

STUDIO TECNICO - Geom. Fabrizio DI VINCENZO

Via Torretta n°12 - 66015 Fara San Martino (CH) Tel. ++39. 339.6175791

e-mail fabriziodivincenzo@virgilio.it C.F. DVN FRZ 81B11 E243X - P.IVA 02049870690



COMUNE DI **COMUNANZA**

Committente



Ubicazione

Frazione Casale - 63087 Comunanza (Ap)

N.C.E.U.



PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA FABBRICATO



Data : 12 luglio 2024

Il tecnico

Geom. Fabrizio DI VINCENZO



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

PREMESSA

In virtù dell'incarico conferito dalla Signora [REDACTED] in qualità di proprietaria del fabbricato oggetto della presente relazione peritale al sottoscritto **Geom. Fabrizio Di Vincenzo**, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti, con il n° 1493 con studio tecnico in Fara San Martino alla Via Torretta n° 12 avente C.F. DVN FRZ 81B11E243X e P.I. 02049870690. Previa ispezione dei luoghi determinare il Valore di vendita, secondo i correnti prezzi di mercato, del locale commerciale ubicato nel Comune di Comunanza (Ap) in Frazione Casale n. SNC Piano T-1 - 2.

Ai fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto si è recato personalmente sul luogo oggetto di perizia per :

1. prendere visione dei luoghi ;
2. rilevare metricamente quanto esistente ;
3. reperire documenti utili all'espletamento dell'incarico di cui sopra.

La valutazione di un immobile a destinazione residenziale, anche se gli uffici dell'Agenzia del Territorio continuano ad attribuirne la consistenza sulla base dei vani catastali, va fatta sulla base del *metro quadrato*, in quanto esso rappresenta l'unica unità di misura che offre garanzie certe di uniformità di valutazione e precisazione nel costruire la comparazione .

Stabilito il metro quadro come unità di misura fondamentale, si procede con lo stabilire il *valore unitario*, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadrato) per l'abitazione della zona presa in considerazione.

Tale valore va ricavato attraverso svariati sistemi : rilevandolo dagli atti di compravendita stipulati per immobili simili a quello in esame, rilevandolo dalle agenzie immobiliari, rilevandolo sui borsini immobiliari, ecc...

Per dare valore occorre conoscere l'entità di unità di cui il bene oggetto di stima è composto e più semplicemente il numero dei metri quadrati della sua superficie.

La superficie commerciale di una abitazione è quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Per quanto concerne gli accessori, quali terrazzi, balconi, cantine, ecc.. bisogna

considerare sempre l'area corrispondente alla proprietà giuridica ma riferirsi ad un valore unitario (al metro quadro) diverso che varia in funzione del tipo di accessorio considerato.

Ciò premesso per estrinsecare quanto richiesto la presente perizia si articolerà nei seguenti punti :

- 1. aspetti del contesto locale**
- 2. aspetti costruttivi**
- 3. aspetti catastali**
- 4. aspetti estimativi**
- 5. conclusioni**

1. ASPETTI DEL CONTESTO LOCALE

Comunanza è un comune italiano di 2 915 abitanti della provincia di Ascoli Piceno nelle Marche. Il territorio comunale si colloca nel circondario dei monti Sibillini, a ridosso dell'appennino umbro-marchigiano, ed è attraversato dal fiume Aso.

Il capoluogo è situato a 448 metri di altitudine s.l.m., e sorge lungo la valle dell'Aso, che divide il centro storico (posto sulla sponda destra) dall'area urbana di costruzione più recente (posta sulla sponda sinistra).

Le scoperte archeologiche dei secoli XX e XXI hanno evidenziato come il territorio comunanzese risultasse abitato fin dall'antichità, in particolare dai Piceni e dai Romani, dopo la vittoria conseguita da questi ultimi nella guerra picentina (267 a.C.). Le campagne di ricerca condotte dall'Università di Pisa tra il 2014 ed il 2015 hanno infatti rilevato che, nell'area occupata dall'odierno capoluogo posta sulla sponda sinistra dell'Aso, sorgeva l'antica ed importante città di Novana.

Dopo l'abbandono di Novana determinato dalle invasioni barbariche, la popolazione superstite si sarebbe raccolta intorno al castello di Monte Passillo, baluardo politico e militare del Libero Comune di Ascoli Piceno, situato sulla sponda sinistra dell'Aso, nei pressi dell'odierna frazione di Pracchia.

