



COMUNE di SMERILLO

PROVINCIA DI FERMO

Via Dante Alighieri, 14 - 63856 - Smerillo (FM) | Tel. 0734/79124 | fax: 0734/79454 | C.F.: 80000970444 | P.IVA: 00428150445
PEC: comune.smerillo@emarche.it | e-mail: protocollo@comune.smerillo.fm.it | sito web: www.comune.smerillo.fm.it

OGGETTO: GIUDIZIO DI STIMA SUL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO SITO IN C.DA VALLE CUPA F. 7 P.LLA 404 SUB. 2

INTESTAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di stima è situato in contrada Valle Cupa nel comune di Smerillo in provincia di Fermo.

Al nuovo catasto fabbricati l'immobile è identificato al foglio n. 7, p.la 404, sub. 2 con categoria F/2 e attualmente di proprietà del comune di Smerillo che lo ha inserito nel piano delle alienazioni 2020-2022.

Dal punto ricade secondo l'attuale piano di fabbricazione in zona agricola E e non è soggetto ad alcun vincolo urbanistico.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

L'immobile in oggetto è parte di una serie di edifici a schiera di costruzione precedente agli anni 50. L'unità interessata, identificata al sub 2, si affaccia a sud verso la strada denominata Valle Cupa ed è separata dalla stessa da un piccolo cortile nel quale ricade la scala di accesso al piano dell'abitazione.

Sul prospetto nord sono presenti altri due piani seminterrati posti al di sotto dell'unità in oggetto di proprietà del sig. Ercoli Giovanni identificati al NCF al sub. 1 gli altri due lati sono a contatto con altre unità abitative.

L'unità immobiliare, allo stato attuale, è identificata come unità collabente da diversi anni poiché presenta evidenti carenze sulla copertura, sulla struttura muraria o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati e risulta in parte non agibile.

Sul fabbricato non sono stati eseguiti negli ultimi anni lavori di manutenzione da parte dell'Ente comunale ne sono stati programmati interventi futuri per il miglioramento della situazione poiché il fabbricato non rientra tra le priorità comunali.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La struttura dell'immobile è in muratura portante in mattoni come il resto degli immobili dell'aggregato alcuni dei quali vertono nelle medesime condizioni.

La copertura precedentemente in tegole marsigliesi, è in parte crollata, e stata riparata temporaneamente con pannelli di lamiera ondulata per evitare che l'ingresso dell'acqua dagli agenti atmosferici entri nell'abitazione e vada a peggiorare le condizioni già precarie dell'immobile.

Gli infissi hanno struttura in legno e i vetri sono rotti o assenti del tutto. Non sono presenti persiane o scuri alle finestre. I solai interni necessitano di opere di rinforzo strutturale e di sostituzione delle pavimentazioni in parte non presenti.

La larghezza esterna, comprensiva di setti murari dell'immobile è di 3,00 m per una profondità di 6,00 m in totale si ha una superficie lorda totale di 18,00 mq.

L'altezza alla linea di gronda esterna di circa 3,00 m.

A causa dei problemi di stabilità dell'immobile è stato possibile eseguire il sopralluogo interno e acquisire le relative misurazioni e documentazione fotografica. Non sono comunque presenti impianti interni di illuminazione e riscaldamento e sistema fognario conforme alle normative attuali.

VALUTAZIONE DI STIMA

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

Effettuando consultazione all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Smerillo zona rurale, con destinazione d'uso produttivo assimilabile a rimessa attrezzi o magazzino in stato conservativo normale si può ricavare che il prezzo al mq va da minimo di €. 320,00€/mq a un massimo di €. 450,00€/mq per superficie lorda, riferito allo stato conservativo normale.

Per l'immobile in oggetto vista la tipologia della costruzione, la posizione territoriale, la presenza di servizi e vie di comunicazione si reputa utilizzabile il valore di mercato minimo di 320,00 €/mq.

Dato atto che il valore del fabbricato risente molto della condizione dell'immobile sopra descritte che catalogano oggi l'immobile come unità collabente di difficile accesso e non utilizzabile allo stato di fatto il prezzo di stima indicato dall'Agenzia delle Entrate potrà essere ridotto del 50% per un importo al mq di 160,00 €/mq:

$$3,00 \times 6,00 \text{ m} = 18,00 \text{ mq} \times € 160,00/\text{mq} = € 2.880,00$$

Considerando che dovrà essere detratto dal valore dell'immobile il costo di demolizione dell'abitazione da eseguire per garantire la sicurezza degli edifici adiacenti stimato al 20 €/mc comprensivo di smaltimento dei materiali, si avrà che:

$$\text{COSTO DELLA DEMOLIZIONE} = 18,00 \text{ mq} \times H_{\text{media}} 3,30 \text{ m} = 59,40 \text{ mc} \times 20 \text{ €/mc} = 1.188,00 \text{ €}$$

In conclusione il valore finale dell'immobile si otterrà dalla differenza delle due stime sopra riportate per ottenere un valore di stima finale seguente:

$$2.880,00 \text{ €} - 1.188,00 \text{ €/mq} = € 1.692,00$$

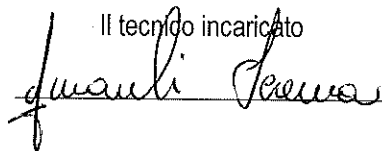
Tale valutazione risulta congrua, effettuando un raffronto delle condizioni effettive del fabbricato allo stato attuale e considerando il costo delle necessarie opere, che il comune dovrebbe sostenere, per l'eventuale la messa in sicurezza della costruzione, che sarebbero molto onerose per l'ente.

