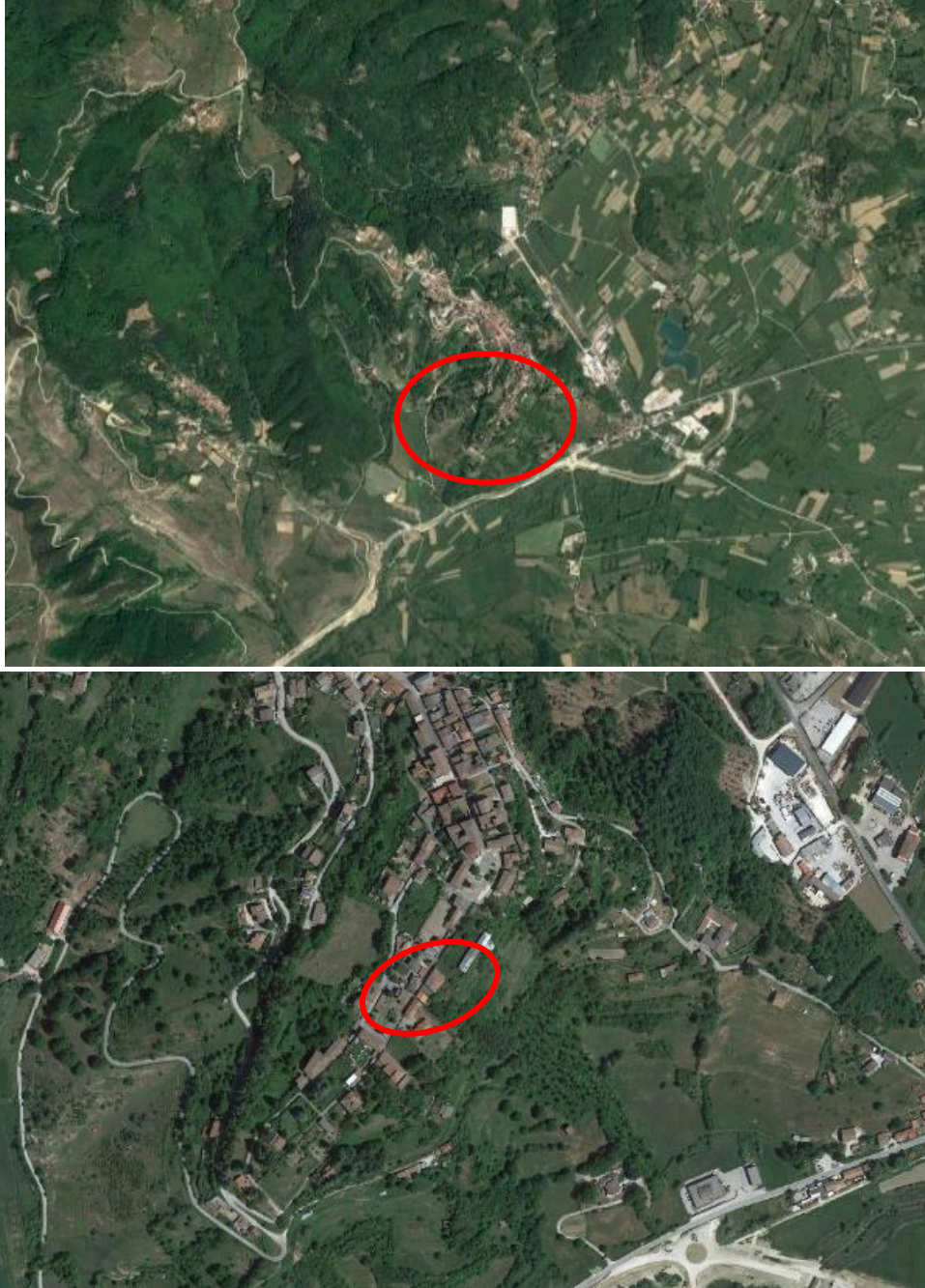


Figura 1 - Ubicazione del sito di realizzo dell'immobile



Figura 2 - Identificazione dell'immobile

ATTIVITÀ SVOLTE

Preme sottolineare che la presente perizia non è in alcun modo finalizzata a certificare la puntuale corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato nello stato autorizzato, né tantomeno ad una verifica della conformità dello stesso.

Preliminarmente alle attività svolte viene quindi presa visione della documentazione relativa allo stato autorizzato dell'immobile, la quale, al netto di eventuali macroscopiche difformità rilevate nel corso del sopralluogo svolto, verrà considerata pienamente rispondente del reale stato di fatto dell'immobile in oggetto.

