

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° **09/ 2022** PROMOSSO DA :
BCC NPL 2018-2 s.r.l. – Do Value s.p.a.
(Creditore Procedente)
nei confronti di
(Debitore Esecutato)

PERIZIA ESTIMATIVA

attestante il valore di due cespiti uno a vocazione Officina Meccanica
l'altro a destinazione prevalentemente Residenziale, siti in via XXV
Aprile 29-31, frazione Pagliare del Tronto nel Comune di Spinetoli (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°09/2022

Creditore Procedente: BCC NPL 2018 s.r.l.- Do Value s.p.a.
Legale Creditore Procedente:

Debitori Esecutati:
Legale Debitore Esecutato:

Custode: Dott.ssa Emanuela Zannoni

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 Spinetoli;
- 6) Documentaz. fornita dalla Regione Marche – Ex Genio Civile – Archivio Stato;
- 7) Documenti utili per redigere la Stima (Banche Dati e Teoria);
- 8) Comunicazioni e Verbali fra le parti intercorsi durante le operazioni peritali;
- 9) Documentazione Fotografica;
- 10) Planimetrie redatte dall'Esperto;
- 11) Stima del Cespite;





TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

9/2022

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Simona D'Ottavi

CUSTODE:

Dott.ssa Emanuela Zannoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

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



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone artigianale a SPINETOLI Via XXV Aprile 29, frazione Pagliare del Tronto, della superficie commerciale di **441,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena pro
L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nella frazione di Pa e di Spinetoli, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite che ricade in zona prevalentemente artigianale-industriale, è ubicato precisamente in via XXV Aprile n° 29. La struttura si trova comunque nelle vicinanze del Centro della frazione dove sono presenti vari servizi ed attività di vario genere, negozi, bar, etc....., e del raccordo della superstrada Ascoli-mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra con Porzione Soppalcata, ha un'altezza interna di 4,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 524 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000409, categoria D/7, rendita 1.652,66 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n° 29, intestato a

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	441,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Data della valutazione:	22/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
L'immobile risulta occupato con Contratto di Comodat data 27-01-2019, risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto in data 08-02-2016.

Si precisa che precedentemente vi era un contratto di affitto verso un altro conduttore, registrato sempre presso l'agenzia delle Entrate di San Benedetto del Tronto, scaduto in data 31-07-2019 ma non rinnovato.

Si vedano a riguardo per maggiori dettagli l'**Allegato 07 Documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate** e l'**Allegato 08 Documentazione fornita dal Custode**.

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 09/10/2009 a firma di Notaio Marianna Calabrese ai nn. 5944/6544 di repertorio, registrata il 15/10/2009 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1873, a favore di Banca Piceno Truentina Credito Cooperativo, contro _____ rivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: € 325.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Industriale ed Abitazione adiacente

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/12/2021 a firma di _____ . 2219 di repertorio, registrata il _____ a Agenzia delle Entrate ai nn. 499, a favore di BCC NPLS 2018 - 2 s.r.l., contr _____ rivante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Industriale ed Abitazione adiacente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ er la quota di 1000/1000.
_____ ario della Concessione Edilizia Originaria del Lotto, edificato da terreno e di quelle successive, quindi risulta proprietario almeno dal 1981.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Richiesta Abitab.-Agib. n° 7170 del 02-10-01, intestata a _____ er lavori di Costruzione di un Capannone Artigianale con Capannone annesso., presentata il 02/10/2001 con il n. 7170 di protocollo, rilasciata il 02/11/2001, agibilità del 02/11/2001 con il n. 7170 di protocollo.



L'agibilità si intende rilasciata per Silenzio - Assenso, trascorsi i 30 giorni dalla presentazione della domanda, appunto effettuata il 02-10-2001 presso il Comune di Spinetoli, nel momento in cui l'ufficio tecnico non inoltra una richieste di integrazione documentale. Si rimanda all'allegato 05 Documentazione fornita dal Comune di Spinetoli.

Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. n° 417/1981, intestata a _____ lavori di Realizzazione di Capannone Industriale ed Abitazione Annessa, presentata il 30/07/1981, rilasciata il 09/09/1981 con il n. 417 di protocollo

Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. 511/1983, intestata a S _____ vori di Variante e Stralcio al Progetto approvato in data 10/07/1981 n° 417, per la costruzione di un Capannone Artigianale con Abitazione Annessa., presentata il 16/02/1983, rilasciata il 02/04/1983 con il n. 511 di protocollo, agibilità del 06/04/1983.

Il titolo è riferito solamente a l'agibilità si riferisce al solo Capannone Industriale.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. 1263-1990 In sanatoria, intestata _____ er lavori di completamento di Edificio per Attività Artigianale con annessa Abitazione., presentata il 21/09/1990, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 1263 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.T.A. approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 10/11/2010., l'immobile ricade in zona Tessuto Prevalentemente Produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Piani Urbanistici Scaduti - RAS 5 PIP 1(Ex Art. 56 N.T.A.) Zona Esondazione E3 - Art. 11 NTA PAI Tronto. - in merito all'ex art. 56, per i piani urbanistici in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, ancorchè scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Soppalchi in Acciaio Interni non presenti presso i vari Enti. Un soppalco è presente nella Concessione Edilizia ma non presso la Regione Marche, un altro Soppalco non è presente, sia presso la Pratica al Comune di Spinetoli sia presso la Regione Marche Ex Genio Civile.

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

Questa situazione è riferita solamente a al Capannone Industriale.

Si consiglia di interfacciarsi con gli istruttore dei vari enti, Ufficio Tecnico del Comune Spinetoli, e Regione Marche, settore Ex Genio Civile, al fine di concordare come proseguire per la regolarizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancana la presenza di Due Soppalchi interni in Acciaio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a al Fabbricato a Destinazione Industriale..

Si deve presentare un Documento Docfa, con la planimetria aggiornata che comprenda i due soppalchi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a al Fabbricato a Destinazione Industriale - Officina..

L fabbricato a destinazione Officina è munito del Certificato di Agibilità, pertanto si ritiene che abbia la conformità impiantistica.

BENI IN SPINETOLI VIA XXV APRILE 29, FRAZIONE PAGLIARE DEL TRONTO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SPINETOLI Via XXV Aprile 29, frazione Pagliare del Tronto, della superficie commerciale di **441,80** mq per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nella frazione di Pagliare del Tronto, nel Comune di Spinetoli, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite che ricade in zona prevalentemente artigianale-industriale, è ubicato precisamente in via XXV Aprile n° 29. La struttura si trova comunque nelle vicinanze del Centro della frazione dove sono presenti vari servizi ed attività di vario genere, negozi, bar, etc..., e del raccordo della superstrada Ascoli-mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra con Porzione Soppalcata, ha un'altezza interna di 4,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 524 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000409, categoria D/7, rendita 1.652,66 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n° 29, intestat

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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: Centro Srotico di Spinetoli.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	nella media	
centro sportivo	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
farmacie	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 chilometri	al di sopra della media	
superstrada distante 300 metri	al di sopra della media	
ferrovia distante 2 chilometri	al di sotto della media	
autobus distante 2 chilometri	nella media	



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone artigianale a destinazione officina meccanica, che si sviluppa al piano terra con una porzione soppalcata;

Il Cespite ha fondazioni superficiali, costituite dalla Plinti in Calcestruzzo armato collegati con Cordoli e Travi Rovescie sempre in Calcestruzzo Armato. La struttura in Elevazione è Calcestruzzo armato in opera. La Struttura di Copertura è costituita da capriate in reticolari in acciaio. I soppalchi sono anch'essi in acciaio. La copertura è in eternit. La struttura dispone di ampie vetrate ed aperture laterali, inoltre comprende un locale servizi e di un locale ufficio. Gli impianti sono funzionanti.

Il cespite, che si trova in adiacenza con un altro a destinazione Residenziale, dispone di una corte esterna di proprietà.

