

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
Ufficio del Giudice Unico  
Sede centrale  
Giudice per l'esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.I. N° 123/ 2022 :

**Società Cattolica Assicurazione**  
**(Creditore Procedente)**

-----  
**Banca di Credito Cooperativo del Piceno**  
**(Creditore Intervenuto)**

-----  
**- Sig. [REDACTED]**  
**(Debitore Esecutato)**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

attestante il valore di alcuni cespiti a diversa destinazione da abitazione,  
a negozio, ad autorimessa, a laboratorio, a terreni, siti nel Comune di  
Acquaviva Picena (A.P.)

Esperto Incaricato: **Dott. Ing. Roberto Giovannetti**

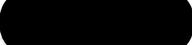
con Studio in Viale Costantino Rozzi n° 13 – 63100 Ascoli Piceno  
Iscritto all'ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno al n° 1498

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore: Dott.ssa Simona D'Ottavi  
Esecuzione Immobiliare: N.R.G.E. n° 123/2022

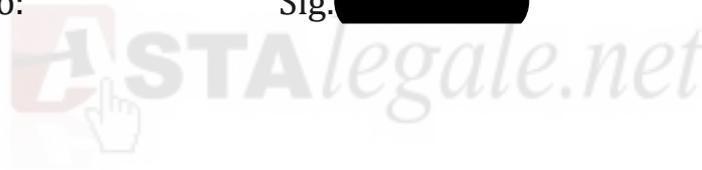
Creditore Procedente: Società Cattolica Assicurazione  
Legale Creditore Procedente: Avv. Enrico Iannota

Creditore Intervenuto: Banca di Credito Cooperativo del Piceno  
Legale Creditore Intervenuto: Avv. Andrea Andreani

Debitore Esecutato: Sig. 

Custode: Dott. Antonio Marcelli

Esperto: Ing. Roberto Giovannetti



## **ALLEGATI ALLA PERIZIA:**

- 1) Incarico e Nomina ricevuti dal Tribunale;
- 2) Documenti scaricati da ReGIndE;
- 3) Documentazione fornita dal Catasto di Ascoli Piceno;
- 4) Documentazione fornita dalla Conservatoria Registri Immobiliari;
- 5) Documentazione fornita dal Comune di Acquaviva Picena;
- 6) Documentazione fornita dalla Regione Marche – Ex Genio Civile -;
- 7) Documenti forniti dall’Agenzia delle Entrate – Contratto Locazione -;
- 8) Documenti utili per redigere la Stima (Banche Dati e Teoria);
- 9) Comunicazioni e Verbali fra le parti durante le operazioni peritali;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Planimetrie redatte dall’Esperto;
- 12) Stima del Cespite;





# TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 123/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Società Cattolica Assicurazione s.p.a.



GIUDICE:

Dott.ssa Simona D'Ottavi

CUSTODE:

Dott. Antonio Marcelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Roberto Giovannetti**

CF:GVNRR74B03A462S

con studio in ASCOLI PICENO (AP) Viale Costantino Rozzi n° 13 - Piano Terra Scala C

telefono: 0736781802

fax: 0736781802

email: robertoing.giovannetti@hotmail.it

PEC: roberto.giovannetti@ingpec.eu

tecnico incaricato: Roberto Giovannetti

Pagina 1 di 126

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera centrale a ACQUAVIVA PICENA via Giacomo Leopardi 48, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **219,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprie

La palazzina, situata nel Centro Storico del Comune, si affaccia su una strada principale, è stata realizzata presumibilmente intorno ad inizio del secolo scorso, quindi circa intorno al 1900. Il cespite si sviluppa principalmente su quattro livelli, oltre al piano copertura ed annettendo i piani ammezzati a quelli principali. Nello specifico abbiamo:

- il piano interrato con vocazione fondaco;
- il piano terra dove è ubicato l'ingresso da via Giacomo Leopardi, un corridoio che conduce ad un locale con grotta. Inoltre trovano sistemazione una scala ad una rampa, che conduce al livello interrato indicato al punto precedente, un'altra scala, a due rampe con pianerottolo intermedio, che porta ai livelli superiori.
- Il piano primo ha vocazione residenziale, esso è quello di maggiore estensione dell'intera palazzina, provvisto di locale bagno, cucina, soggiorno, due camere, un balcone.
- Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si

trova un locale a destinazione Servizi Igienici, a servizio presumibilmente del piano superiore che ne è privo.

- Il piano secondo è anch'esso adibito ad abitazione ma ha una superficie minore rispetto al quello al piano sottostante.
- Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si trova nuovamente un piano ammezzato con vocazione terrazzo.
- Il piano sottotetto ha vocazione soffitta, anche se in esso è attualmente sistemata una camera. Il livello dispone di un ampio terrazzo, che si affaccia su via Giacomo Leopardi, sul quale è stato ricavato un locale lavatoio.
- Infine salendo a meta della prima rampa si trova un locale ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Il Cespite si sviluppa su 4 livelli., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi n° 48, piano: Il Cespite si sviluppa su quattro livelli, intestato a

L'intero edificio sviluppa su 5 con ammezzati annessi ai principali piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>219,36 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 155.253,23</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 155.253,23</b>

trova:

Data della valutazione:

30/08/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il Cespite è attualmente occupata dalla famiglia del debitore che vi risiede con la famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - Raccolta 8723, a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa -, contro  
creditor e terzo datore di ipoteca - la  
causale, derivante

Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000/00.

Importo capitale: € 528.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannotta , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., con  
causale derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è una palazzina inserita in un profilo a schiera. La proprietà è privata, NON fa parte di un Condominio, NON ci sono quindi spese ordinarie e/o straordinarie di tale genere. L'Immobile è situato in Centro Storico con i vincoli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Avquaviva Picena per gli immobili che vi ricadono.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1000/1000, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto del  
04-03-2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato presumibilmente realizzato in data antecedente al 1967, per la precisione al primo settembre del 1967, data di entrata in vigore della legge n° 765/1967. Prima di tale data non era necessario il deposito del progetto presso i vari enti, Comune di appartenenza, Regione Marche - ex Genio Civile -; pertanto l'immobile si può ritenere legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane a carico del proprietario, la necessità di dimostrare che l'immobile sia stato costruito effettivamente in data antecedente a quella data. A parere del sottoscritto, dalla tipologia costruttiva è presumibile che la palazzina oggetto di

valutazione sia antecedente a quella data, poi se ci fosse anche una documentazione fotografica con data o altro a supportarla sarebbe ancora meglio. Si precisa che in assenza di documentazione tecnica depositata presso il Comune, per le planimetrie si fa riferimento alla documentazione catastale, se presente. Le planimetrie catastale è presente, ma come detto in seguito ha delle difformità, anche se a parere del sottoscritto di lieve entità, quindi sanabili tramite una pratica in sanatoria. La premessa sopra si è resa necessaria perché dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Acquaviva Picena, per il presente immobile risulta solo una concessione edilizia degli anni 2004, per piccole opere interne, senza planimetrie, ma manca l'eventuale concessione edilizia originaria. Fa eccezione a quanto sopra riportato il locale "lavatoio" presente nel balcone del piano sottotetto che a parere dello scrivente è stato realizzato recentemente, comunque sicuramente successivamente al 1967.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia Inizio Attività N. **DIAE n° 786-2004**, intestata lavori` di  
Manutenzione straordinaria, presentata il 11/02/2004 con i  
Agibilità Non Richiesta vista la tipologia degli interventi della DIAE.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico - art. 2 del D.M. 1444/68. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolamento Edilizio Comunale - Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - D.M. 1444/68 -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Secondo l'esperto incaricato comunque per quanto sopra detto, la palazzina sotto il profilo edilizio può ritenersi legittima, anche se mancante della documentazione tecnica, ma **NON è Conforme**, viste delle difformità interne, oltre al locale lavatoio al terrazzo del livello sottotetto. Si ritiene che tutte le difformità possano essere regolarizzate tramite una pratica edilizia in sanatoria, che comprenda la documentazione tecnica dell'intera palazzina, tra cui tutte le piante, i prospetti le sezioni. Nel caso il locale al piano sottotetto non fosse sanabili, si può procedere alla regolarizzazione rimuovendo lo stesso, smontando le pareti e la copertura che delimitano il locale stesso.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Interne e presenza di un locale lavatoio sul terrazzo del sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Interne ed presenza di un Locale Lavatoio sul terrazzo del sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Il proprietario è quello indicato negli atti e nelle visure.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Sarebbe consigliabile una revisione degli impianti ed il rilascio del relativo certificato di conformità.

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA GIACOMO LEOPARDI 48, FRAZIONE CENTRO  
STORICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a ACQUAVIVA PICENA via Giacomo Leopardi 48, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **219,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena

La palazzina, situata nel Centro Storico del Comune, si affaccia su una strada principale, e stata realizzata presumibilmente intorno ad inizio del secolo scorso, quindi circa intorno al 1900. Il cespite si sviluppa principalmente su quattro livelli, oltre al piano copertura ed annettendo i piani ammezzati a quelli principali. Nello specifico abbiamo:

- il piano interrato con vocazione fondaco;
- il piano terra dove è ubicato l'ingresso da via Giacomo Leopardi, un corridoio che conduce ad un locale con grotta. Inoltre trovano sistemazione una scala ad una rampa, che conduce al livello interrato indicato al punto precedente, un'altra scala, a due rampe con pianerottolo

intermedio, che porta ai livelli superiori.

- Il piano primo ha vocazione residenziale, esso è quello di maggiore estensione dell'intera palazzina, provvisto di locale bagno, cucina, soggiorno, due camere, un balcone.
- Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si trova un locale a destinazione Servizi Igienici, a servizio presumibilmente del piano superiore che ne è privo.
- Il piano secondo è anch'esso adibito ad abitazione ma ha una superficie minore rispetto al quello al piano sottostante.
- Salendo al piano superiore, alla fine della prima rampa si trova nuovamente un piano ammezzato con vocazione terrazzo.
- Il piano sottotetto ha vocazione soffitta, anche se in esso è attualmente sistemata una camera. Il livello dispone di un ampio terrazzo, che si affaccia su via Giacomo Leopardi, sul quale è stato ricavato un locale lavatoio.
- Infine salendo a meta della prima rampa si trova un locale ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Il Cespite si sviluppa su 4 livelli., ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), consistenza 9 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi n° 48, piano: Il Cespite si sviluppa su quattro livelli, inte

L'intero edificio sviluppa su 5 con ammezzati annessi ai principali piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



tinteggiato. Al piano interrato è presente anche un pilastro ed una trave in calcestruzzo armato, che rendono la struttura in parte mista, muratura - calcestruzzo armato.

Sotto l'aspetto delle finiture, tutti i livelli ad eccezione del piano interrato che è facciavista, risultano intonacati e tinteggiati, dove previsto sono presenti i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno e/o alluminio così come le persiane, i vetri doppi. Gli infissi interni sono in legno.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono funzionanti, una sorta di centrale termica è posta al piano interrato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
Superficie	Intero	Immobile	219,36	x	100 %	=	219,36
Omogeneizzata							
<b>Totale:</b>			<b>219,36</b>				<b>219,36</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Cespite adibito ad abitazione che si sviluppa su più livelli.

