

GEOMETRA DOMENICO ANDREA FERRETTI

Frazione Mozzano, 102

63100 Ascoli Piceno

Partita IVA: 02223120441

Codice fiscale: FRRDNC93R14H769A

Cellulare: 340.9464684

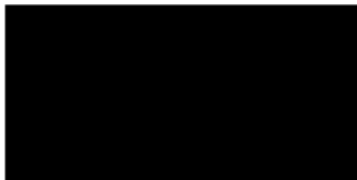
e-mail: a_ferretti@hotmail.com

PEC: domenicoandrea.ferretti@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

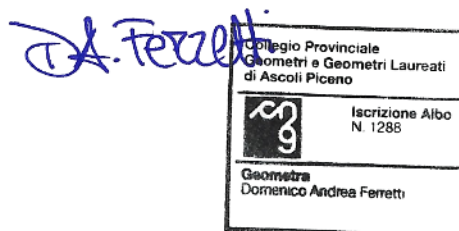
**per la valutazione degli immobili ubicati
nei Comuni di Arquata del Tronto e Acquaviva Picena (AP)**

EDIL RIVIERA SRL



Ascoli Piceno, 26/07/2023

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) 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

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

Quote di proprietà:

Edil Riviera Srl (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.

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 si ritiene di applicare una riduzione del 25% al valore unitario, ottenendo un importo di €/mq 172,50.

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 172,50
--------------------------------------	-----------------

Superficie commerciale:

Mq 60,00

Valore stimato:

€ 172,50 €/mq x 60 mq

€ 10.350,00

VALORE STIMATO € 10.350,00
(euro Diecimilatrecentocinquanta/00)

3.2 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 2

Comune: ARQUATA DEL TRONTO (AP)

Indirizzo: Frazione Vezzano, 58

Quote di proprietà:

Edil Riviera Srl (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 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.

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 [REDACTED] Rep. 26.582 del 25/11/2008 – Prezzo € 30.000,00)

Tenuto conto di quanto sopra esposto, 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.

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie
Foglio 30 P.IIIa 320 sub. 2	Mq 78,00
Foglio 30 P.IIIa 320 sub. 3	Mq 78,00
Superficie totale	Mq 156,00

Valore precedente atto di compravendita:	€ 30.000,00
Coefficiente correttivo:	-25,00%
Valore stimato:	€ 22.500,00

VALORE STIMATO € 22.500,00
(euro Ventiduemilacinquecento/00)

3.3 SCHEDA DESCRITTIVA E STIMA - IMMOBILE 3

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

proprietà:

Edil Riviera Srl (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.IIIa 320) e hanno destinazione urbanistica agricola.

CALCOLO SUPERFICIE	Superficie
Foglio 30 P.IIIa 318	Mq 110
Foglio 30 P.IIIa 319	Mq 830
Superficie totale	mq 940,00

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

- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 13 P.IIIa 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.IIIa 50 - consistenza mq 33.660 – prezzo € 16.830,00 – valore unitario €/mq 0,50;
- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 14 P.IIIa 90 - consistenza mq 5.480 – prezzo € 2.740,00 – valore unitario €/mq 0,50.
- Terreno agricolo – Comune di Arquata del Tronto Fg. 24 P.IIIa 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.

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ	€ 0,45
--------------------------------------	---------------

Superficie commerciale: Mq 940
Valore stimato: € 0,45 €/mq x 940 mq € 423,00

VALORE STIMATO € 423,00 (euro Quattrocentoventitre/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,

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

Totale valore di mercato dei beni: € 33.273,00 (euro Trentunomilaventitre/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, 26/07/2023

IL TECNICO



Geometra Domenico Andrea Ferretti

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno

 Iscrizione Albo
n. 1288

Geometra
Domenico Andrea Ferretti

5 ALLEGATI

- 1 – Visure catastali
- 2 – Estratto di mappa catastale Comune di Acquaviva Picena Fg. 6 P.Ila 399
- 3 – Elaborato planimetrico catastale ed Elenco subalterni Comune di Acquaviva Picena Fg. 6 P.Ila 399
- 4 – Documentazione fotografica immobile in Acquaviva Picena
- 5 – Estratto di mappa catastale Comune di Arquata del Tronto Fg. 30 P.Ile 318-319-320
- 6 – Elaborato planimetrico catastale ed Elenco subalterni Comune di Arquata del Tronto Fg. 30 P.Ila 320
- 7 – Documentazione fotografica immobili in Arquata del Tronto