La nascita del nucleo contemporaneo di Comunanza si collocerebbe intorno al 1294, cioè dopo la prima distruzione di Monte Passillo ad opera dei soldati del Libero Comune di Amandola, avversario del Libero Comune di Ascoli Piceno. Onde sfuggire alle incursioni degli Amandolesi, i montepassillesi decisero di stabilirsi sulla sponda destra dell'Aso, in una piccola pianura di forma triangolare situata a ridosso del colle Chiaro, e difesa sui restanti due lati dal corso d'acqua predetto. Nacque così l'insediamento di Communanthia Montis Passilli,

detto anche Communanthia Ascolanorum o più semplicemente Communanthia, nucleo embrionale dell'attuale centro storico[8].

A partire dal XIV secolo la storia di Comunanza ha sostanzialmente seguito le sorti del Libero Comune di Ascoli Piceno prima, dello Stato Pontificio poi, ed infine - dopo il plebiscito del 4 Novembre 1860[9] - dell'Italia unita.

Dal 1932 al 1945, dopo l'avvento del fascismo, ha assunto la denominazione di Comunanza del Littorio[10][11].

Ha conosciuto un importante sviluppo industriale a partire dagli anni '60 del XX secolo, anche grazie agli investimenti pubblici operati dalla Cassa del Mezzogiorno[12]. Attualmente è il terzo polo industriale della provincia di Ascoli Piceno.

2. ASPETTI COSTRUTTIVI

Ubicato all'interno di una frazione a sud del capoluogo e precisamente frazione Casale, il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale si trova in un contesto a prevalenza rurale.

Il fabbricato che ospita i locali da periziare, si presenta esternamente e strutturalmente in un pessimo stato di conservazione ed in condizioni di pericolo di collasso.

La sua struttura portante risulta essere in pietra i solai di piano in legno, le poche tramezzature interne rimaste in piedi sono in laterizio ed il solaio di copertura in legno presenta notevoli cedimenti e le travi dell'orditura principale sono per in gran parte ammalorate ,

Ubicazione dell'immobile

Via : Frazione Casale snc
Località : Frazione Casale
Comune : Comunanza
Provincia : Ascoli Piceno
Confini :
NORD – XXXXXXXXXX
SUD – Strada comunale
EST – Strada comunale
OVEST - Strada comunale

Descrizione dell'immobile (dell'intero fabbricato)

Ubicazione : ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Semiperiferica ☒ **Periferica** ☐

Isolata

Tipologia: ☐ Signorile ☐ Civile Accurato ☐ Civile ☐ Economico ☐ Popolare ☒ **Rurale**

Destinazione d'Uso :

- | | | |
|---|--|---------------------------------------|
| ☐ Prima Abitazione | ☐ Casa per vacanze | ☐ Appartamento |
| ☐ Villa/villetta | ☐ Unità abitativa in casa a schiera | ☐ Fabbricato |
| ☐ Negozio | ☐ Ufficio | X Altro |

Posizione rispetto ai fabbricati circostanti

- | | | |
|----------------------------------|--|------------------------------------|
| ☐ Isolato | ☒ Contiguo | ☐ A schiera |
|----------------------------------|--|------------------------------------|

Destinazione e numero di U.I. in cui è suddiviso il fabbricato

- | | | |
|--|---------------------------------------|--|
| ☐ Abitazioni n. 1 | ☐ Negozi n. __ | ☐ Laboratori n. __ |
| ☐ Magazzini n. __ | ☐ Uffici n. __ | ☐ Box posto auto - rimesse n. |

X Unita collabente**Il fabbricato si articola in n. 1 scala con accesso**

- | | | |
|------------------------|--|--|
| X Unico esterno | ☐ Plurimo esterno | ☐ Dal cortile interno |
|------------------------|--|--|

Caratteristiche dimensionali del fabbricato

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| - Piani fuori terra n. 3 | - Piani entroterra n.0 |
|---------------------------------|------------------------|

Strutture portanti verticali

- | | | | |
|--|---|--------------------------------|--|
| X Muratura | ☐ Cemento armato | ☐ Ferro | ☐ Prefabbricate |
| ☐ Altre o tipiche del luogo _____ | | | |

Dotazione Impianti :

- | | | | | |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ Idrico | ☐ Elettrico | ☐ Gas | ☐ Telefonico | ☐ Fognario |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|

X privo di impianti**Recinzioni**

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Muratura | ☐ Metalli lavorati | ☐ Maglie metalliche |
| ☐ Elementi prefabbricati ☐ Altro : NON PRESENTI | | |