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n° 48 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 173.097,62 pari a 790,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 173.097,62 pari a 790,40 Euro/mq

Valore Ctu: 172.503,19 pari a: 787,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Cespite a destinazione Residenziale disposto su più livelli sito in Centro Storico.

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n° 48

Superfici principali e secondarie: 219

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 171.909,55 pari a 784,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 171.909,55 pari a 784,98 Euro/mq

Valore Ctu: 171.909,55 pari a: 784,98 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### **A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- **zona Centrale - Capoluogo e Dintorni -**, gli immobili con destinazione **Ville - Abitazioni Civili** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 700/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 1.000/00;

#### **PIANO INTERRATO**

*Il Piano Interrato ha: **K=0,20**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 760,00**, con Superficie Commerciale di **mq 71,50**, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a **0,50** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 35,75**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 27.170/00**.*

#### PIANO TERRA

Il Piano Terra ha: **K=0,40**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 820,00**, con Superficie Commerciale di **mq 29,70**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,60 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 17,82. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 14.612/40**.

#### PIANO PRIMO

Il Piano Primo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 827,50**, con Superficie Commerciale di mq 78,75, considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 73,75. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 61.028/13**.

#### PIANO SECONDO

Il Piano Secondo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 827,50**, con Superficie Commerciale di mq 85,00, considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 72,20. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 59.745/50**.

#### PIANO SOTTOTETTO

*Il Piano Sottotetto ha: **K=0,85**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 955,00**, con Superficie Commerciale di mq 61,05 considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 72,20. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 20.616/06**.*

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite, pari a: **€ 183.172/09**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,95**:

**si ottiene il Valore Totale**

**Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

€ 183.172/09 x 0,95 = € **173.097/62** (€

Centosettantatrenovantasette/62).

#### **A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- **zona Centro** -, gli immobili con destinazione **Abitazioni Civili** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 720/00;

- Valore Unitario Massimo €/mq 960/00;

#### **PIANO INTERRATO**

Il Piano Interrato ha: **K=0,20**, un valore Normale Unitario pari a € /mq 768,00, con Superficie Commerciale di mq 71,50, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 35,75. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **27.456/00**.

#### **PIANO TERRA**

Il Piano Terra ha: **K=0,40**, un valore Normale Unitario pari a € /mq 816,00, con Superficie Commerciale di mq 29,70, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,60 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 17,82. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **14.541/12**.

#### **PIANO PRIMO**

Il Piano Primo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a € /mq 822,00, con Superficie Commerciale di mq 78,75,

considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 73,75. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **60.622/50**.

#### PIANO SECONDO

Il Piano Secondo ha: **K=0,43**, un valore Normale Unitario pari a €/**mq 827,50**, con Superficie Commerciale di mq 85,00, considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 72,20. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **59.348/40**.

#### PIANO SOTTOTETTO

Il Piano Sottotetto ha: **K=0,85**, un valore Normale Unitario pari a €/**mq 955,00**, con Superficie Commerciale di mq 61,05, considerando i vari Coefficienti di Omogenizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 72,20. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **20.616/06**.

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite, pari a: € **181.914/87**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,95**;

si ottiene il **Valore Totale**

**Particolare, secondo la Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

$$€ 181.914/84 \times 0,95 = € 171.909/55 \quad (€$$

Centosettantunonovecentonove/55).

#### Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene:

$$€ ( 173.097/62 + 171.909/55) = € \quad \mathbf{172.503/59.} \quad (€$$

Centosettantaduemilacinquecentotre/59).

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, (punto 5 stima dell'Immobile - lettera a), ritenendo che tale abbattimento sia sufficiente a coprire le spese per la regolarizzazione dell'immobile, si ottiene: € 172.503/59 x (1-0,10) = € **155.253/23**.

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Abitazione**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via Giacomo Leopardi n°48, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **155.523/23** (€ centocinquantacinquemilacinquecentoventitre/23).

Si ritiene che l'abbattimento del 10 % sia sufficiente a coprire i costi per ottenere la conformità del cespite.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'Allegato 11-a tavola redatta dall'Esperto ed Allegato 12 Stima dei Cespiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **172.503,59**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario come da incarico punto 5) lettera a)	-17.250,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.253,23**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.253,23**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## **STIMA DEL CESPITE**

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per valutare il cespite a destinazione residenziale oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso che è data dalla somma:

- della Superficie al Piano Interrato dove è ubicato un fondaco;
- della Superficie del Piano Terra con destinazione ingresso – locale – grotta;
- della Superficie dei Piani Primo e Secondo con Vocazione Residenziale;
- delle Superfici dei Piani Amezziati;
- della Superficie del Piano Sottotetto con destinazione soffitta - terrazzo;

comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

La superficie commerciale dei vani principali si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;
- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso

comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzeria per un massimo fino a 50 cm, che nel caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Essendo presenti Superfici di Pertinenza, quali quella del piano Interrato, quello dei fondaci - garage al Piano Terra, quella dei balconi al piano Primo e Sottotetto e quella del piano sottotetto, occorre considerare i coefficienti di omogeneizzazione - normalizzazione - standardizzazione. Nello specifico si adopereranno i seguenti coefficienti di normalizzazione:

- per il piano Interrato a vocazione Fondaco: 0,50;
- per il piano terra a destinazione Ingresso - Locale - Grotta: 0,60
- per i piani primo e secondo a destinazione abitazione: 1,00
- per i balconi ai livelli Primo Secondo e Sottotetto: 0,25;
- per il piano sottotetto a destinazione Soffitta: 0,50;
- per i locali ai piani ammezzati: 0,75;

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'allegato Planimetria  
Cespite (All. 11-a).

## **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili,**

**inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore Normale.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di quarant'anni fa,
- **per capitalizzazione dei Redditi**, essendo l'immobile occupato dai proprietari, quindi privo di reddito;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio dalla tipologia e conformazione particolare non ha facili termini di paragone;

**non si ritengono di facile applicazione.**

#### **STIMA A VALORE NORMALE**

**La stima a Valore Normale** si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche date** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Abitazione con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

$$\mathbf{V.N.U. = Val. \min + (Val. \max - Val. \min) \times K ;}$$

con **K** coefficiente che dipende dalla Superficie;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie

appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €. Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
<b>Caratteristiche AMBIENTALI</b>		<b>ETA'</b>		<b>TIPLOGIA</b>		<b>POSIZIONE</b>	
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	VILLA	1,50	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,25	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,00	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	0,9	DEGRADATA	0,90
				FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		
<b>Panorama-Orientamento</b>		<b>Stato di Conservazione</b>		<b>Caratteri Tecnologici</b>		<b>Coeff. Risultante = X,XX</b>	
OTTIMA	1,00	NORMALE	1,00	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	MEDIOCRE	0,80	NORMALI	1,00		
SCADENTE	0,60	SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90		
				SACDENTI	0,80		

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11-a** - Tavola redatta dall'esperto -, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri ed all'**Allegato 12 - Stima del Cespite** - per una descrizione più dettagliata della stima.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	219,36	0,00	155.253,23	155.253,23
				<b>155.253,23 €</b>	<b>155.253,23 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il proprietario è unico, non è quindi presente il problema di divisibilità delle quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.253,23**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.253,23**

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a ACQUAVIVA PICENA via Giacomo Leopardi 50-52, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena

Il negozio che si trova al piano terra della stessa palazzina descritta precedentemente, dispone di un ingresso indipendente da via Giacomo Leopardi. Il cespite dispone oltre che di un locale di ingresso per cliente, di un bancone di esposizione, di un locale per la preparazione dei prodotti da vendere, dei locali antibagno con bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 280 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 31 mq, rendita 643,61 Euro. indirizzo catastale: via Giacomo Leopardi n° 50 - 52, piano: Piano Terra, intestato a Sig. erivante da Ricongiungimento da usufrutto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.568,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.568,58</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Scami Ittica di Micucci Silvana & C. s.n.c. con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/10/2014, con scadenza il 05/10/2020, registrato il 04/11/2014 a San Benedetto del Tronto ai nn. 1772 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3.240/00 annui..

Il contratto si rinnova automaticamente senza una disdetta da una delle due parti almenoi 6 mesi prima. Pertanto il Contratto si è automaticamente rinnovato fino al 05/10/2025.

Si rimanda all'**Allegato 07 Agenzia delle Entrate per la copia conforme del Contratto di Affitto.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - Raccolta 8723, a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società fidejussore e terzo datore di ipoteca - la ussorie, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000/00.

Importo capitale: € 528.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli rt. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., erivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è una palazzina inserita in un profilo a schiera. La proprietà è privata, NON fa parte di un Condominio, NON ci sono quindi spese ordinarie e/o straordinarie di tale genere. L'Immobile è situato in Centro Storico con i vincoli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Acquaviva Picena per gli immobili che vi ricadono.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1000/1000, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto del 04-03-2000

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

#### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Sotto l'aspetto urbanistico l'immobile risulta Conforme, la destinazione d'uso è tra quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

Come detto l'immobile è stato presumibilmente realizzato in data antecedente al 1967, per la precisione al primo settembre del 1967, data di entrata in vigore della legge n° 765/1967.

Prima di tale data non era necessario il deposito del progetto presso i vari enti, Comune di appartenenza, Regione Marche – ex Genio Civile -; pertanto l'immobile si può ritenere legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane a carico del proprietario, la necessità di dimostrare che l'immobile sia stato costruito effettivamente in data antecedente a quella data. A parere del sottoscritto, dalla tipologia costruttiva e dalla posizione dell'immobile, è presumibile che la palazzina oggetto di valutazione sia antecedente a quella data, poi se ci fosse anche una documentazione fotografica con data o altro a supportarla sarebbe ancora meglio. La premessa sopra si è resa necessaria perché dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Acquaviva Picena, per il presente immobile NON risultano esserci precedenti edilizi autorizzativi.

Secondo l'esperto incaricato comunque per quanto sopra detto, la palazzina sotto il profilo edilizio è legittimo, ma **NON può ritenersi conforme**, in quanto facendo riferimento alla planimetria catastale, che si prende in considerazione in assenza di precedenti edilizi, quindi planimetrie presentate presso il Comune, questa presenta delle lievi difformità interne. Si reputano tali difformità sanabile tramite una pratica edilizia in sanatoria.

## **CONFORMITA' IMPIANTISTICA**

In somiglianza alla conformità Edilizia l'immobile si reputa presente anche la conformità impiantistica alla luce dell'anno di costruzione della palazzina, precisando che anche in questo caso non esiste una certificazione di conformità presentata presso il Comune.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile è regolarmente accatastato, ma l'accatastamento presenta a parere del sottoscritto leggere difformità, che risultano comunque sanabile, tramite la presentazione di un documento "docfa" presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate. Ad oggi l'immobile NON è Conforme a livello catastale.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

#### **N. Non Presente.**

Non sono presenti Pratiche Edilizie presso il Comune di Acquaviva Picena. Essendo la Costruzione verosimilmente anteriore al 1967 tale presentazione non era necessaria.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico - art. 2 del D.M. 1444/68. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolamento Edilizio Comunale - Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - D.M. 1444/68 -

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile pur non avendo la concessione edilizia principale originaria, depositata presso il Comune di Acquaviva Picena, si reputa legittimo sotto il profilo urbanistico - edilizio -

impiantistico in considerazione dell'anno di costruzione della palazzina che si ritiene per tipologia e per posizione antecedente al 1967. Sotto l'aspetto edilizio e catastale l'immobile pur essendo accatastato **NON risulta conforme**, presentando alcune difformità interne comunque sanabili. Occorre quindi regolarizzarlo tramite una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune ed un documento "docfa" da presentare presso l'Agenzia delle Entrate.