Il sottoscritto si è attivato per reperire informazioni tecniche e documentazione inerente l'unità immobiliare di cui in premessa, raccogliendo documentazione fotografica adeguata alla presa visione dello stato di fatto dell'immobile (con particolare attenzione nei riguardi delle sue condizioni di conservazione) ed a sostegno delle valutazioni contenute nel presente documento, la quale rimane a disposizione dello scrivente a giustificazione di quanto dedotto.

RIFERIMENTI URBANISTICI E CATASTALI

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia è l'unità, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montereale e ivi ubicata al piano primo in via San Lorenzo n.7, aventi i seguenti riferimenti

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	classe	Superficie catastale	Rendita
71	234	16	A/3	2	60 mq	207,87€

Dato che l'unità risulta intestata al signor Scaramuzzo Stefano e alla signora Scaramuzzo Fabiola, oggetto della presente valutazione risulta essere la porzione (la metà) dell'unità immobiliare di proprietà di SCARAMUZZO STEFANO.

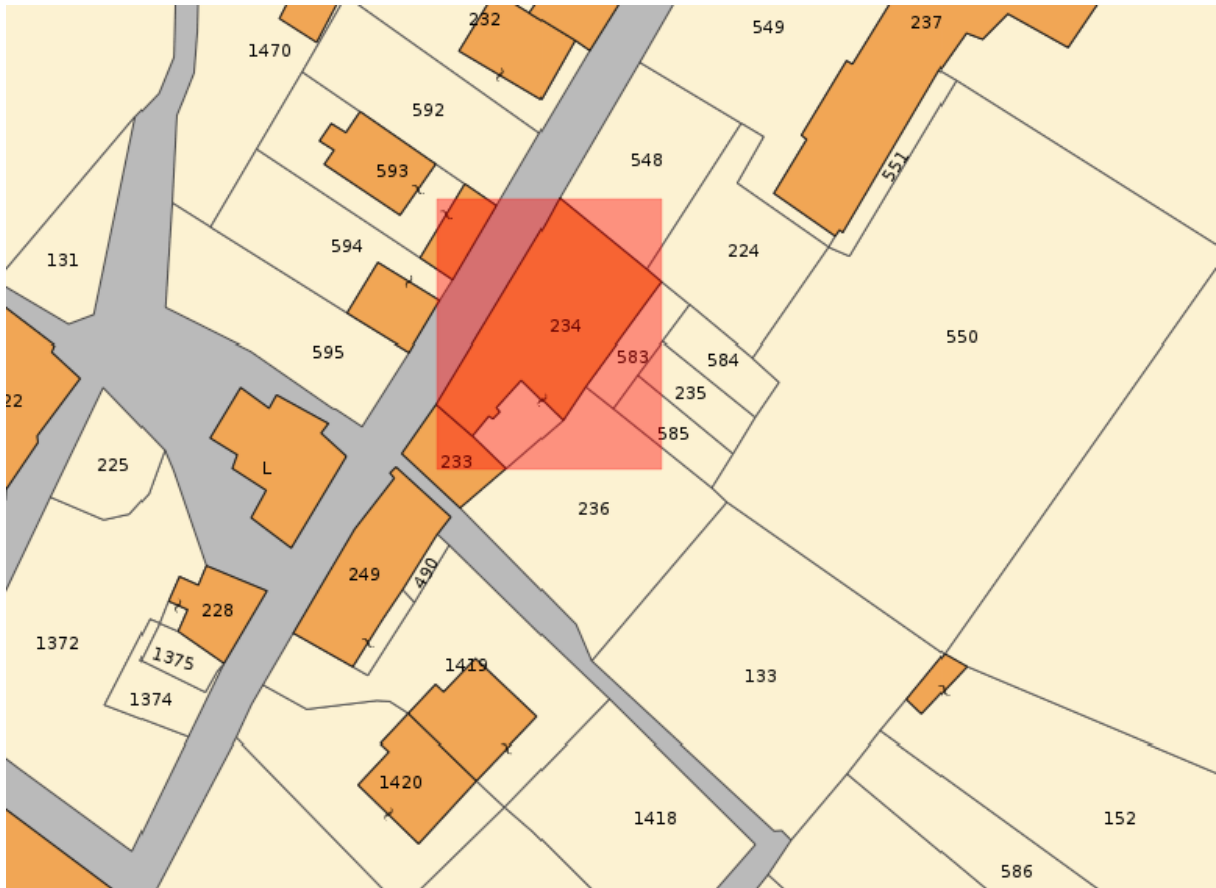


Figura 3 - Estratto carta catastale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILEUBICAZIONE

L'immobile è posizionato al margine sud del centro storico di Montereale, e la sua destinazione d'uso è quella di una unità immobiliare (appartamento).