Delle Strutture:

fondazioni: plinti collegati costruite in Calcestruzzo Armato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in Calcestruzzo in Opera nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: Struttura Reticolare costruita in Acciaio da Carpenteria nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in Eternit con coibentazione in Non Presente scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: Porte Carrabili Scorrevoli - Finestre a nastro realizzati in Metallo - Vetro Semplice nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in Quarzo nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: Neon a Soffitto nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

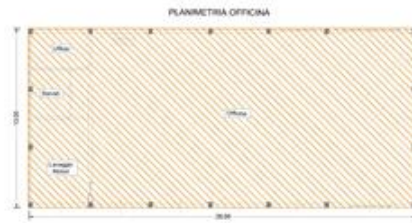
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie LOcale Officina al piano Terra comprensiva dei Locali Servizi ed ufficio, dei	441,80	x 100 %	= 441,80



Soppalchi, della Corte Esterna. (Si rimanda all'Allegato 10 tavola Grafica).

Totale:	441,80	441,80
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEI CESPITI

SUPERFICIE COMMERCIALE

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

- della Superficie al Piano Terra dove è ubicata l'officina, oltre a piccoli locali ad uso servizi - ufficio;
- della Superficie soppalcata, ricavata appunto tramite soppalchi;

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

La superficie commerciale dei vani principali si misura infatti 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 dei soppalchi, occorre considerare i coefficienti di normalizzazione o standardizzazione. Nello specifico si adopereranno i seguenti coefficienti di normalizzazione:

- per i soppalchi: 0,50;
- per la Corte Esterna a funzione dell'Abitazione: 0,05;

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 in comodato d'uso, quindi privo di reddito;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio a destinazione artigianale in adiacenza ad un locale a vocazione residenziale 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:

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

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.

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 Omogeneizzazione posto pari a 0,05.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 12**, 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 calcherà la media degli stessi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA AL VALORE NORMALE:

Si rimanda per maggiore chiarezza all'Allegato 13 Stima del Cespite.

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 09)

In base alle tipologie previste dalla Banca Dati dell'O.M.I., aggiornata al primo semestre 2021, nel Comune di Spinetoli in frazione Pagliare del Tronto:

fascia/zona Extraurbana/Porzione Agricola del Territorio -, gli immobili con destinazione Capannoni Tipici con stato di Conservazione Normale sono contraddistinti dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati:

Valore Unitario Minimo = €/mq 245/00;

Valore Unitario Massimo €/mq 325/00;

Il Valore Normale Generale del Cespite, è dato dal Valore Normale Unitario al mq per la Superficie Commerciale.

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO TERRA -

Il Piano Terra ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 341,00, un locale Officina vera e propria, con annesso piccoli locali ad uso Servizi Igienici – Ufficio, con Superficie Commerciale di mq 364, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 364. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € 124.124/00.

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO SOPPALCATO -

Il Soppalco 1 dell'Officina ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 341,00 vocazione di deposito, ha una Superficie Commerciale di mq 60 considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 30,00. Si ricava, un Valore Normale Complessivo pari a € 10.230/00.

Il Soppalco 2 dell'Officina ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 341,00 vocazione di deposito, ha una Superficie Commerciale di mq 34 considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 17,00. Si ricava, un Valore Normale Complessivo pari a € 5.797/00.

Ai valori di piano sopra ricavati, va sommato quello della Corte Esterna di proprietà in adiacenza al Cespite Officina: per una Superficie Commerciale di mq 616/00 un coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,05, si ricava un valore Totale di € 8.778/00. (Valore Unitario €/mq 14,25).

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite:

$$€ 124.124/00 + € 10.230/00 + € 5.797/00 + € 8.778/00 = € 148.929/00$$

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a 0,82:

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

$$€ 148.929/00 \times 0,82 = € 122.121/78 \quad - \quad (€ Centoventiduemilacentoventuno/78) \quad -.$$

A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 09)

In base alle tipologie previste dalla Banca Dati dell'O.M.I., aggiornata al primo semestre 2021, nel Comune di Spinetoli in frazione Pagliare del Tronto:

fascia/zona Extraurbana/Porzione Agricola del Territorio -, gli immobili con destinazione Capannoni Artigianali con stato di Conservazione Agibile sono contraddistinti dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati:

Valore Unitario Minimo = €/mq 280/00;

Valore Unitario Massimo €/mq 400/00;

Il Valore Normale Generale del Cespite, è dato dal Valore Normale Unitario al mq per la Superficie Commerciale.

CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO - PIANO TERRA -

Il Piano Terra ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 424,00, un locale Officina vera e propria, con annesso piccoli locali ad uso Servizi Igienici – Ufficio, con Superficie Commerciale di mq 364, considerando un



Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 1,00, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 364. Si ricava un Valore Normale Complessivo pari a € 154.336/00.

CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO - PIANO SOPPALCATO -

Il Soppalco 1 dell'Officina ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 424,00 vocazione di deposito, ha una Superficie Commerciale di mq 60 considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 30,00. Si ricava, un Valore Normale Complessivo pari a € 12.720/00.

Il Soppalco 2 dell'Officina ha: K=1,20, un valore Normale Unitario pari a €/mq 424,00 vocazione di deposito, ha una Superficie Commerciale di mq 34 considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 17,00. Si ricava, un Valore Normale Complessivo pari a € 7.208/00.

Ai valori di piano sopra ricavati, va sommato quello della Corte Esterna di proprietà in adiacenza al Cespite Officina: per una Superficie Commerciale di mq 616/00 un coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,05, si ricava un valore Totale di € 10.472/00. (Valore Unitario €/mq 17,00).

Andando a sommare i Valori Ottenuti dai vari Livelli, considerando le Superfici Omogeneizzate, si ottiene il Valore Totale Generale del Cespite:

$$€ 154.336/00 + € 12.720/00 + € 7.208/00 + € 10.472/00 = € 184.736/00$$

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a 0,82:

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

$$€ 184.736/00 \times 0,82 = € 151.483/52; \quad (€ \text{Centocinquantunomilaquattrocentoottantatre}/52).$$

STIMA FINALE RIEPILOGATIVA OFFICINA

Si stabilisce come valore definitivo dell'Immobile oggetto di Stima, quello derivante dalla media dei due valori sopra ottenuti con il criterio di valutazione al valore Normale, pertanto riprendendo i valori ricavati si ottiene:

dalla media dei Valori per ogni singolo Livello:

$$\text{Piano Terra:} \quad € (101.781/68 + 126.555/52) / 2 = € 114.168/60 ;$$

$$\text{Piano Soppalco 1:} \quad € (8.388/60 + 10.430/40) / 2 = € 9.409/50 ;$$

$$\text{Piano Soppalco 2:} \quad € (4.75384 + 5.910/56) / 2 = € 5.332/05 ;$$

$$\text{Corte Esterna:} \quad € (7.197/06 + 8.587/04) / 2 = € 7.892/50 ;$$

dalla media dei Valori Totali della Stima Ottenuti e contestualmente dalla Media dei 2 Valori Finale sopra ricavati, si ottiene: : € (122.121/78 + 151.484/32) / 2 = € 136.802/65 .

In conclusione il C.T.U. incaricato ritiene di poter correttamente attribuire all' immobile a destinazione Officina, sito in via XXV Aprile n° 31, in frazione di Pagliare del Tronto, Comune di Spinetoli, il valore di € 136.802/65; che deve ritenersi congruo e corrispondente al valore venale delle unità similari presenti nel mercato.

Al valore così ottenuto va sottratto l'abbattimento forfettario, come da incarico al punto 5) comma a), dovuto principalmente alla regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico per una decurtazione pari al 10% del valore stimato dell'immobile, ottenendo per differenza il valore pari a:

$$€ (136.802/65 * (1,00 - 0,10)) = € 123.122/39,$$

che approssimiamo a cifra tonda a € 123.000/00 - (€ centoventitremila/00); - pari a € 267,71 /mq. (Superficie Totale Omogeneizzata pari a 459,46 mq) ;

Si riportano sotto i valori dei Cespiti divisi per Livelli comprensivi della Decurtazione del 10%:

$$\text{Piano Terra:} \quad € (114.163/60 \times (1,00 - 0,10)) = € 102.751/74 ;$$

$$\text{Piano Soppalco 1:} \quad € (9.409/50 \times (1,00 - 0,10)) = € 8.468/55 ;$$

$$\text{Piano Soppalco 2:} \quad € (5.5332/05 \times (1,00 - 0,10)) = € 4.798/85 ;$$

$$\text{Corte Esterna:} \quad € (7.892/50 \times (1,00 - 0,10)) = € 7.103/25 ;$$

Totale: € 123.122/39 ch approssimiamo a cifra tonda a € 123.000/00 (€ centoventitremila/00).