Si reputa che il costo necessario per ottenere il ripristino della Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Interne e presenza di un locale lavatoio sul terrazzo del sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica Edilizia in Sanatoria presso il Comune. Presentazione documento "Docfa" presso L'agenzia delle Entrate - Catasto -.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Interne ed presenza di un Locale Lavatoio sul terrazzo del sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Il proprietario è quello indicato negli atti e nelle visure.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Sarebbe consigliabile una revisione degli impianti ed il rilascio del relativo certificato di conformità.

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA GIACOMO LEOPARDI 50-52, FRAZIONE  
CENTRO STORICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

### NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a ACQUAVIVA PICENA via Giacomo Leopardi 50-52, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il negozio che si trova al piano terra della stessa palazzina descritta precedentemente, dispone di un ingresso indipendente da via Giacomo Leopardi. Il cespite dispone oltre che di un locale di ingresso per cliente, di un bancone di esposizione, di un locale per la preparazione dei prodotti da vendere, dei locali antibagno con bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 280 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 31 mq, rendita 643,61 o catastale: via Giacomo Leopardi n° 50 - 52, piano: Piano Terra, intestato a Sig. vante da Ricongiungimento da usufrutto

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

#### SERVIZI

asilo nido  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
farmacie  
municipio  
supermercato



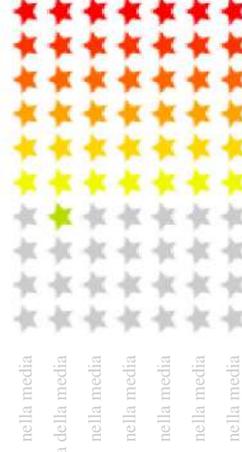
#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 chilometri  
autobus distante 250 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in muratura, con mattoni pieni, per lo meno così appare dal piano interrato che risulta a vista, del cespite adiacente quindi



non intonacato né tinteggiato.

Sotto l'aspetto delle finiture il cespite è intonacato e tinteggiato, con localmente dei rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno i vetri doppi. Gli infissi interni sono in legno.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono funzionanti.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Negozio	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>42,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Contratto di Affitto - Criterio per Capitalizzazione del Reddito -

Descrizione: Negozio in centro storico

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n° 50-52 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.245,00 pari a 982,02 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Cespite adibito ad Negozio

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n° 50 - 52 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 33.149,09 pari a 789,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 33.149,09 pari a 789,26 Euro/mq

Valore Ctu: 33.149,09 pari a: 789,26 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Cespite a destinazione Negozio in Centro Storico.

Indirizzo: via Giacomo Leopardi n° 50 - 52

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 47.500,99 pari a 1.130,98 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 47.500,99 pari a 1.130,98 Euro/mq

Valore Ctu: 47.500,99 pari a: 1.130,98 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

### STIMA AL VALORE NORMALE:

#### *A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)*

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Commerciale - Negozi** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 940/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 1.200/00;

#### **PIANO TERRA**

Il Piano Interrato ha: **K=0,40**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 1044,00, con Superficie Commerciale di mq 42,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a

mq 42,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a €  
**43.848/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,76**:

si ottiene **il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

$$\text{€ } 43.848/00 \times 0,76 = \text{€ } 33.149/09 \quad (\text{€ Trentatremilacentotrentanove/09}).$$

#### **A.2 Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centro-**, gli immobili con destinazione **Commerciale - Negozi** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 1.360/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 1.700/00;

#### **PIANO TERRA**

Il Piano Interrato ha: **K=0,40**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 1496,00**, con Superficie Commerciale di mq 42,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 42,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **62.832/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,76**:

si ottiene il **Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

$$€ 62.832/00 \times 0,76 = € 47.500/99 \quad (€$$

Quarantasettemilacinquecento/99).

### **STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Considerando il Prezzo di Locazione annuo del Locale Negozio, sulla base del Contratto di Affitto regolarmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto, pari a € 3.240/00, pari a € 270/00 mensili.

Tale valore va poi decurtato delle spese e perdite a carico della proprietà variabili a seconda del reddito e stimabili:

- nel 32% imposta sul reddito reputata indicativa dal c.t.u. (% imposta minima 21% cedolare secca);
- nel 1% per l'imposta sul registro, (altro 1% a carico del locatario);

quindi si ricava:

$$€ 3.240 \times (1 - (0,32 + 1)) = 3.240 \times 0,67 = € 2.170/80$$

Ricordando la formula per il calcolo del valore di mercato secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

$$V_m = R_n / r$$

scegliendo come valore del saggio di capitalizzazione  $r$ , in base alle proprie conoscenze e in considerazione della situazione economica e del mercato immobiliare del momento, della posizione dell'immobile, del comune dove è ubicato l'immobile, un valore pari al 4,00%, si ricava il seguente valore di mercato  $V_m$ :

$$V_m = R_n / r = 2.170/80 \times 100 / 4,00 = € 54.270/00.$$

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente

ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a 0,76:

si ottiene il **Valore Totale Particolare, secondo il Criterio di Capitalizzazione del Reddito:**

$\text{€ } 54.270/00 \times 0,76 = \text{€ } 41.245/20$  (€ Quarantunomiladuecentoquarantacinque/20).

### *Calcolo del Valore Finale*

Facendo la media dei 3 Valori ottenuti attraverso i Criteri di Stima si ottiene il Valore pari a:

$\text{€ } ( 33.149/09 + 47.500/99 + 41.245/20 ) = \text{€ } 40.631,76$  (€ Quarantamilaseicentotrentuno/76).

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene:

$\text{€ } 40.631,76 \times (1,00 - 0,10) = \text{€ } 36.568,58$

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Negozio**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via Giacomo Leopardi n°48, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **36.568/58**. (€ trentaseimilacinquecentisessantotto/58).

Si ritiene che l'abbattimento forfettario considerato sia sufficiente per coprire i costi necessari per la regolarizzazione in sanatoria del Cespite.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'Allegato 11-2 Tavola redatta dall'Esperto e all'Allegato 12 Stime dei Cespiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.631,76**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario 10% come da incarico punto 5) lettera a)	-4.063,18

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.568,58</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.568,58</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****STIMA DEL CESPITE****SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per valutare il cespite a destinazione **Negozio** oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso che è data dalla Superficie del Piano Terra che è la sola dove è ubicato il negozio, comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

La superficie commerciale dei vani principali si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;
- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera per un massimo fino a 50 cm, che nel

caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Non essendo presenti Superfici di Pertinenza, come ad esempio, locali con destinazione fondaco, balconi, etc,... non occorre considerare i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione, quindi si adopererà esclusivamente il coefficiente di normalizzazione pari a 1,00 per il negozio al piano terra.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'allegato Planimetria Cespite (**All. 10**).

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore Normale ed il Criterio per Capitalizzazione del Reddito, essendo il Cespite regolarmente affittato.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di quarant'anni fa,
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio dalla tipologia e conformazione particolare non ha facili termini di

paragone;

**non si ritengono di facile applicazione.**

### **STIMA A VALORE NORMALE**

**La stima a Valore Normale** si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche dati** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Capannone Artigianale con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

**V.N.U. = Val. min + ((Val. Max - Val. min) x K) ;**

dove **K** un coefficiente che dipende dalla Superficie;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €. Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito,

che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

PUNTI DI MERITO - NEGOZIO - Via Giacomo Leopardi n° 50 - 52 - Acquaviva Picena - (A.P.) -					
<b>Caratteristiche AMBIENTALI</b>		<b>ETA</b>		<b>POSIZIONE</b>	
		ANNI		CENTRALE	1,20
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	SEMIPERIFERICA	1,10
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	PERIFERICA	1,00
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	DEGRADATA	0,90
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70		
<b>Panorama-Orientamento</b>		<b>Stato di Conservazione</b>		<b>Caratteri Tecnologici</b>	
				<b>Coeff. Risultante =</b>	<b>X,XX</b>
OTTIMA	1,00	NORMALE	1,00	BUONI	1,10
MEDIA	0,90	MEDIOCRE	0,80	NORMALI	1,00
SCADENTE	0,60	SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90
				SACDENTI	0,80

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Al valore così ottenuto verrà sommato quello ricavabile dalla Corte Esterna Privata, che sarà ottenuto moltiplicando il valore medio fra il massimo ed il minimo indicato nella Banca Dati, per la Superficie Commerciale, per il Coefficiente di Omogenizzazione posto pari a 0,05.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'allegato 10,

tavola redatta dall'esperto, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

### **STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico -finanziaria che determina l'ammontare del **capitale** - valore di mercato **V<sub>m</sub>** - dividendo il **reddito netto annuale R<sub>n</sub>** che il Capitale produce, depurato dalle spese e perdite a carico della proprietà e prima del pagamento delle imposte, per un coefficiente **r** che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

E' inoltre anche definibile come una procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale, si basa sul postulato che un bene valga quanto rende.

(Tale criterio sarà applicato per il solo Cespite a destinazione Negozio, che in quanto affittato, è il solo a produrre reddito.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	42,00	0,00	36.568,58	36.568,58
				<b>36.568,58 €</b>	<b>36.568,58 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.568,58**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.568,58**

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ACQUAVIVA PICENA Via Giuseppe Garibaldi 2, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **58,66** mq per la quota di 1000/1000 di piena

La palazzina è stata realizzata presumibilmente a partire all'inizio del secolo scorso, quindi circa intorno al 1910. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su quattro livelli, comprendente anche il piano seminterrato, oltre al piano copertura. Nello specifico abbiamo:

- il piano interrato con vocazione fondaco;
- il piano terra primo e secondo hanno vocazione residenziale.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione al piano seminterrato con vocazione fondaco-ripostiglio ed un appartamento al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (Appartamento) - Fondaco (Interrato), ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n° 2, piano: Primo ed Interrato (Fondaco), intestato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	58,66 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.885,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.885,60
Data della valutazione:	30/08/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota, trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., erivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non risulta avere spese condominiali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

er la quota di 1000/1000, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto del  
04-03-2000

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile pur non avendo la concessione edilizia principale originaria, depositata presso il Comune di Acquaviva Picena, si reputa legittimo sotto il profilo urbanistico - edilizio - impiantistico in considerazione dell'anno di costruzione della palazzina che si ritiene per tipologia e per posizione antecedente al 1967. Anche sotto l'aspetto catastale l'immobile risulta essere conforme.

Data la conformità catastale, per quanto è stato possibile verificare viste le condizioni interne dell'immobile, si reputa l'immobile Conforme.