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta come un manufatto a due piani (piano terra e piano primo) destinato a civile abitazione, direttamente prospiciente la via di accesso.

Date le caratteristiche e l'epoca di realizzazione, l'immobile in oggetto può essere ascrivibile alla categoria di "*Abitazione di tipo economico*"

Si riportano di seguito alcune viste esterne.



Figura 4 - Vista esterna dell'immobile

CONDIZIONI ATTUALI IMMOBILE

L'immobile risulta ubicato in una località che ha subito gli effetti degli eventi sismici che, a partire dal 24 agosto 2016, hanno colpito la zona compresa tra le regioni Lazio Umbria ed Abruzzo.

A seguito di tali eventi, con ordinanza n. 1096 del 15 dicembre 2017 il Sindaco del comune di Montereale, prendendo atto del *giudizio di agibilità* di classe B attribuito, tra gli altri, all'unità immobiliare di cui all'oggetto, ha dichiarato formalmente INAGIBILE la suddetta unità immobiliare provocando come conseguenza immediata:

- Il divieto di qualsivoglia utilizzo dell'unità immobiliare e di qualsiasi tipo di accesso esterno
- La messa in sicurezza provvisoria dell'immobile e la rimozione degli elementi distaccati e/o parzialmente crollati
- L'immediato distacco di tutte le utenze (acqua, luce, gas)

Da quanto sopra esposto risulta evidente che l'immobile è del tutto inutilizzabile ed attualmente non più nella disponibilità del proprietario, sia in ragione dell'ordinanza di sgombero a firma del Sindaco di Montereale, sia a causa delle condizioni di danneggiamento e di lesione dettate dall'evento sismico sopra citato.

STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

L'immobile in oggetto consiste in una unità residenziale di 63mq posto al piano primo all'interno del centro storico del nucleo abitativo di Montereale (AQ), ed è ascrivibile alla categoria di "Abitazione di tipo economico".

A seguito dei danneggiamenti strutturali subiti durante gli eventi sismici dell'agosto del 2016, l'immobile di proprietà del sig. Scaramuzzo Stefano e della sig.ra Scaramuzzo Fabiola è stato dichiarato inagibile e soggetta a provvedimento di sgombero forzato.

Tale avvenimento non solo priva sostanzialmente l'immobile di qualsiasi tipo di appetibilità sul mercato, ma di fatto rende impossibile riconoscerne un qualsiasi valore economico dato che il proprietario non ne è liberamente in possesso e dato che lo stato di conservazione non ne consente l'utilizzo.

A riprova di quanto sopra esposto, la stessa Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ha sospeso dal II° semestre del 2016 la pubblicazione e la rilevazione dei dati per il comune in questione, riconoscendo che in tali zone "il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma"

Il valore immobiliare attuale dunque non può coincidere con una effettiva quotazione di mercato, ma consiste principalmente in un valore puramente rappresentativo della proprietà dell'immobile, che può essere calcolato come valore percentuale di quello ante-sisma.

Nel primo semestre del 2016 (ultimo periodo di rilevamento per l'Agenzia delle Entrate per il comune di Montereale) le tabelle OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) consultabili nel database dell'Agenzia delle Entrate restituivano un valore di 700 euro al mq per unità simili a quella in oggetto per la quale, considerando la metratura di 63mq, si può stimare un valore *ante-sisma* pari a circa 45.000 euro.

In considerazione di quanto sopra esposto, a detta dello scrivente il valore teoricamente attribuibile all'intero immobile in oggetto non può superare il 5% del valore ante-sisma, e dunque può essere stimato come 2.250euro.

Considerando che oggetto della presente stima è la sola porzione di proprietà del sig. Scaramuzzo Stefano, il quale è proprietario di ½ dell'immobile fin qui descritto, ne consegue che il VALORE IMMOBILIARE del sig. Scaramuzzo Stefano è pari a **€ 1.500,00 (euro Millecinquecento/00)**

In fede

IL TECNICO:

Dott. Ing. Roberto CAMBRI

Grosseto, marzo '24