Si rimanda per maggiore chiarezza all'Allegato 13 Stima del Cespite.

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 Spinetoli, osservatori del mercato



immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e 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	capannone artigianale	441,80	0,00	123.000,00	123.000,00
				123.000,00 €	123.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il cespite 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: **€. 123.000,00**

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: **€. 123.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 9/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SPINETOLI via XXV Aprile 29, frazione Pagliare del Tronto per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nella frazione di Pagliare del Tronto, nel Comune di Spinetoli, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite che ricade in zona prevalentemente artigianale-industriale, è ubicato precisamente in via XXV Aprile n° 31. La struttura si trova comunque nelle vicinanze del Centro della frazione dove sono presenti vari servizi ed attività di vario genere, negozi, bar, etc.... e del raccordo della superstrada Ascoli-mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di varia a seconda dei livelli. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 524 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n°29, piano: Piani Seminterrato - Terra - Primo - Sottotetto -, intestato vante da Variazione del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998
- Coerenze: in adiacenza con Capannone Artigianale, a vocazione Officina Meccanica, de stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 255.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 255.000,00
Data della valutazione:	22/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Debitore, Figlie del Debitore e Relativi Coniugi e Figli. Allo stato Attuale, il Cespite oggetto di Intervento è così occupato, o per lo meno così si ipotizza che sia utilizzato a seguito del sopralluogo:

-) Il locale al Piano Interrato è adibito a Fondaco - Ripostiglio, si ritiene che sia di uso comune tra gli occupanti del Cespite, quindi non sia di uso esclusivo;
-) al Piano Terra è stata ricavata una porzione a vocazione residenziale dove vive il Debitore; (situazione eventualmente da regolarizzare);
-) al Piano Primo risulta risiedere una delle figlie del Debitore;
-) al Piano Sottotetto risulta vivere un'altra figlia del debitore, anche se tali livello non ha i requisiti per l'abitabilità, mancando dell'altezza minima necessaria;



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 09/10/2009 a firma di Notaio Marianna Calabrese ai nn. 5944/6544 di repertorio, registrata il 15/10/2009 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1873, a favore di Banca Piceno Truentina Credito Cooperativo, con _____ ante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca

Importo capitale: € 325.000/00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Industriale ed Abitazione adiacente

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/12/2021 a firma di _____ n. 2219 di reper
28/01/2022 a Agenzia delle Entrate ai nn. 499, a favore di BCC NPLS 2018 - 2 s.r.l., con
_____ ante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Industriale ed Abitazione adiacente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1000/1000.

Il debitore e intestatario della Concessione Edilizia Originaria del lotto edificato da terreno e di quelle successive. Quindi il debitore risulta proprietario del Cespite almeno dal 1981, anno della prima Concessione Edilizia.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. n° 417/1981, intestata a _____ r lavori di Realizzazione di Capannone Industriale ed Abitazione Annessa, presentata il 30/07/1981, rilasciata il 09/09/1981 con il n. 417 di protocollo

Domanda di Concessione Edilizia N. C.E. 511/1983, intestata a _____ lavori di Variante e Stralcio al Progetto approvato in data 10/07/1981 n° 417, per la costruzione di un Capannone Artigianale con Abitazione Annessa., presentata il 16/02/1983, rilasciata il 02/04/1983 con il n. 511 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione Edilizia in Sanatoria N. C.E. 1263-1990 In sanatoria, intestata a _____ er lavori di completamento di Edificio per Attività Artigianale con annessa Abitazione., presentata il 21/09/1990, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 1263 di protocollo

Concessione Edilizia N. C.E. 1954 del 1995, intestata a _____ r lavori di realizzazione di Pensilina d'Ingresso, presentata il 03/11/1994, rilasciata il 05/11/1994 con il n. 1954 di protocollo _____

Sanatoria Opera Abusiva - Chiusura Porticato - N. Sanatoria n° 249 del 1990, intestata a _____ presentata il 21/09/1990, rilasciata il 14/05/1990 con il n. 249 di protocollo _____

Sanatoria per Abusi Edilizia N. Sanatoria n° 13 del 1999, intestata a _____ per lavori di Aumento Altezza Utile Sottotetto, presentata il 03/02/1995, rilasciata il 02/10/1999 con il n. 13 di protocollo _____

Richiesta di Abitabilità - Agibilità N. Richiesta Abitab.-Agib. n° 7170 del 02-10-01, intestata a _____ lavori di Costruzione di Capannone Artigianale con annessa Abitazione, presentata il 02/10/2001 con il n. 7170 di protocollo, agibilità del 02/11/2001.