Sotto l'aspetto strutturale, come detto sopra, l'intera palazzina sembra avere necessità di un intervento importante di riqualifica, che preveda il raggiungimento del miglioramento sismico.

ex Genio Civile -; pertanto l'immobile si può ritenere legittimo anche in assenza di documentazione tecnica, ma rimane a carico del proprietario, la necessità di dimostrare che l'immobile sia stato costruito effettivamente in data antecedente a quella data. A parere del sottoscritto, dalla posizione centrale e dalla tipologia costruttiva è presumibile che la palazzina oggetto di valutazione sia antecedente a quella data, poi se ci fosse anche una documentazione fotografica con data o altro a supportarla sarebbe ancora meglio. La premessa sopra si è resa necessaria perché dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Acquaviva Picena, per il presente immobile NON risultano precedenti edilizi di alcun tipo.

In assenza di documentazione tecnica depositata presso il Comune, si fa riferimento alla documentazione catastale, se presente. La planimetria catastale è presente e come di seguito specificato, per quanto sia stato possibile verificare risulta conforme. Quindi secondo l'esperto incaricato, l'immobile sotto il profilo edilizio risulta Conforme, ma occorre precisare che si sono registrate obiettive difficoltà, visto i mobili presenti, a prendere in maniera adeguata le misure interne. E' importante ribadire, che sotto l'aspetto strutturale si ritiene che l'intera palazzina abbia necessità di un importante intervento di riqualifica, soprattutto sotto

l'aspetto strutturale, di miglioramento sismico. La posizione dell'edificio in centro storico, non rende possibile a parere del sottoscritto, un intervento di demolizione e ricostruzione.

### **CONFORMITA' IMPIANTISTICA**

In somiglianza alla conformità Edilizia si ritiene che l'immobile abbia anche la conformità impiantistica alla luce dell'anno di costruzione della palazzina, precisando che anche in questo caso non esiste una certificazione di conformità presentata presso il Comune. Gli impianti risultano alla data del sopralluogo NON attivi, non è stato quindi possibile verificarne la funzionalità.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile è regolarmente accatastato e secondo il sottoscritto, per quanta abbia potuto verificare viste le condizioni in cui si trova il cespite, risulta avere anche la conformità catastale.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Vista la situazione in cui si trova l'immobile, pieno di mobili all'interno, non è stato possibile prendere le misure con estrema precisione, tuttavia si ritiene che la planimetria catastale, unica disponibile, sia veritiera e rappresenti bene il cespite.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 2, FRAZIONE CENTRO  
STORICO, QUARTIERE CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ACQUAVIVA PICENA Via Giuseppe Garibaldi 2, frazione Centro Storico, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **58,66** mq per la quota di 1000/1000 di piena

La palazzina è stata realizzata presumibilmente a partire all'inizio del secolo scorso, quindi circa intorno al 1910. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su quattro livelli, comprendente anche il piano seminterrato, oltre al piano copertura. Nello specifico abbiamo:

- il piano interrato con vocazione fondaco;
- il piano terra primo e secondo hanno vocazione residenziale.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione al piano seminterrato con vocazione fondaco-ripostiglio ed un appartamento al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo (Appartamento) - Fondaco (Interrato), ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 343 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 4,5 vani, rendita 120,85 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n° 2, piano: Primo ed Interrato (Fondaco), intestato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

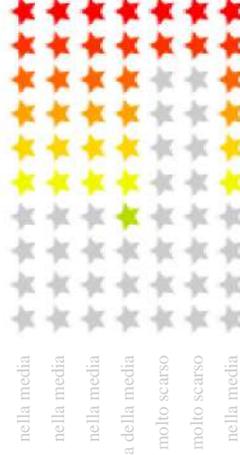
#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 chilometri  
autobus distante 300 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite risulta avere struttura in muratura con mattoni pieni, per lo meno così appare il piano seminterrato che risulta facciavista. La palazzina nella sua interezza, sembra avere bisogno di una riqualifica importante sotto l'aspetto strutturale. E' consigliabile un intervento di miglioramento sismico che comprenda l'intera palazzina. La posizione dell'edificio in centro storico, non rende possibile, a parere del sottoscritto, un intervento di demolizione e



ricostruzione, perché non consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione. E' sempre comunque consigliabile accertarsene con l'ufficio tecnico del comune.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superficie Appartamento e Fondaco Omogenizzata	58,66	x	100 %	=	58,66
<b>Totale:</b>	<b>58,66</b>				<b>58,66</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Appartamento con Fondaco

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n° 2

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.667,60 pari a 451,99 Euro/mq

Valore Ctu: 26.667,60 pari a: 451,99 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2018

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Appartamento con Fondaco

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi n° 2

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.411,50 pari a 447,65 Euro/mq

Valore Ctu: 26.411,50 pari a: 447,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### ***A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)***

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- **zona Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Abitazioni Civili** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 700/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 1.000/00;

#### ***PIANO INTERRATO***

Il Piano Interrato ha: **K=0,25**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 775,00, con Superficie Commerciale di mq 15,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 7,50. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 5.812/50**.

#### ***PIANO PRIMO***

Il Piano Terra ha: **K=0,50**, un valore Normale Unitario pari a €/mq 850,00, con Superficie Commerciale di mq 52,60, considerando i vari Coefficiente di Omogenizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 51,16. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 43.180/00**.

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite pari a **€ 48.992,50**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,54**:

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti risultano non attivi, non è stato possibile verificarne la funzionalità

Si reputa che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica- edilizia - impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia comunque coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ - DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

**CONFORMITA' URBANISTICA**

Sotto l'aspetto urbanistico l'immobile risulta Conforme, o meglio la palazzina ha una destinazione d'uso che rispetta quella indicata nel P.R.G..

**CONFORMITA' EDILIZIA**

Come detto l'immobile è stato presumibilmente realizzato in data antecedente al 1967, per la precisione al primo settembre del 1967, data di entrata in vigore della legge n° 765/1967. Prima di tale data non era necessario il deposito del progetto presso i vari enti, Comune di appartenenza, Regione Marche -

si ottiene il **Valore Totale Particolare**, secondo la **Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**:

$$\text{€ } 48.992/50 \times 0,54 = \text{€ } 26.667/60 \quad (\text{€}$$

Ventiseimilaseicentosessantasette/60).

## A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2021**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- **zona Centro** -, gli immobili con destinazione **Abitazioni Civili** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 720/00;

- Valore Unitario Massimo €/mq 960/00;

### PIANO INTERRATO

Il Piano Interrato ha: **K=0,25**, un valore Normale Unitario pari a € /mq 780,00, con Superficie Commerciale di mq 15,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 7.50. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **5.850/00**.

### PIANO PRIMO

Il Piano Terra ha: **K=0,50**, un valore Normale Unitario pari a € /mq 840,00, con Superficie Commerciale di mq 52,60, considerando vari Coefficienti di Omogeneizzazione, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 51,16. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € **42.672/00**.

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore

Totale Generale del Cespite pari a **€ 48.522,00**

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,54**:

si ottiene **il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

€ 48.522/00 x 0,54 = € 26.411/50 (€

Centosettantunonovecentonove/55).

### *Calcolo del Valore Finale*

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, considerando i punti di merito, si ottiene il valore pari a **€ 26.539,55**

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, punto 5 lettera a) si ottiene: € 26.539,55 x (1,00-0,10) = **€ 23.885,60**.

Si rimanda per maggiori chiarimenti all'Allegato 11-3 Tavola redatta dall'Esperto e all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **26.539,55**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento Forfettario come da Incarico punto 5) lettera a)	-2.653,96

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.885,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.885,60**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## **STIMA DEL CESPITE**

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per valutare il cespite a destinazione residenziale oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso che è data dalla somma:

- della Superficie al Piano Interrato dove è ubicato un fondaco;
- della Superficie del Piano Primo con Vocazione Residenziale;

comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle pertinenze qual balconi etc.... .

La superficie commerciale dei vani principali si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;
- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera per un massimo fino a 50 cm, che nel caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Essendo presenti Superfici di Pertinenza, quali quella del

piano Interrato, quello dei fondaci al Piano Seminterrato, quella dei balconi al piano Primo occorre considerare i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione. Nello specifico si adopereranno i seguenti coefficienti di normalizzazione:

- per il piano Interrato a vocazione Fondaco: 0,50;
- per il piano primo a destinazione abitazione: 1,00
- per i balconi ai livelli Primo e Sottotetto: 0,20;

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'allegato Planimetria Cespite (All. 11-c).

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore Normale.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di quarant'anni fa,
- **per capitalizzazione dei Redditi**, essendo l'immobile libero, quindi privo di reddito;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio dalla tipologia

e conformazione particolare non ha facili termini di paragone;

**non si ritengono di facile applicazione.**

### **STIMA A VALORE NORMALE**

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche dati** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Capannone Artigianale con caratteristiche simili,

quindi Generico, è dato dalla formula:

$$V.N.U. = Val. \min + (Val. \max - Val. \min) \times K;$$

dove **K** è un coefficiente che dipende dalla Superficie;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €. Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il

coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
<b>Caratteristiche AMBIENTALI</b>		<b>ETA'</b>		<b>TIPLOGIA</b>		<b>POSIZIONE</b>	
		ANNI		VILLA	1,50	CENTRALE	1,20
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	VILLINO	1,25	SEMIPERIFERICA	1,10
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	FAB. CIVILE	1,00	PERIFERICA	1,00
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. ECONOMICO	0,9	DEGRADATA	0,90
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		
<b>Panorama-Orientamento</b>		<b>Stato di Conservazione</b>		<b>Caratteri Tecnologici</b>		<b>Coeff. Risultante = X,XX</b>	
OTTIMA	1,00	NORMALE	1,00	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	MEDIOCRE	0,80	NORMALI	1,00		
SCADENTE	0,60	SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90		
				SACDENTI	0,80		

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11-c, tavola redatta dall'esperto**, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri e all'**Allegato 12 Stima dei Cespiti**.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	58,66	0,00	23.885,60	23.885,60
				<b>23.885,60 €</b>	<b>23.885,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il proprietario è unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.885,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.885,60



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** laboratorio artigianale a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco 19, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena

Il Laboratorio Artigianale - Officina è stata costruito presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate la struttura. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato con porzione scavata su roccia.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con struttura portante in calcestruzzo armato in opera, con tamponatura in laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia.

La pavimentazione che presenta un gradino al proprio interno, è in parte costituita da una soletta sempre in calcestruzzo armato, in parte da una gettata in cemento grezza.

Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 sub. 2-4 (catasto fabbricati), consistenza 119 mq, rendita 264,27 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n°21, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.687,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.687,04
Data della valutazione:	30/08/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il cespite è occupato dal figlio del debitore che vi svolge l'attività di fabbro.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - R

Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa -, contr

fidejussore e terzo datore di ipoteca -

ussorie, uervante

Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000/00.

Importo capitale: € 528.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., rivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non risultano esserci spese condominiale non essendo un condominio.