In conclusione si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile così come nelle condizioni attuali, a corpo è di **€ 1.692,00** (euro milleseicentonovantadue/00).

Si allegano:

- Copia delle visure
- Mappa catastale
- Rilievo fotografico

Smerillo, 15/05/2021

Il tecnico incaricato




Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2020

Data: 05/12/2020 - Ora: 11.44.27 Fine
Visura n.: T32503 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SMERILLO (Codice: I774)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 7 Particella: 404 Sub.: 2

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	404	2			unità collabenti				(ALTRE) del 08/02/2013 protocollo n. AP0015171 in atti dal 08/02/2013 UNITA' AFF. A FAB. GIA' ACC. IN PAR (n. 358.1/2013)
Indirizzo				CONTRADA VALLE CUPA n. 16 piano: 1.							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI SMERILLO con sede in SMERILLO		80000970444*		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/01/2014 Trascrizione in atti dal 05/02/2014 Repertorio n.: 345 Rogante: GRELLI PIERLUIGI Sede: SMERILLO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 593.1/2014)					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune I774 - Sezione - Foglio 7 - Particella 404

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

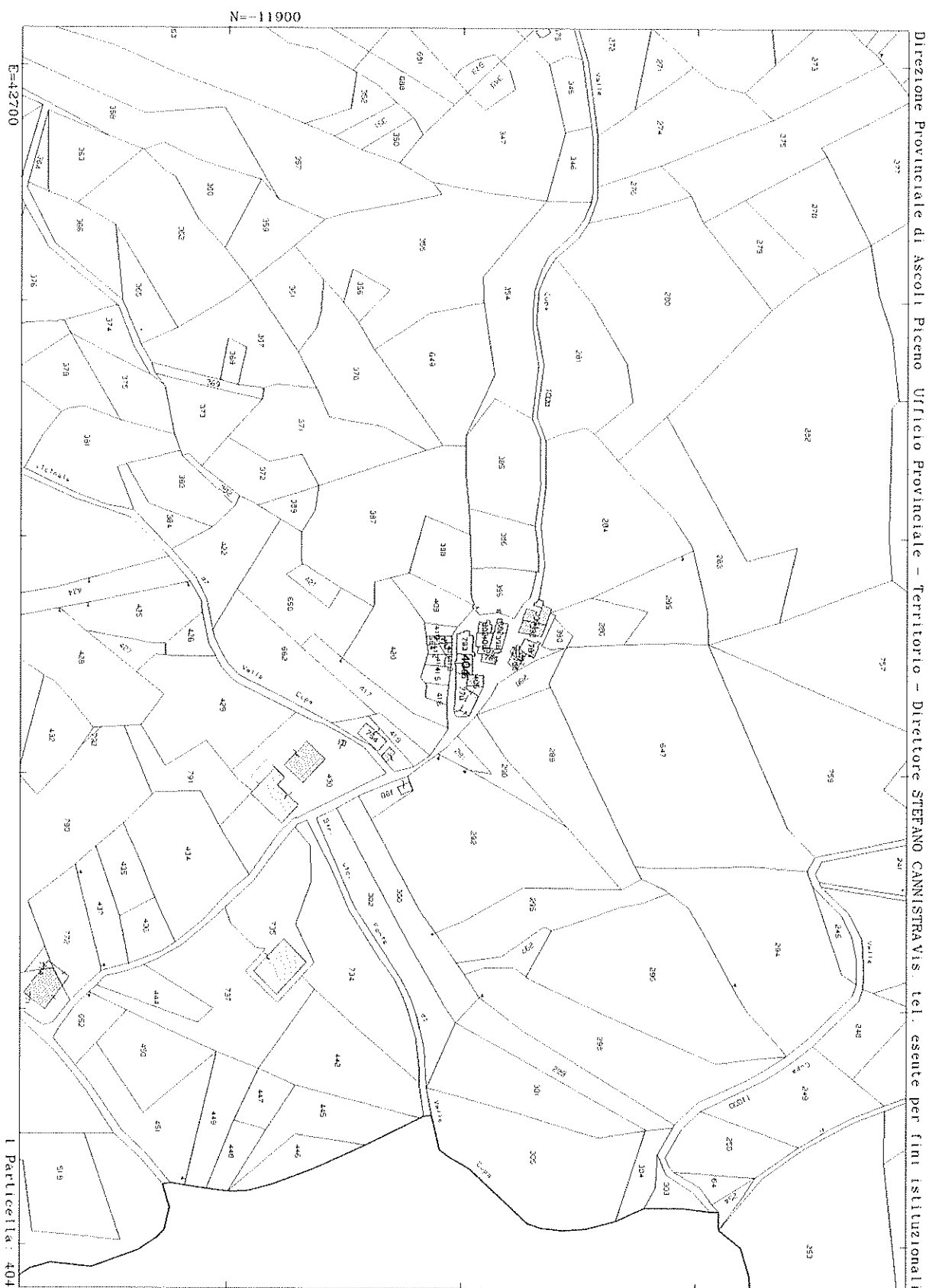




Foto1



Foto 2



Foto 3



Foto 4