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO
Soggetto individuato	EDIL RIVIERA S.R.L. (CF: 01933820449)

1. Immobili siti nel Comune di ACQUAVIVA PICENA (Codice A047) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	399	15			C/2	1	41m²	Totale: 45 m²	Euro 59,29	VIA E. FERMI n. 8 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 41 **Rendita:** Euro 59,29

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL RIVIERA S.R.L.		01933820449*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/02/2010 Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 29113 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1114.1/2010 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 08/03/2010		

2. Immobili siti nel Comune di ARQUATA DEL TRONTO (Codice A437) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		30	320	2			A/4	2	3,0 vani	Totale: 75 m² Totale escluse aree scoperte**: 75 m²	Euro 49,58 Lire 96.000	FRAZIONE VEZZANO n. 58 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		30	320	3			A/4	2	3,5 vani	Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 57,84 Lire 112.000	FRAZIONE VEZZANO n. 58 Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 6,50 **Rendita:** Euro 107,42

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL RIVIERA S.R.L.	01933820449*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 26582 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7327.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 27/11/2008			

3. Immobili siti nel Comune di ARQUATA DEL TRONTO (Codice A437) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	30	318		-	INCOLT PROD	U	01	10		Euro 0,01 Lire 11	Euro 0,01 Lire 11	Impianto meccanografico del 21/10/1975	
2	30	319		-	SEMINATIVO	03	08	30		Euro 0,43 Lire 830	Euro 1,29 Lire 2.490	Impianto meccanografico del 21/10/1975	

Totale: Superficie .09.40 Redditi: Dominicale Euro 0,44 Agrario Euro 1,30

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDIL RIVIERA S.R.L.	01933820449*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 25/11/2008 Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 26582 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7327.1/2008 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 27/11/2008			

Totale Generale: vani 6,50 m² 41 Rendita: Euro 166,71

Totale Generale: Superficie .09.40 Redditi: Dominicale Euro 0,44 Agrario Euro 1,30

Unità immobiliari n. 5

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=-16200

E=77500

1 Particella: 399

Comune: (AP) ACQUAVIVA PICENA
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T273464/2023
24-Lug-2023 16:36:39