Il Vincolo paesaggistico è stato superato essendo stato acquisito il Certificato di Conformità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1000/1000, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto del

04-03-2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **Permesso di Costruire n° 3668/65 del 05-10-1965**, intestato per lavori di Costruzione di un Locale ad usi Bottega Artigianale, presentata il 02/12/1965

Licenza di Costruzione n° 2359/71 del 21-10-1971 N. **Licenza di Costruzione n° 2359/71**, intestata per lavori di Costruzione di un muro di Sostegno, rilasciata il 21/10/1971 con il n. 2359 al protocollo

N. **Richiesta Recinzione**, per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 24/03/1975

**N. Sanatoria Opere Abusive**, per lavori di Ampliamento della Costruzione destinata a Laboratorio Artigianale ed ad Autorimessa , presentata il 26/09/1986 con il n. 04864 e 08465 di protocollo, rilasciata il 28/02/1997 con il n. 302 - 303 / r di protocollo

D.I.A. n° 0569/2009 del 29-01-2009 **N. D.I.A. n° 0569/2009**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo, presentata il 06/02/2009  
Permesso di Costruire n° 43 del 31-10-2011 **N. Permesso di Costruire n° 43/2011**, intestata a Sig. \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento della Bottega Artigianale, presentata il 08/03/2011 con il n. 001474 di protocollo, rilasciata il 31/10/2011.

Il Permesso comprende l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata il 11-10-2010 al n° 8.

Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06/2014 del 21-05-2014 **N. Permesso di Costruire in Sanatoria n° 6/2014** , intestata \_\_\_\_\_ lavori di Variante in Sanatoria al Progetto di Ampliamento della Bottega Artigianale precedentemente autorizzato con Permesso di Costruire n° 43 del 30-10-2011, presentata il 07/11/2012 con il n. 6982 di protocollo, rilasciata il 21/05/2014.  
Il Permesso comprende: 1) il Deposito presso la Provincia di Ascoli Piceno, ex Ufficio del Genio Civile, assunta al Protocollo n° 13848 del 22/03/2013 ed acquisita agli atti con numero di pratica n° 131490. 2) l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 06-03-2014 con il n° 1.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Zona Residenziale di Completamento -. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolamento Edilizio Comunale - Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - D.M. 1444/68 -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Cespite **NON è conforme** sotto l'aspetto edilizio e catastale.

L'immobile pur avendo diverse concessioni edilizie presentate ed approvate dall'ufficio tecnico del comune di Acquaviva Picena **NON risulta CONFORME** sotto l'aspetto edilizio e catastale. Le difformità principali riguardano, dalla misurazione effettuata in fase di sopralluogo, un aumento di superficie, apparentemente conforme a quella indicata nella visura catastale, oltre alla presenza di una tramezzatura che delimita un corridoio che conduce ad un locale servizio igienico, che ricade catastalmente sull'immobile adiacente sito alla sua sinistra, individuato catastalmente al F. 12 - P.IIa294,

descritto di seguito ed indicato al punto 6. Sono inoltre presenti altre piccole difformità interne, mancanza di un'apertura e di una scala di collegamento con il locale adiacente a sinistra. Inoltre alcune misure sono da verificare. A parere del sottoscritto le difformità risultano sanabili, attraverso la presentazione di una pratica in sanatoria, si consiglia comunque un incontro preliminare con il tecnico dell'ufficio tecnico comunale, anche per lo accertamento che l'eventuale aumento di superficie, rientri nella capacità edificatoria del cespite ammessa dal P.R.G..

Si reputa che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: • Una superficie che dalle misurazioni fatte, non tali da essere totalmente indicative, risulta maggiore rispetto a quella indicata negli ultimi precedenti edilizi. Tale maggiore superficie è in parte dovuta al corridoio che conduce al Servizio Igienico indicata al punto sotto, in parte a delle diverse misurazioni interne, che portano ad una maggiore superficie. Per una stima migliore si renderebbe necessario prendere le misura del locale stesso, con maggiore precisione tramite laser-scanner, aggiungere anche il rilievo dei due locali laterali adiacenti. • la presenza di una tramezzatura interna che porta al locale servizi igienici, a servizio esclusivo del locale bottega - laboratorio artigianale e non come indicato nella planimetria autorizzata nel locale ad esso adiacente; • alcune misure indicate nella planimetria allegata all'ultimo permesso di costruire; • la mancanza del collegamento tramite una scala interna posta sulla sinistra appena dopo l'ingresso al locale; • la presenza di un'apertura, che consente la comunicazione con il locale adiacente, descritto valutato ed indicato come Cespite n° 6.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento Edilizio in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si reputano comunque tali difformità sanabili in maniera non troppo complicata, in quanto si tratta di difformità interne, previo accertamento che si rientri nella capacità edificatoria del cespite ammessa dal P.R.G.. Si consiglia in merito un incontro preliminare con l'ufficio tecnico del Comune. Risulta quindi necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Acquaviva Picena con la planimetria corretta, relativi prospetti e sezioni, conformi allo stato di fatto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è regolarmente accatastato ma presenta alcune difformità nella planimetria depositata, che è rimasta quella originaria, risultando quindi NON Conforme. Si precisa che la visura risulta invece aggiornata, a parere del sottoscritto correttamente per quanto riguarda la superficie. Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate un documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la planimetria aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune)

L'immobile risulta **conforme**.

Il Cespite è conforme a quanto previsto ed ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Acquaviva Picena.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ritiene che l'immobile sia conforme sotto l'aspetto impiantistico alla luce dell'anno di costruzione della palazzina, precisando che anche in questo caso non esiste una certificazione di conformità presentata presso il Comune, ma il Permesso a Costruire rilasciato nel 2014, si può pensare che comprenda anche la conformità impiantistica, che comunque prevede quasi esclusivamente quella relativa all'impianto elettrico, oltre forse a quella idrica relativa alla sola porzione relativa ai servizi igienici.

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA SAN FRANCESCO 19

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco 19, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena

Il Laboratorio Artigianale - Officina è stata costruito presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate la struttura. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato con porzione scavata su roccia.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con struttura portante in calcestruzzo armato in opera, con tamponatura in laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia.

La pavimentazione che presenta un gradino al proprio interno, è in parte costituita da una soletta sempre in calcestruzzo armato, in parte da una gettata in cemento grezza.

Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 sub. 2-4 (catasto fabbricati), consistenza 119 mq, rendita 264,27 Euro, indirizzo catastale: Via San Francesco n°21, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

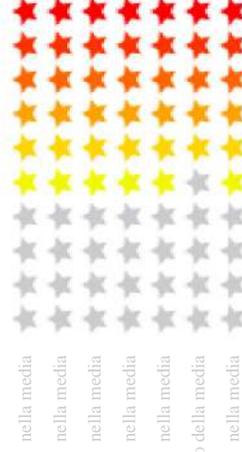
#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 chilometri  
autobus distante 400 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio, con una parte scavata nella roccia-terra.

Sotto l'aspetto delle finiture, il cespite è in parte intonacato in parte facciavista. Gli infissi esterni sono in lamiera con vetro semplice.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono funzionanti,



resta da verificare la conformità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Laboratorio Artigianale	135,00	x	100 %	=	135,00
<b>Totale:</b>	<b>135,00</b>				<b>135,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato immobiliare

Descrizione: Capannoni Artigianali

Indirizzo: Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.649,60 pari a 552,96 Euro/mq

Valore Ctu: 74.649,60 pari a: 552,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Capannoni Artigianali

Indirizzo: Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie:

Prezzo: 53.321,60 pari a 394,97 Euro/mq

Valore Ctu: 53.321,60 pari a: 394,97 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### ***A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)***

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Laboratorio** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 530/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 750/00;

#### **PIANO TERRA - SEMINTERRATO**

*Il Piano Terra - Seminterrato ha un valore Normale Unitario pari a €/mq 640,00, con Superficie Commerciale di mq 135,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 135,00.*

*Si*

*ricava un Valore Normale Complessivo pari a € 86.400/00.*

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,86**:

si ottiene il **Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**:

$$€ 86.400/50 \times 0,86 = € \quad 74.649/60 \quad (€$$

Settantaquattromilaseicentoquarantanove/60)

#### **A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centro** -, gli immobili con destinazione **Capannoni Artigianali** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 400/00;
- Valore Unitario Massimo €/mq 4800/00;

### ***PIANO TERRA - SEMINTERRATO***

Il Piano Terra - Seminterrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 440,00**, con Superficie Commerciale di mq 135,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 135,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 59.400/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,86**:

si ottiene **il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

€ 49.400/00 x 0,54 = € 53.321/60 (€ Cinquantatremilatrecentoventuno/60).

### **Calcolo del Valore Finale**

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene:

$$(74.649/60 + 54.321/60) / 2 = € 62.985/60$$

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, punto 5) lettera a) si ottiene:

$$62.985/60 \times (1,00 - 0,10) = € 56.687/04$$

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Laboratorio - Officina**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via **San Francesco**, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a **€ 56.687/04** (€

cinquantaseimilaseicentoottantasette/04).

Si reputa che l'abbattimento forfettario considerato sia sufficiente per coprire i costi necessari per la regolarizzazione del cespite.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'Allegato 11-4 Tavola redatta dall'Esperto e all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **62.985,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
10% per abbattimento forfettario come da incarico al punto 5) lettera a):	-6.298,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.687,04**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.687,04**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### STIMA DEL CESPITE

#### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per valutare il cespite a destinazione Officina - Laboratorio oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso che è data dalla somma:

- della Superficie al Piano Interrato dove è ubicato un fondaco;
- della Superficie del Piano Primo con Vocazione

Residenziale;

comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle pertinenze qual balconi etc.... .

La superficie commerciale dei vani principali si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;
- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera per un massimo fino a 50 cm, che nel caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Non risultano essere presenti Superfici di Pertinenza.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'**allegato 10** Planimetria Cespite.

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore**

## **Normale.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di quarant'anni fa,
- **per capitalizzazione dei Redditi**, essendo l'immobile occupato dal figlio del proprietario che vi svolge la propria attività;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio dalla tipologia e conformazione particolare non ha facili termini di paragone;

**non si ritengono di facile applicazione.**

### **STIMA A VALORE NORMALE**

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche dati** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due

valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Capannone Artigianale con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

$$\mathbf{V.N.U. = Val. \min + ((Val. \max - Val. \min) \times K) ;}$$

dove **K** un coefficiente che dipende dalla Superficie;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €.

Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11-d, tavola redatta dall'esperto**, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri ed all'**Allegato 12 Stime dei Cespiti**.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	135,00	0,00	56.687,04	56.687,04
				<b>56.687,04 €</b>	<b>56.687,04 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile è di proprietà di una sola persona.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.687,04**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 56.687,04



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito artigianale a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco 21, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'Autorimessa è stata realizzata presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate l'edificio. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con tamponatura in laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia.

La struttura presenta delle travi in acciaio presumibilmente con la funzione di tiranti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 sub. 1-3 (catasto fabbricati), consistenza 45 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: via San Francesco n° 19, piano: Terra, intestato a Sig. [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.761,14</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.761,14</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato dal figlio del Debitore.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - Raccolta 8723, a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa -, cc fidejussore e terzo datore di ipoteca - la Si derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000/00.