Tipo prevalente di finitura esterna

- | | | |
|---|--|--|
| x Tinteggiatura | ☐ Resino plastica | ☐ Piastrelle di clinker, cotto o simili |
| ☐ Marmo o pietra naturale | ☐ Pannelli in metallo, materiali plastici | ☐ Legno |
| ☐ Solo intonaco ☐ Altro o tipiche del luogo : | | |

Serramenti esterni degli accessi al fabbricato

- | | | |
|----------------|------------------|--|
| x Legno | x Metallo | ☐ Altro : _____ |
|----------------|------------------|--|

Tipo prevalente di pavimentazione di atrio e scale

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| ☐ Marmo e pietra naturale | ☐ Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili | |
| ☐ Moquette e altri tessuti | ☐ Materiali plastici e simili | ☐ Legno |
| ☐ Altro o tipiche del luogo Selciati di pietra e mattoni | | |

Tipo prevalente di pavimentazione locali, servizi e altri accessori

- ☐ Marmo e pietra naturale ☐ Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili
☐ Moquette e altri tessuti ☐ Gomme e sintetici ☐ Parquet

X Altro o tipiche del luogo **Selciati di pietra e mattoni**

Infissi esterni:

X Legno ☐ Metallo ☐ Pvc ☐ Altro : _____

Tipo prevalente di infissi interni:

X Legno ☐ Alluminio ☐ Pvc ☐ Altro : _____

Rivestimenti esterni

X pietra naturale ☐ Alluminio ☐ Pvc ☐ Altro

Stato di Manutenzione :

☐ Ottimo ☐ Buono ☐ Discreto **X Insufficiente**

3. ASPETTI CATASTALI

Dal punto di vista catastale il sottoscritto ha potuto appurare quanto esiste allo stato attuale, ed in particolare la proprietà è così censita :

N.C.E.U. : ASCOLI PICENO			Comune Censuario : COMUNANZA					Sez : URBANA	
(Per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
	Foglio	Map.	Sub	Via/Località	Piano	Cat.	Cl	Cons	R.C.
	■	■	■	■	■	■			

4. ASPETTI ESTIMATIVI

Il fabbricato oggetto della presente perizia è composto da n° 1 unità immobiliare collabente unica attualmente fatiscente e in stato di rovina, che non può né essere impiegata per scopi abitativi, in quanto inagibile, né tantomeno generare reddito.

Si è scelto come metodo estimativo il procedimento sintetico comparativo, attesa la reperibilità dei dati, sia in loco, sia in base alla sensibilità dello scrivente, in riferimento agli attuali valori di commercializzazione di aree con sovrastanti strutture collabenti nella stessa zona e pertanto per la definizione del valore di immobili è stato preso come parametro di riferimento il "mq lordo" di terreno su cui il fabbricato insiste tenendo conto della superficie totale del fabbricato e del suo volume originariamente edificato , tenendo inoltre presente che

un'unità **collabente**, quindi, è **un immobile che si trova in condizioni tali da non produrre reddito**. Questo significa che un'unità collabente è, ad esempio, un edificio non agibile o allo stato di rudere. Le condizioni di questi fabbricati sono fatiscenti e molto spesso la loro struttura non è conservata integralmente, con la copertura o parti delle murature crollate.

Altri elementi di valorizzazione o svalorizzazione .

Il fabbricato risulta ubicato in una zona agricola a circa 7 km dal capoluogo in un borgo tranquillo che gode di un ottima esposizione in quanto la frazione sorge su un colle posto a metà strada dal comune di Comunanza ed il comune di Venarotta in direzione di Ascoli Piceno.

Intestati, titolo catastale

Regolarita' urbanistica

Il fabbricato è STATO EDIFICA IN EPOCA ANTECEDENTEMENTE AL 01 SETTEMBRE 1967

Eventuali note di precisazione (condoni – varianti – convenzioni e/o atto d'obbligo – vincoli – gravami – piani di zona etc..)

Non risultano agli atti alcuna richiesta di Condono o altri tipi di vincoli. –

Attuali condizioni :

x Libero ☐ Occupato da terzi ☐ Occupato dal richiedente

Reddito Annuo :

x Attuale/Reale ☐ Potenziale

Consistenza della garanzia "lorda" (precisando i criteri di identificazione delle quantità, ovvero superfici lorde + pertinenze ragguagliate) .