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Teramo

N. 786

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Ascoli

Comune di Acquaviva Picena

Sezione: Foglio: 6

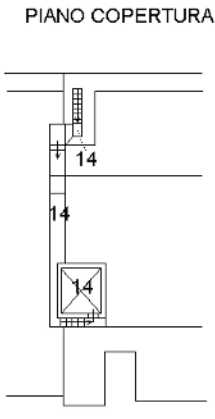
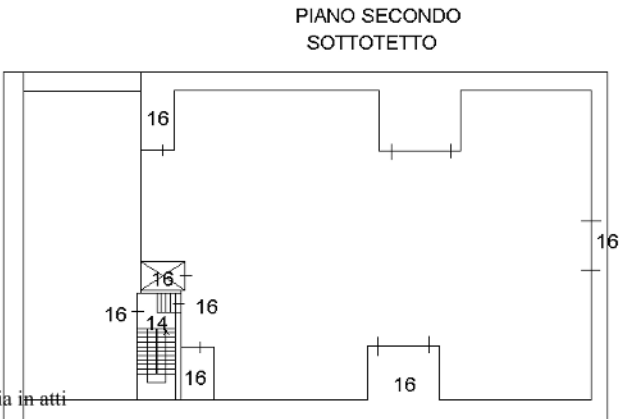
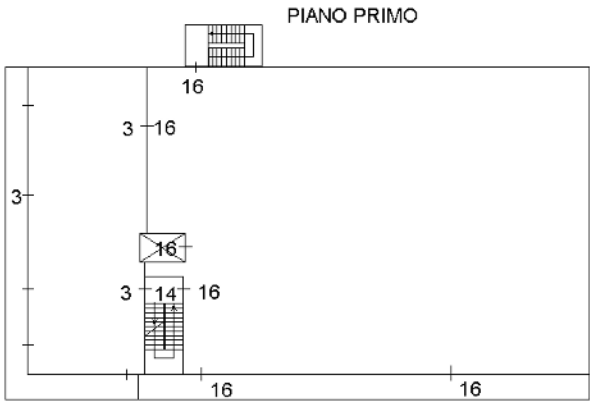
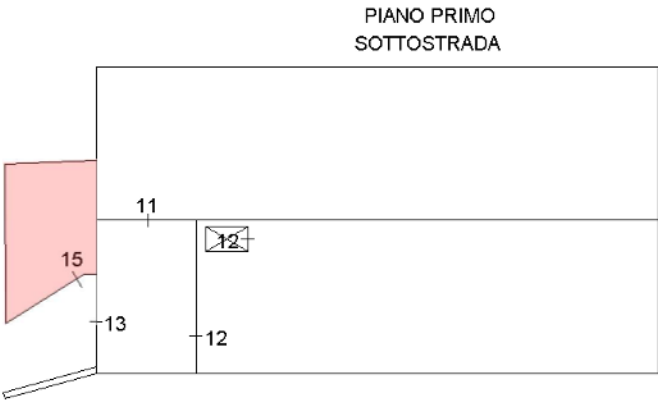
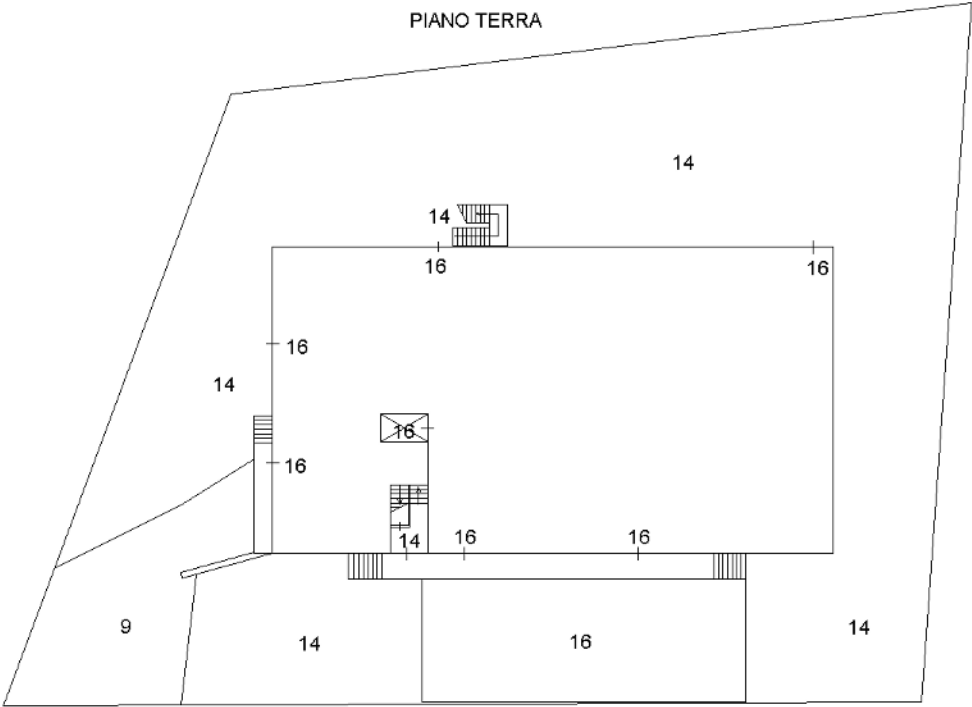
Particella: 399