Importo capitale: € 528.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., ante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non sono presenti oneri condominiali di alcun tipo.	
Il cespite dispone dell'Autorizzazione Paesaggistica.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1000/1000, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto del  
04-03-2000

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. Permesso di Costruire n° 3668/65 del 05-10-1965**, intestata a S  
lavori di Costruzione di un Locale ad usi Bottega Artigianale, presentata il 24/09/1965,  
rilasciata il 02/12/1965

Licenza di Costruzione n° 2359/71 del 21-10-1971 **N. Licenza di Costruzione n° 2359/71**, intestata  
r lavori di Costruzione di un muro di Sostegno, rilasciata il 21/10/1971 con il  
n. 2359 di protocollo

**N. Richiesta Recinzione**, per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 24/03/1975

**N. Sanatoria Opere Abusive**, per lavori di Ampliamento della Costruzione destinata a Laboratorio  
Artigianale ed ad Autorimessa , presentata il 26/09/1986 con il n. 04864 e 08465 di protocollo,  
rilasciata il 28/02/1997 con il n. 302 - 303 / r di protocollo

D.I.A. n° 0569/2009 del 29-01-2009 **N. D.I.A. n° 0569/2009**, intestata a Sig.  
lavori di Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo, presentata il 06/02/2009

Permesso di Costruire n° 43 del 31-10-2011 **N. Permesso di Costruire n° 43/2011**, intestata a Sig.  
lavori di Ampliamento della Bottega Artigianale, presentata il 08/03/2011 con il n.  
lo, rilasciata il 31/10/2011.

Il Permesso comprende l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata il 11-10-2010 al n° 8.

Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06/2014 del 21-05-2014 **N. Permesso di Costruire in  
Sanatoria n° 6/2014** , intestata a lavori di Variante in Sanatoria al Progetto di  
Ampliamento della Bottega Artigianale precedentemente autorizzato con Permesso di Costruire n° 43  
del 30-10-2011, presentata il 07/11/2012 con il n. 6982 di protocollo, rilasciata il 21/05/2014.

Il Permesso comprende: 1) il Deposito presso la Provincia di Ascoli Piceno, ex Ufficio del Genio Civile, assunta al Protocollo n° 13848 del 22/03/2013 ed acquisita agli atti con numero di pratica n° 131490. 2) l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 06-03-2014 con il n° 1.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Zona Residenziale di Completamento -. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolamento Edilizio Comunale - Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - D.M. 1444/68 -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Cespite è **conforme** sotto l'aspetto urbanistico.

L'immobile pur avendo diverse concessioni edilizie presentate ed approvate dall'ufficio tecnico del comune di Acquaviva Picena **NON risulta CONFORME** sotto l'aspetto edilizio e catastale. Sono infatti presenti altre piccole difformità interne, principalmente nella forma della planimetria, alcune misure appaiano differenti tra lo stato rappresentato e quello riscontrato in occasione del sopralluogo.

**A parere del sottoscritto le difformità risultano sanabili, attraverso la presentazione in Comune di una pratica in sanatoria.** Si consiglia tuttavia un incontro chiarificatore con l'ufficio tecnico del Comune.

Si reputa che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: • Una superficie che dalle misurazioni fatte, non tali da essere totalmente indicative, risulta maggior rispetto a quella indicata negli ultimi precedenti edilizi. Tale maggiore è in parte dovuta a delle diverse misurazioni interne, che portano ad una superficie leggermente maggiore. Per una stima migliore si renderebbe necessario prendere le misura del locale stesso, con maggiore precisione tramite laser-scanner, aggiungere anche il rilievo dei due locali laterali adiacenti. • la presenza di una tramezzatura interna che porta al locale servizi igienici, a servizio esclusivo del locale bottega artigianale e non come indicato nella planimetria autorizzata nel locale ad esso adiacente; • alcune misure indicate nella planimetria allegata all'ultimo permesso di costruire; • la mancanza del collegamento tramite una scala interna posta sulla sinistra appena dopo l'ingresso al locale; • la presenza di un'apertura, che consente la comunicazione con il locale adiacente, descritto valutato ed indicato come Cespite n° 6.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento Edilizio in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si reputano comunque tali difformità sanabili in maniera non troppo complicata, in quanto si tratta di difformità interne, previo accertamento che si rientri nella capacità edificatoria del cespite ammessa dal P.R.G.. Si consiglia in merito un incontro preliminare con l'ufficio tecnico del Comune. Risulta quindi necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Acquaviva Picena con la planimetria corretta, relativi prospetti e sezioni, conformi allo stato di fatto.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è regolarmente accatastato ma presenta alcune difformità nella planimetria depositata, che è rimasta quella originaria, risultando quindi NON Conforme. Si precisa che la visura risulta invece aggiornata, parere del sottoscritto correttamente per quanto riguarda la superficie. Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate un documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la planimetria aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune)

L'immobile risulta **conforme**.

Il Cespite è conforme a quanto previsto ed ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Acquaviva Picena.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ritiene che l'immobile sia conforme sotto l'aspetto impiantistico alla luce dell'anno di costruzione della palazzina, precisando che anche in questo caso non esiste una certificazione di conformità presentata presso il Comune, ma il Permesso a Costruire rilasciato nel 2014, si può pensare che comprenda anche la conformità impiantistica, che comunque prevede quasi esclusivamente quella relativa all'impianto elettrico, oltre forse a quella idrica relativa alla sola porzione relativa ai servizi igienici.

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA SAN FRANCESCO 21

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco 21, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1000/1000 di pien

L'Autorimessa è stata realizzata presumibilmente a partire dal 1965, anno in cui risulta autorizzata la prima concessione edilizia, "Permesso di Costruzione" riguardate l'edificio. Il cespite nella sua interezza si sviluppa principalmente su un unico livello, il piano terra in buona parte interrato.

Il cespite di proprietà del debitore comprende una porzione con tamponatura in laterizio, una porzione ad essa adiacente è invece scavata nella roccia.

La struttura presenta delle travi in acciaio presumibilmente con la funzione di tiranti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,60. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 295 sub. 1-3 (catasto fabbricati), consistenza 4 Furo,  
indirizzo catastale: via San Francesco n° 19, piano: Terra, intestat

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

#### SERVIZI

municipio  
supermercato  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore



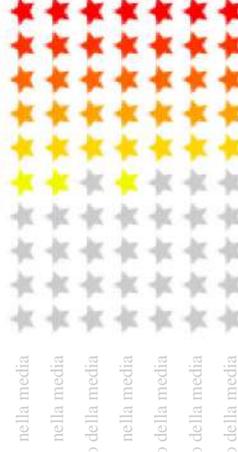
#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 chilometri  
autobus distante 400 metri



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La pavimentazione si presenta gettata in cemento grezzo.

Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio, con una parte scavata nella roccia-terra.

Sotto l'aspetto delle finiture, il cespite è in parte intonacato in parte facciavista. Gli infissi esterni sono in lamiera con vetro semplice.



Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti sono ridotti all'essenziali ma funzionanti.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	58,00	x	100 %	=	58,00
<b>Totale:</b>	<b>58,00</b>				<b>58,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Autorimessa

Indirizzo: Via san Francesco n° 19 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 26.309,00 pari a 453,60 Euro/mq

Valore Ctu: 26.308,80 pari a: 453,60 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Capannoni Artigianali

Indirizzo: via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena -

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 22.049,28 pari a 380,16 Euro/mq

Valore Ctu: 22.049,28 pari a: 380,16 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Roberto Giovannetti

Pagina 88 di 126

**A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Autorimessa** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 450/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 600/00;

**PIANO TERRA - SEMINTERRATO**

*Il Piano Terra - Seminterrato ha un valore Normale Unitario pari a €/mq 525,00, con Superficie Commerciale di mq 58,00, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 58,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € 30.450/00.*

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,86**:

si ottiene il **Valore Totale**

**Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

$$€ 30.450/00 \times 0,86 = € \quad 26.308/80 \quad (€$$

Ventiseimilatrecentootto/80).

**A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centro** -, gli immobili con destinazione **Capannoni Artigianali** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e

massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 400/00;
- Valore Unitario Massimo €/mq 4800/00;

***PIANO TERRA - SEMINTERRATO***

Il Piano Terra - Seminterrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 440,00**, con Superficie Commerciale di mq 58,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00 si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 58,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 25.520/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,86**:

si ottiene il **Valore Totale**

**Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

€ 25.520/00 x 0,86 = **€ 22.049/28** €  
 Ventiduemilazeroquarantanove/28).

***Calcolo del Valore Finale***

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene:

€ (26.308/80 + 22.049/28) / 2 = **€ 24.179/04**.

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene:

€ 24.179/04 x (1,00 x 0,10) = **€ 21.761/14**

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Autorimessa**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via **San Francesco**, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a **€ 21.761/04** (€

Ventunomilasettcentosessantuno/04).

Si ritiene che l'abbattimento del 10% sia sufficiente per coprire i costi necessari per ottenere la conformità del cespite.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'All. 11-5 Tavola redatta dall'Esperto e all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.179,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento Forfettario del 10% come da incarico	-2.417,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.761,14**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.761,14**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### STIMA DEL CESPITE

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per valutare il cespite a destinazione Officina - Laboratorio oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso che è data dalla somma:

- della Superficie al Piano Interrato dove è ubicato un fondaco;
- della Superficie del Piano Primo con Vocazione Residenziale;

comprehensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle pertinenze qual balconi etc.... .

La superficie commerciale dei vani principali si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;
- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzera per un massimo fino a 50 cm, che nel caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Non risultano essere presenti Superfici di Pertinenza.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'**allegato 11-e** Planimetria redatta dall'Esperto.

#### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore Normale.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di quarant'anni fa,
- **per capitalizzazione dei Redditi**, essendo l'immobile occupato dal figlio del proprietario che vi svolge la propria attività;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio dalla tipologia e conformazione particolare non ha facili termini di paragone;

**non si ritengono di facile applicazione.**

#### **STIMA A VALORE NORMALE**

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche date** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq,

(unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Capannone Artigianale con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

$$\mathbf{V.N.U. = Val. OMI\ min + ((Val. OMI\ Max - Val. OMI\ min) \times K)}$$

;

dove **K** un coefficiente che dipende dalla Superficie Catastale;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €.

Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 10**, tavola redatta dall'esperto, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli effettuati con i relativi parametri.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	58,00	0,00	21.761,14	21.761,14
				<b>21.761,14 €</b>	<b>21.761,14 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il proprietario è unico, pertanto non è necessaria la divisione in più quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.761,14**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 21.761,14



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** laboratorio artigianale a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco s.n.c., della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il Cespite è attualmente costituito da:

- un cespite con destinazione officina-bottega – laboratori, come risulta dal permesso di Costruire del 2014 rilasciato dal Comune. (All. 05).
- una soletta in calcestruzzo armato, a costituire una sorta di fondazione o di basamento, alla quale si è assegnato la vocazione di “posto auto”.

Si chiarisce che esso è attualmente accatastato erroneamente al Catasto Terreni.

Si specifica che esso si trova in adiacenza della particella 295, sulla quale si trovano anche gli immobili “laboratorio-officina” e “Autorimessa” sopra descritti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 294 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 245, reddito agrario 1,14 €, indirizzo catastale: via San Francesco s.n.c. - Acquaviva Picena -, intestato a Sig. [REDACTED]

L'immobile risulta avere destinazione laboratorio artigianale e/o autorimessa, e/o bottega, ma è accatastato al Catasto Terreni come Seminativo, pertanto risulta NON Conforme sotto il profilo Catastale Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sia l'inserimento

nel mappale del fabbricato, sia il relativo documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la destinazione aggiornata e la relativa planimetria. Ovviamente è necessario passare dal catasto terreni al catasto fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2014.