Avendo fatto un'indagine sulle ultime compravendite eseguite sulla base delle caratteristiche del fabbricato oggetto della presente relazione peritale attualmente fatiscente e in stato di rovina, che non può né essere impiegati per scopi abitativi, in quanto inagibili, né tantomeno generare reddito. il Valore di mercato del cespite che vesta in queste si potrebbe aggirare intorno ai 150 € / mq

RIEPILOGO CONSISTENZE E VALUTAZIONE :

VALORE COMMERCIALE – ABITAZIONE					
Piano	Destinazione	Superficie lorda	Superficie Ragguag.ta	Prezzo Mq.	Valore Commerciale
T-1-2	Collabente	80(100%)	80,00		
VALORE COMMERCIALE :			80,00	€ 150,00	€ 12.000,00

RIEPILOGO VALORI		
Valore commerciale	Valore fiscale	Valore costo di ricostruzione
€ 12.000	€ 0,00	€ 150.000,00

VALORE CAUZIONALE STIMATO	<u>€ 10.000,00</u>
---------------------------	---------------------------

Giudizio sulla commerciabilit  dell'immobile :☐ Ottima☐ Buona☐ Normale☐ Discreta☒ **Insufficiente****Descrizione ai fini di eventuali iscrizioni ipotecarie :**

L'unit  immobiliare oggetto della presente perizia si sviluppa in 3 piani fuoriterza di circa 27 mq per piano per un totale di 80 mq ubicati all'interno di un fabbricato di tipologia   a "blocco. Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. – comune di Comunanza Fg [REDACTED] part [REDACTED] cat. F/2

Osservazioni eventuali :

Di tanto dovevo, a soddisfacimento dell'incarico ricevuto, per la determinazione del valore nonostante si abbia adottato un criterio relativamente sintetico, si sono comunque tenuti in considerazione le caratteristiche proprie del fabbricato come l'ubicazione, il pessimo stato conservativo, la sua fatiscenza e che in queste condizioni oltre a non poter essere impiegato per scopi abitativi, in quanto inagibili, necessitano di misure ed interventi di messa in sicurezza che contengano il collasso totale del fabbricato il che potrebbe arrecare danni a cose e persone.

5. CONCLUSIONI

Io sottoscritto Geom. Fabrizio Di Vincenzo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1493 con studio professionale in Comunanza via Torretta, 12, incaricato dalla parte di redigere la presente relazione tecnico estimativa, dichiaro, assumendone in proprio ogni responsabilità e onere, che il contenuto della stessa corrisponde a quanto, diligentemente, ho riscontrato nella consultazione degli atti relativi all'immobile in esame e considerato che si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita in Comunanza per gli immobili adibiti ad abitazione e quindi comprendente, l'incidenza del resede esclusivo ed il costo complessivo della trasformazione, compensato con la possibilità di trasformazione del fabbricato in base alle norme attuali. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Considerata l'ubicazione del bene, le loro dimensioni, il giudizio di commerciabilità degli stessi, la zona, la posizione, il tipo di edilizia limitrofa, , il criterio sintetico-comparativo con le cifre correnti nel mercato della zona in oggetto, ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, ritengo di poter dare la seguente valutazione:

€ 10.000,00 (diconsi DIECIMILA/00)

Data 12/07/2024

Il Tecnico
Geom. Fabrizio Di Vincenzo



Allegati :

- Individuazione cartografica ;
- Visure catastali aggiornate ;
- Fotografie

DICHIARAZIONE LIBERATORIA

Io sottoscritto Geom. Fabrizio Di Vincenzo iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n° 1493 con studio professionale in Comunanza via Torretta, 12, incaricato dalla parte di redigere la presente relazione tecnico estimativa, dichiaro, assumendone in proprio ogni responsabilità e onere, che il contenuto della stessa corrisponde a quanto, diligentemente, ho rilevato fisicamente e da quanto riscontrato nella consultazione degli atti relativi all'immobile in esame .

Data 12/07/2024

Il Tecnico
Geom. Fabrizio Di Vincenzo





Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2024 Ora: 8.51.02

Fine

Visura n.: T20422 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2024

Dati della richiesta	Comune di COMUNANZA (Codice:C935)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO

INTESTATI
1

Unità immobiliare dal 10/01/2013												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												COSTITUZIONE del 10/01/2013 Pratica n. AP0003206 in atti dal 10/01/2013 COSTITUZIONE (n. 71.1/2013)
Indirizzo												
FRAZIONE CASALE n. SNC Piano T-1 - 2												
Notifica												
Partita												
Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C935 - Foglio 37 - Particella 139
Codice Comune C935 - Foglio 37 - Particella 254

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/01/2013			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 10/01/2013 Pratica n. AP0003206 in atti dal 10/01/2013 COSTITUZIONE (n. 71.1/2013)			

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

Stralcio dal Foglio di mappa n. 37 del
Comune di Comunanza (Ap)



UBICAZIONE IMMOBILE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO



ESTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO INTERNO



FOTO INTERNO