Protocollo n. AP0060591 del 17/03/2010

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune ACQUAVIVA PICENA		Sezione	Foglio 6	Particella 399	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2						SOPPRESSO
3	VIA ENRICO FERMI	8	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA ENRICO FERMI	8	T			B.C.N.C. (SCIVOLO PER ACCESSO P. S1)
10						SOPPRESSO
11	VIA ENRICO FERMI	8	S1			DEPOSITO INDUSTRIALE
12	VIA ENRICO FERMI	8	S1			DEPOSITO INDUSTRIALE
13	VIA ENRICO FERMI	8	S1			B.C.N.C. AI SUB.11 - 12 (INGRESSO PS1)
14	VIA ENRICO FERMI	8	T-1 - 2-3			B.C.N.C. AI SUB. 3 - 16 (CORTE-SCALE-EXTRACORSA ASCENSORE)
15	VIA ENRICO FERMI	8	S1			LOCALE DI DEPOSITO
16	VIA ENRICO FERMI	8	T-1 - 2			ATTIVITA' INDUSTRIALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ACQUAVIVA PICENA

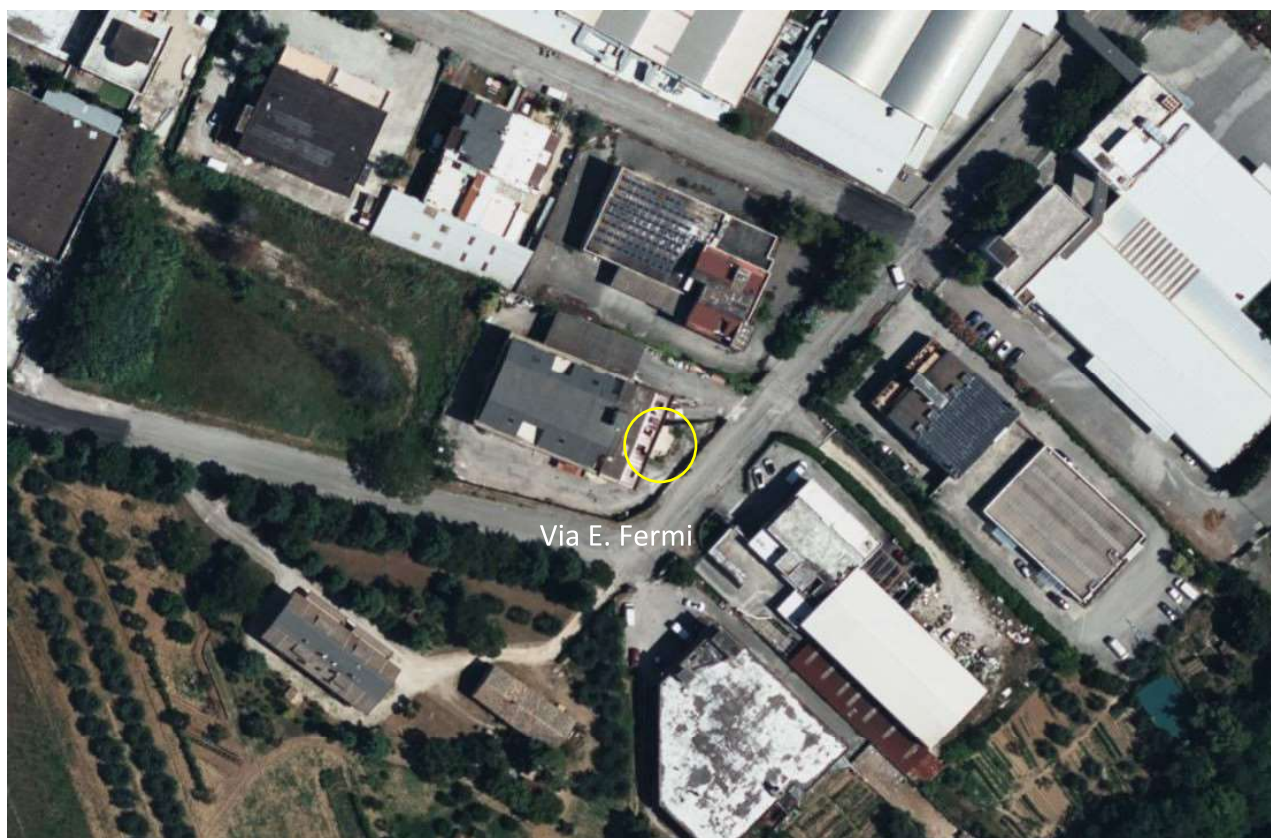


Foto 1: Vista aerea



Foto 2: Esterno magazzino

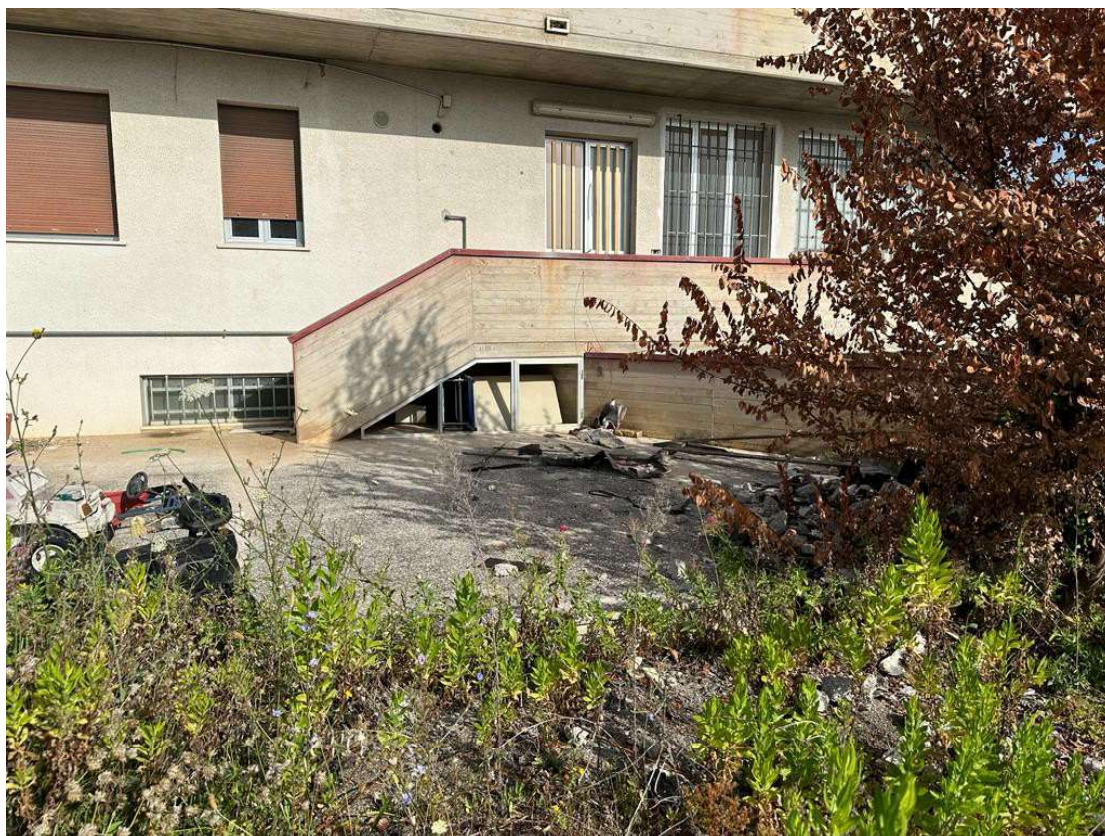


Foto 3: Copertura Magazzino



N=-38100

E=32000

1 Particella: 320

Comune: (AP) ARQUATA DEL TRONTO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met

Protocollo pratica T101337/2023

18-Lug-2023 10:38:43

UFFICIO TECNICO ERARIALE di ASCOLI PICENO	Comune di ARQUATA DEL TRONTO	ELABORATO PLANIMETRICO
	Foglio 30	
N.C.E.U. partita n. 900118	Particella 320	scala 1: 2.000 - pag. 2/1