**A.1** **posto auto.** Per la Valutazione della porzione a vocazione "Posto Auto" si rimanda alla valutazione dell'Intero Cespite.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.932,77</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.932,77</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Il Cespite è utilizzato dal figlio del debitore.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - Raccolta 8723, a favore di Banca Picena

Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa  
 fidejussore e terzo datore di ipoteca jussorie, derivante xx  
 Garanzia di Mutuo. sione a  
 Importo ipoteca: € 240.000/00.  
 Importo capitale: € 528.000/00.  
 Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., rivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili -

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Non sono presenti spese condominiali.	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

quota di 1000/1000

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. Sanatoria Opere Abusive**, per lavori di Ampliamento della Costruzione destinata a Laboratorio Artigianale ed ad Autorimessa , presentata il 26/09/1986 con il n. 04864 e 08465 di protocollo, rilasciata il 28/02/1997 con il n. 302 - 303 / r di protocollo

D.I.A. n° 0569/2009 del 29-01-2009 **N. D.I.A. n° 0569/2009**, intestata a lavori di Manutenzione Straordinaria Restauro e Risanamento Conservativo, presentata il 06/02/2009

Permesso di Costruire n° 43 del 31-10-2011 **N. Permesso di Costruire n° 43/2011**, intestata a Sig.

per lavori di Ampliamento della Bottega Artigianale, presentata il 08/03/2011 con il n. 001474 di protocollo, rilasciata il 31/10/2011.

Il Permesso comprende l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata il 11-10-2010 al n° 8.

Permesso di Costruire in Sanatoria n° 06/2014 del 21-05-2014 **N. Permesso di Costruire in Sanatoria n° 6/2014**, intestata a \_\_\_\_\_ ri di Variante in Sanatoria al Progetto di Ampliamento della Bottega Artig \_\_\_\_\_ e autorizzato con Permesso di Costruire n° 43 del 30-10-2011, presentata il 07/11/2012 con il n. 6982 di protocollo, rilasciata il 21/05/2014.

Il Permesso comprende: 1) il Deposito presso la Provincia di Ascoli Piceno, ex Ufficio del Genio Civile, assunta al Protocollo n° 13848 del 22/03/2013 ed acquisita agli atti con numero di pratica n° 131490. 2) l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata in data 06-03-2014 con il n° 1.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Zona Residenziale di Completamento -. Norme tecniche di attuazione ed indici: Regolamento Edilizio Comunale - Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) - D.M. 1444/68 -

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il cespite è nell'atto di Pignoramento e nell'identificazione catastale inserito nel Catasto Terreni, al Foglio 12 -P.lla 294, va quindi portato al Catasto Fabbricati. La destinazione d'uso deve essere conforme a quella autorizzata dal Comune.

Nella realtà esso è adibito a Bottega, laboratorio artigianale, e/o autorimessa, e dispone anche di una corte esterna adibita a parcheggio, posto auto, privato.

Il Cespite risulta quindi allo stato attuale Conforme sotto l'aspetto Urbanistico, ma NON Conforme sotto l'aspetto Edilizio e Catastale. Le difformità appaiono sanabili anche se in maniera non immediata, soprattutto per ottenere la conformità catastale, dato che la particella va portata dal catasto terreni al catasto fabbricati. Da verificare anche le varie aperture.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CONFORMITÀ EDILIZIA Il cespite è stato autorizzato dai seguenti precedenti edilizi depositati presso il Comune di Acquaviva Picena: (Si rimanda all' Allegato 05 Documenti forniti dal Comune di Acquaviva Picena) • Permesso di Costruire n° 43 del 31/10/2011; • Permesso di Costruire n° 06 del 21-05-2014 per l'esecuzione di lavori di variante in sanatoria al progetto di ampliamento della bottega artigianale, precedentemente autorizzato con

Permesso di Costruire n° 43 del 31/10/2011. • A questo Permesso di Costruire è legato il Certificato di Conformità Paesaggistica n° 01 del 06-03-2014; • A questo permesso di Costruire è legato il Deposito presso la Provincia di Ascoli Piceno, ex Ufficio del Genio Civile, per lavori di Ampliamento di Bottega Artigianale – 1a Variante – assunta al protocollo n° 13848 del 22/03/2013 ed acquisita agli atti con numero di pratica 131490. Tale deposito è correttamente completato dalla Relazione a Strutture Ultimate e dal Collaudo Statico. In considerazione dello stato in cui si trova l'immobile il cespite si ritiene Non Conforme, vista la presenza di piccole difformità, quali un'apertura con il locale adiacente, situata circa a metà del lato interno e l'assenza di una mini scala legata ad un'apertura, anch'essa non presente in prossimità dell'ingresso. Da verificare anche le aperture verso l'esterno. Tali difformità necessitano di essere sanate, attraverso una procedura edilizia in sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Procedimento Edilizio in Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Si reputano comunque tali difformità sanabili in maniera non troppo complicata, in quanto si tratta di difformità interne, previo accertamento che si rientri nella capacità edificatoria del cespite ammessa dal P.R.G.. Si consiglia in merito un incontro preliminare con l'ufficio tecnico del Comune. Risulta quindi necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Acquaviva Picena con la planimetria corretta, relativi prospetti e sezioni, conformi allo stato di fatto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è accatastato al Catasto Terreni come Seminativo, pertanto risulta NON Conforme sotto il profilo Catastale. Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sia l'aggiornamento del mappale, sia un documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la destinazione aggiornata e la relativa planimetria. Ovviamente è necessario passare dal catasto terreni al catasto fabbricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'immobile deve passare dal catasto terreni al catasto fabbricati con la destinazione d'uso, che deve essere conforme a quella indicata nella pratica edilizia. Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sia l'inserimento nel mappale del fabbricato, sia il relativo documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la destinazione aggiornata e la relativa planimetria. Ovviamente è necessario passare dal catasto terreni al catasto fabbricati.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme Tecniche di Attuazione del Comune)

L'immobile risulta **conforme**.

Il Cespite è conforme a quanto previsto ed ammesso dalle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Acquaviva Picena.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ritiene che l'immobile sia conforme sotto l'aspetto impiantistico alla luce dell'anno di costruzione della palazzina, precisando che anche in questo caso non esiste una certificazione di conformità presentata presso il Comune, ma il Permesso a Costruire rilasciato nel 2014, si può pensare che comprenda anche la conformità impiantistica, che comunque prevede quasi esclusivamente quella relativa all'impianto elettrico, oltre forse a quella idrica relativa alla sola porzione relativa ai servizi igienici.

BENI IN ACQUAVIVA PICENA VIA SAN FRANCESCO S.N.C.

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a ACQUAVIVA PICENA via San Francesco s.n.c., della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena pro

Il Cespite è attualmente costituito da:

- un cespite con destinazione officina-bottega – laboratori, come risulta dal permesso di Costruire del 2014 rilasciato dal Comune. (All. 05).
- una soletta in calcestruzzo armato, a costituire una sorta di fondazione o di basamento, alla quale si è assegnato la vocazione di “posto auto”.

Si chiarisce che esso è attualmente accatastato erroneamente al Catasto Terreni.

Si specifica che esso si trova in adiacenza della particella 295, sulla quale si trovano anche gli immobili “laboratorio-officina” e “Autorimessa” sopra descritti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di

4.00. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 294 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 245, reddito agrario 1,14 €., indirizzo catastale: via San Francesco s.n.c. - Acquaviva Picena -, intestato a Sig. xxx xxxx

L'immobile risulta avere destinazione laboratorio artigianale e/o autorimessa, e/o bottega, ma è accatastato al Catasto Terreni come Seminativo, pertanto risulta NON Conforme sotto il profilo Catastale Occorre quindi presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sia l'inserimento nel mappale del fabbricato, sia il relativo documento "docfa" a firma di tecnico incaricato, con la destinazione aggiornata e la relativa planimetria. Ovviamente è necessario passare dal catasto terreni al catasto fabbricati.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011 ristrutturato nel 2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 12 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



al di sopra della media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**La struttura risulta avere fondazioni con travi in calcestruzzo**



armato, telai in elevazione sempre in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio, solaio di copertura in latero cemento prefabbricato.

La pavimentazione si presenta gettata in cemento grezzo.

Il solaio di copertura della parte non sotto la roccia è in latero cemento.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura principale in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio.

Sotto l'aspetto delle finiture, il cespite è in parte intonacato e tinteggiato sulle pareti, al grezzo all'intradosso del solaio di copertura. Gli infissi esterni sono in lamiera e/o legno con vetro semplice.

Sotto l'aspetto impiantistico, è presente solo l'impianto elettrico che risulta ridotto all'essenziale ma è funzionante.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Laboratorio Artigianale - Autorimessa	76,00	x	100 %	=	76,00
- Bottega					
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>76,00</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto.** Per la Valutazione della porzione a vocazione "Posto Auto" si rimanda alla valutazione dell'Intero Cespite.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Si attribuisce alla porzione posto auto una superficie utile di 30 mq.	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca dato Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: Immobile adibito a Laboratorio Artigianale - Autorimessa con porzione a vocazione posto auto

Indirizzo: Via San Francesco

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 52.129,33 pari a 491,79 Euro/mq

Valore Ctu: 52.129,33 pari a: 491,79 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.129,33 pari a: 491,79 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2021

Fonte di informazione: Banca Dati Camera di Commercio di Ascoli Piceno

Descrizione: Cespite ad uso laboratorio Artigianale - Autorimessa con porzione adibita Posto Auto.

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 38.832,37 pari a 366,34 Euro/mq

Valore Ctu: 38.823,37 pari a: 366,26 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.823,37 pari a: 366,26 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**VALUTAZIONE LOCALE OFFICINA- LABORATORIO*****A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)***

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di

**Acquaviva Picena:**

- zona **Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Laboratorio** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 530/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 750/00;

**PIANO TERRA - SEMINTERRATO**

Il locale Bottega - Officina - Laboratorio ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 640,00**, con Superficie Commerciale di **mq 76,00**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 76,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 48.640/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,87**:

si ottiene il **Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

€ 48.640/00 x 0,87 = € **42.550/27** (€ Quarantaduemilacinquacentocinquata/27).

**A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena:**

- zona **Centro** -, gli immobili con destinazione **Capannoni Artigianali** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 400/00;

- Valore Unitario Massimo €/mq 4800/00;

### ***PIANO TERRA - SEMINTERRATO***

Il Piano Terra - Seminterrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 440,00**, con Superficie Commerciale di mq 76,00, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 76,00. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 33.440/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,87**:

si ottiene **il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:**

$€ 33.440/00 \times 0,87 = € 29.253/31$  (€ Trentatremilaquattrocentoquaranta/31).

### ***Calcolo del Valore Finale***

Facendo la **media** dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene, considerando i Punti di Merito:

$$€ (42.550/27 - 29.253/31) / 2 = € 35.901/79.$$

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene:

$$€ 35.901/79 \times (1,00 - 0,10) = € 32.311/61.$$

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Autorimessa**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via **San Francesco**, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a **€ 32.311/61** (€ Trentaduemilatrecentoundici/61).