L'agibilità si ritiene rilasciata per Silenzio - Assenso trascorsi 30 giorni dalla Richiesta, nel momento in cui non sono state inoltrate dal Comune Richieste di Integrazione Documentali. Si rimanda all'allegato 05 Documentazione fornita dal Comune di Spinetoli.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.T.A. approvate con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 10/11/2010., l'immobile ricade in zona Tessuto Prevalentemente Produttivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione. Piani Urbanistici Scaduti - RAS 5 PIP 1(Ex Art. 56 N.T.A.) Zona Esondazione E3 - Art. 11 NTA PAI Tronto. - in merito all'ex art. 56, per i piani urbanistici in corso di attuazione e confermati dal presente PRG, ancorchè scaduti, resta confermata la normativa urbanistica sulla base della quale sono stati a suo tempo approvati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di alcune Tramezzature di un locale a destinazione Servizio Igienico e di un Soppalco al piano terra, non presenti nelle Concessioni Edilizie. Il Cespite a destinazione residenziale NON HA il COLLAUDO STATICO, pertanto occorre regolarizzare tale situazione. (normativa di riferimento: N.T.A. Comune Spinetoli - D.P.R. 380-2001 sss.mm.ii.)

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

Si consiglia di interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinetoli e con l'Ufficio ex Genio Civile della Regione Marche, per sapere come regolarizzare la situazione, al fine di ottenere il Collaudo Statico, si ipotizza, tramite un Certificato di Regolare Esecuzione. Si presume che l'abitabilità sia stata ottenuta per silenzio assenso tramite la richieste del 02-10-2001.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Tramezzature, Locali servizi Igienici e soppalco al piano terra, non presenti nelle planimetria depositate presso il Comune.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SPINETOLI VIA XXV APRILE 29, FRAZIONE PAGLIARE DEL TRONTO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SPINETOLI via XXV Aprile 29, frazione Pagliare del Tronto per la quota di 1000/1000 di piena

L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nella frazione di Pagliare del Tronto, nel Comune di Spinetoli, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite che ricade in zona prevalentemente artigianale-industriale, è ubicato precisamente in via XXV Aprile n° 31. La struttura si trova comunque nelle vicinanze del Centro della frazione dove sono presenti vari servizi ed attività di vario genere, negozi, bar, etc.... e del raccordo della superstrada Ascoli-mare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Sottotetto, ha un'altezza interna di varia a seconda dei livelli. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 524 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 9 vani, rendita 357,90 Euro, indirizzo catastale: via XXV Aprile n°29, piano: Piani Seminterrato - Terra - Primo - Sottotetto -, intestato rivante da Variazione del 20/10/1998 in atti dal 20/10/1998
Capannone Artigianale, a vocazione Officina Meccanica, de stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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: Centro Storico di Spinetoli.

COLLEGAMENTI

autobus distante 2 chilometri
 autostrada distante 10 chilometri
 superstrada distante 500 metri
 ferrovia distante 2 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

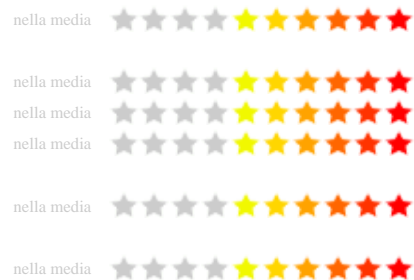
Edificio a destinazione Residenziale che si sviluppa su quattro livelli:

- Il Piano interrato dove è ubicato un fondaco;
- Il Piano terra a vocazione magazzino, fondaco, garage;
- Il Piano Piano Primo con Vocazione Residenziale;
- Il Piano Sottotetto con destinazione Soffitta;