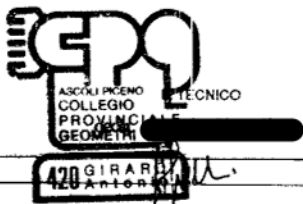
TIPO MAPPALE
N. 67211 del 21.12.1988



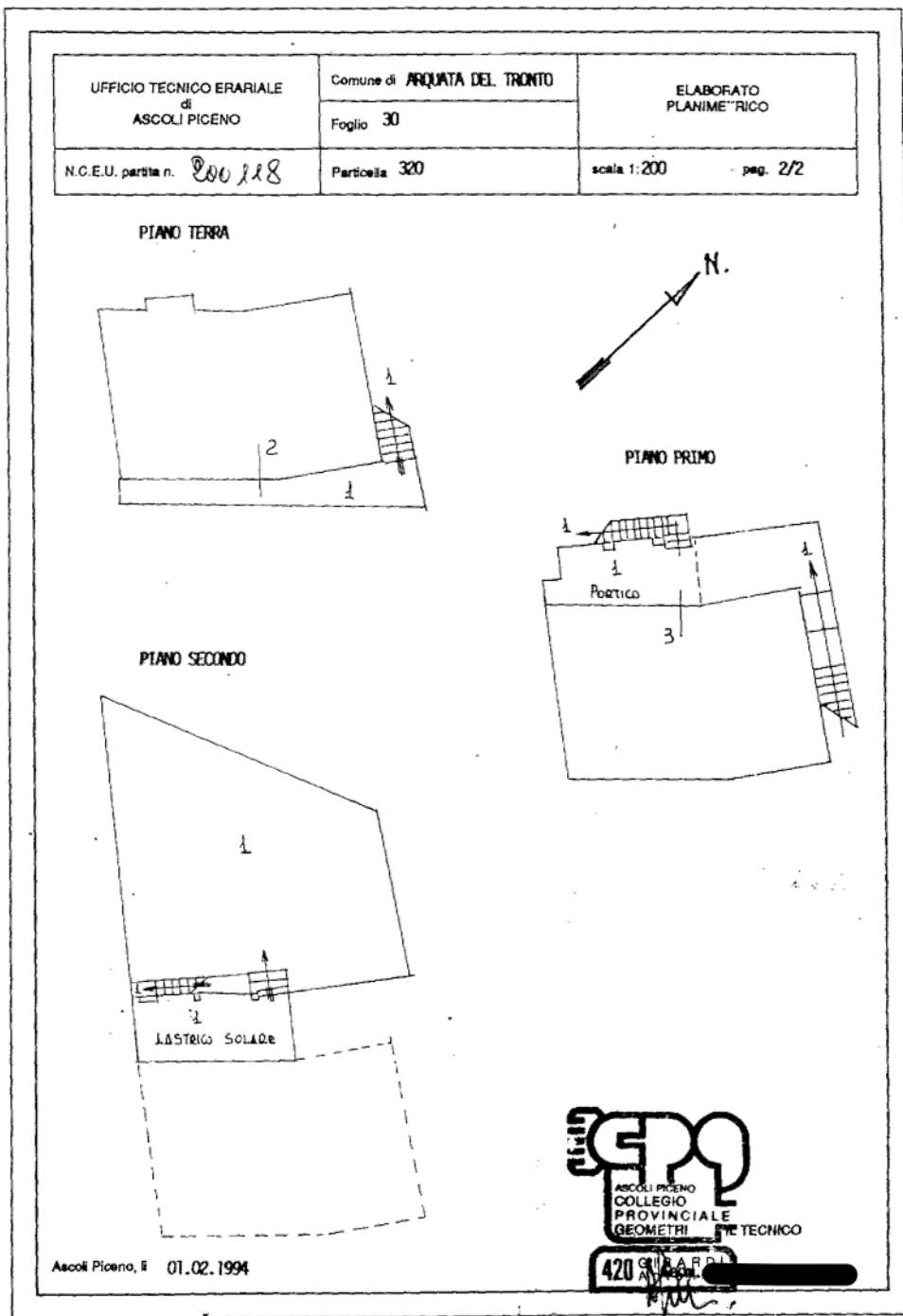
LEGENDA :

Foglio n° 30 particella n. 320 sub 1 - Bene Comune non Censibile, corte - portico - Lastrico Solare
" " " 320 sub 2 - Appartamento Piano Terra
" " " 320 sub 3 - Appartamento Piano Primo

Ascoli Piceno, li 01.02.1994



420 GIRARDI



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARQUATA DEL TRONTO		30	320		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	FRAZIONE VEZZANO	58	T			Bene comune non censibile
2	FRAZIONE VEZZANO	58	T			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
3	FRAZIONE VEZZANO	58	1			ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ARQUATA DEL TRONTO



Foto 1: Vista aerea



Foto 2: Esterno