## VALUTZIONE POSTO AUTO SCOPERTO

### A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **secondo semestre 2023**, nel Comune di **Acquaviva Picena**:

- zona **Centrale - Capoluogo e Dintorni** -, gli immobili con destinazione **Posti Auto Scoperti** con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi
  - Valore Unitario Minimo = €/mq 310/00;
  - Valore Unitario Massimo €/mq 420/00;

Il Posto Auto Scoperto ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 365,00**, con Superficie Commerciale Utile alla destinazione pari a **mq 30,00**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 30,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 10.950/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,87**:

si ottiene il **Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**:

$$€ 10.950/00 \times 0,87 = € \quad \mathbf{9.579/06}$$

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, si ottiene:

$$€ 9.579/06 \times (1,00 - 0,10) = € \quad \mathbf{8.621/15.}$$

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Posti Auto Scoperti**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via **San Francesco**, comprensivo

dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **8.621/15** (€ ottomilaseicentoventuno/15).

RICAPITOLANDO PER IL CESPITE A DESTINAZIONE BOTTEGA-OFFICINA E POSTO AUTO HA:

Valore Complessivo del Cespite senza Punti di Merito:

€  $((48.640/00 + 33.440/00) / 2 + 10.950/00) = € 51.990/00$

Valore Complessivo del Cespite con Punti di Merito 0,87:

€  $51.990/00 \times 0,87 = € 45.480/85$ .

**Valore complessivo del Cespite con Decurtazione del 10%:**

€  $45.480/85 \times (1,00 - 0,10) = € 40.932/77$ .

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile composto da **Officina** e Posti Auto sito nel Comune di Acquaviva Picena in via **San Francesco**, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **40.932/77** (€ quarantamilanovecentotrentadue/77).

Si ritiene che l'abbattimento forfettario considerato sia sufficiente per i costi necessari alla regolarizzazione dell'immobile.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all'Allegato 11-6 Tavola redatta dall'Esperto e all'Allegato 12 Stima dei Caspiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.480,85**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 10% come da incarico punto 5) lettera a)	-4.548,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.932,77**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 40.932,77

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### STIMA DEL CESPITE

Si ritiene di poter correttamente stimare il cespite suddividendolo in due porzioni:

- una prima di maggiore importanza con vocazione “bottega” quindi si ritiene anche laboratorio artigianale;
- una seconda di dimensioni ridotte con vocazione posto auto;

la valutazione procederà quindi in tale direzione.

Si reputa comunque che l'eventuale costo necessario per ottenere la Conformità urbanistica-strutturale-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Per valutare il cespite a destinazione **Bottega - Laboratorio Artigianale - Officina** si è considerata la superficie commerciale del lo stesso, invece per stimare la porzione a **Posto Auto Scoperto** si è considerata la Superficie Utile sfruttabile per tale vocazione, dato che l'intera Superficie Commerciale dello stesso, non è interamente sfruttabile.

La superficie commerciale del bene bottega - laboratorio,

sarà quella ricavata dal rilievo effettuato dal sottoscritto, pari a **mq76,00**; mentre quella considerata utile per i posti auto è stata stimata pari a **mq 30,00**.

Si rimanda all'**allegato 09** Documentazione Fotografica - **all'allegato 11-6** Tavola redatta dall'Esperto - **all'allegato 12** Stima dei Cespiti.

### **CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

**Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene da stimare, è stato utilizzato, il Criterio di Stima a Valore Normale.**

Si precisa che i criteri, a **Costo di Costruire; per capitalizzazione dei Redditi, per Confronto, non si ritengono di facile applicazione.**

### **STIMA A VALORE NORMALE**

**La stima a Valore Normale** si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche date** di osservatori immobiliari, nel caso in esame è stata presa come riferimento:

- la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;

Tale banca dati suddivide le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Capannone Artigianale con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

$$V.N.U. = Val. \min + ((Val. \max - Val. \min) \times K) ;$$

dove **K** un coefficiente che dipende dalla Superficie Catastale;

Occorre ora ricavare la Superficie Omogeneizzata che caratterizza il Livello di Piano, parametro k2 sopra. Questa si ricava considerando la Superficie Commerciale e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende dalle destinazioni d'uso presenti nel livello del piano stesso, come in un paragrafo precedente meglio indicato. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla

Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €. Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente

relazione.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite, prendendo come riferimento:

- per la porzione del Cespite a destinazione Bottega-Laboratorio-Autorimessa; i valori forniti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e della Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.
- per la porzione a vocazione Posto Auto, il valore fornito dalla banca dati considerata, O.M.I., per Posto Auto Scoperto.

La somma dei due valori ricavati per le due destinazioni, sarà quello definitivo per il Cespite oggetto di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	76,00	30,00	40.932,77	40.932,77
				<b>40.932,77 €</b>	<b>40.932,77 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il cespite ha un unico proprietario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.932,77**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.932,77**

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
123/2022

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a ACQUAVIVA PICENA, frazione Agricola, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena pro

Il Cespite è un terreno con coltivazione a vigneto secondo la visura catastale, anche se allo stato attuale non risulta coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 92 (catasto terreni), scheda Partita 736, qualità/classe 1, superficie 410, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,71 €, intestato a

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: presenti

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>410,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.737,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.737,55</b>
Data della valutazione:	<b>30/08/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno non risulta in massima parte coltivato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/05/2016 a firma di Avv. Maria Elisa D'Andrea , iscritta il 01/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. Reo. 13364 - Raccolta 8723, a favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa -, contro fidejussore e terzo datore di ipoteca -

Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000/00.

Importo capitale: € 528.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2022 a firma di Avv. Enrico Iannota , trascritta il 23/11/2022 a Ascoli Piceno ai nn. Reg. part. 7995 - Reg. Gen. 10608, a favore di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a., contro Sig. xxx xxx xxx xx. derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immo

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

E' un terreno, non ci sono spese condominiali.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si per la quota di 1000/1000

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Essendo il cespite a destinazione terreno, NON sono presenti pratiche edilizie quindi non è possibile parlare di conformità sotto l'aspetto edilizio e/o urbanistico, e/o strutturale e/o impiantistico.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Essendo il cespite a destinazione terreno, NON sono presenti pratiche edilizie quindi non è possibile parlare di conformità sotto l'aspetto edilizio e/o strutturale e/o impiantistico.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile ha la destinazione dalla visura catastale terreno coltivato a Vigneto, alla data del sopralluogo non risulta coltivato in alcun modo.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

L'immobile è un terreno, ha quella destinazione. I Confini NON sono delimitati con precisione mancando una recinzione o simili.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ACQUAVIVA PICENA, FRAZIONE AGRICOLA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ACQUAVIVA PICENA, frazione Agricola, della superficie commerciale di **410,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena prop

Il Cespite è un terreno con coltivazione a vigneto secondo la visura catastale, anche se allo stato attuale non risulta coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 92 (catasto terreni), scheda Partita 736, qualità/classe 1, superficie 410, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 3,71 €, intestato a

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: presenti



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fortezza medievale di Acquaviva Picena.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 14 chilometri

al di sopra della media

autobus distante 1 chilometro

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite confina con altri cespiti aventi la stessa destinazione. La strada di accesso è di limitate dimensioni, attualmente non facilmente percorribile, perché coperta dalla vegetazione ed altro.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Terreno a destinazione Vigneto	410,00	x	100 %	=	410,00
<b>Totale:</b>	<b>410,00</b>				<b>410,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2019

Fonte di informazione: Banca Dati Exeo Edizioni

Descrizione: Terreno coltivato a Vigneto

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.036,88 pari a 4,97 Euro/mq

Valore Ctu: 2.036,88 pari a: 4,97 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.036,88 pari a: 4,97 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2012

Fonte di informazione: Banca Dati Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno

Descrizione: Terreno con coltivazione a seminativo

Superfici principali e secondarie: 410

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.689,20 pari a 4,12 Euro/mq

Valore Ctu: 1.689,20 pari a: 4,12 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 1.689,20 pari a: 4,12 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**A.1 Banca dati dell'EXEO Edizioni (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Exeo Edizioni** aggiornata al **2019**, i terreni con coltura **Vigneto** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

Valore Unitario Minimo = €/ha 32.000/00 = €/mq 3,20;

Valore Unitario Massimo €/ha 60.000/00 = €/mq 6,00;

### **TERRENO**

Il Terreno coltivato a Vigneto ha un valore Normale Unitario Medio pari a **€/mq 4,60**, con Superficie Commerciale di **mq 410,00**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 410,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 1.886/00**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,08**:

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Exeo Edizioni:

$$\text{€ } 1.886 \times 1,08 = \text{€ } 2.036/88$$

(Duemilazerotrentasei/88).

### **A.2 Banca dati dell' AGENZIA DELLE ENTRATE di Ascoli Piceno (All. 06)**

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Exeo Edizioni** aggiornata al **2012**, i **terreni con coltura Vigneto** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi:

Valore Unitario Minimo e Massimo = €/ha 41.200/00 = €/mq 4,12;

### **TERRENO**

Il Terreno ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 4,12**, con Superficie Commerciale di **mq 410**, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a **1,00** si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a **mq 410,00**. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 1.689/20**.

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,08**:

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno:

$\text{€ } 1.689/20 \times 1,08 = \text{€ } 1.824/34$  (€ Milleseicentoottantanove/34).

#### *Calcolo del Valore Finale*

Facendo la media dei valori ottenuti per i vari livelli con le due banche dati, si ottiene:

$\text{€ } (2.036/88 + 1.824/34) / 2 = \text{€ } 1.930/61$

Considerando l'abbattimento forfettario del 10%, come da incarico, si ottiene:

$\text{€ } 1.930/61 \times (1,00 - 0,10) = \text{€ } 1.737/55$

In definitiva si ritiene di poter valutare **Terreno a coltura Vigneto**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in zona agricola, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **1.737/55** (€ Millesettecentotrentasette/55).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.930,61**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario del 10% come da incarico	-193,06

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 1.737,55**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 1.737,55**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### STIMA A VALORE NORMALE

**La stima a Valore Normale** si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche date** di osservatori immobiliari, nel caso in esame sono state prese come riferimento:

- la banca dati fornita dalla **Exeo Edizioni**;
- la banca dati della **Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno**;

Entrambe le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano le varie coltivazioni che un terreno possa avere. Ad ogni categoria sono associati due valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Terreno con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

$$\text{V.N.U.} = ((\text{Val. Max} + \text{Val. min}) / 2) ;$$

Moltiplicando a sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Unitario Generale, espresso in €.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende i parametri sotto indicati: -) Fertilità; -) Giacitura -) Accesso; -) Ubicazione; -) Forma; -) Ampiezza;

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totale del Cespite, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate, Exeo Edizioni - Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Acquaviva Picena, osservatori del mercato immobiliare Banca Dati EXEO Edizioni - Banca Dati Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	410,00	0,00	1.737,55	1.737,55
				<b>1.737,55 €</b>	<b>1.737,55 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il proprietario è unico, non c'è quindi il problema di separazione delle quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.737,55**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.737,55**

data 30/08/2024

il tecnico incaricato  
Roberto Giovannetti