Il Cespite ha fondazioni superficiali, costituite dalla Plinti in Calcestruzzo Armato, collegati tra loro con Platea del piano Terra sempre in Calcestruzzo Armato. La struttura in Elevazione è sempre in Calcestruzzo Armato, setti al piano Interrato, Pilastri e Travi ai livelli superiori. I Solai sono in Latero Cemento, la tamponatura in Laterizio. La struttura è intonacata e tinteggiata, gli impianti sono funzionanti. Il manto di copertura è in tegole.

Delle Strutture:

fondazioni: plinti collegati costruite in Calcestruzzo Armato
strutture verticali: costruite in Calcestruzzo Armato
travi: costruite in Calcestruzzo Armato
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
copertura: a Padiglione costruita in Calcestruzzo Armato
scaie interne: a rampe parallele realizzate in



Calcestruzzo Armato ; il servoscala è NO

balconi: costruiti in Calcestruzzo

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in Laterizio con coibentazione

nella media 

in No , il rivestimento è realizzato in No

pavimentazione esterna: realizzata in Cotto

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in Ceramica

al di sopra della media 

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA DEI CESPITI

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 fondaco – magazzino;
- della Superficie del Piano Primo con Vocazione Residenziale;
- della Superficie del Piano Sottotetto con destinazione soffitta - ripostiglio;

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

La superficie commerciale dei vani principali si misura infatti 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 normalizzazione o standardizzazione. Nello specifico si adopereranno i seguenti coefficienti di normalizzazione:

- per il piano Interrato a vocazione Fondaco: 0,40;
- per il piano terra a destinazione Garage – Magazzino: 0,50
- per il piano primo a destinazione abitazione: 1,00
- per i balconi ai livelli Primo e Sottotetto: 0,20;
- per il piano sottotetto a destinazione Ripostiglio: 0,50;
- per la Corte Esterna a funzione dell' Abitazione 0,05;

Si rimanda per ulteriori chiarimenti all' allegato Planimetria Cespite (**All. 12**).

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**, visto la condizione dell'immobile, non affittato e quindi non fonte di reddito;
- **per Confronto** trattandosi di una Edificio a destinazione residenziale in adiacenza ad un locale a vocazione artigianale 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 con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato dalla formula:

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

dove **K** = $(\text{K1} + 3\text{K2})/4$; è un coefficiente che dipende da 2 parametri:

- K1 che dipende la Superficie Catastale;
- K2 che dipende dal livello di Piano;

tali valori cambiano a seconda del Livello di Piano, verranno quindi calcolati di volta in volta a seconda del livello a cui si riferiscono:

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; -) Panorama-Orientamento; -) Tipologia; -) Posizione; -) Stato di Conservazione; Superficie Commerciale; -) Età; -) 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 12**, 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **255.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 255.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 255.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA AL VALORE NORMALE

A.1 BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE O.M.I. (ALL. 09)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2021**, nel Comune di **Spinetoli in frazione Pagliare del Tronto**:

- fascia/zona Extraurbana/Porzione Agricola del Territorio -, gli immobili con destinazione **Abitazioni Civili – Ville e Villini**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati:
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 800/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 1.100/00;

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO INTERRATO -

Il Piano Interrato ha: **K=0,25**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 875,00** un Fondaco con Superficie Commerciale di mq 41,40 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,40, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 16,56. Si ricava, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 14.490/00**

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO TERRA -

Il Piano Terra ha: **k=0,23**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 867,50** un Magazzino con Superficie Commerciale di mq 120,60 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 60,30; un Ingresso-Portico con superficie commerciale di mq 36,90, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 18,45. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 78,75** e un Valore Normale Complessivo pari a **€ 68.315/53**.

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO SOPPALCATO -

Il Piano Soppalcato ha: **k=0,48**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 942,50**, il Soppalco con Superficie Commerciale di mq 32,00 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,20, considerandola tipologia di Soppalco, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 6,40, e un Valore Normale Complessivo pari a **€ 6.032/00**

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO PRIMO -



Il Piano Primo ha: **K=0,38**, un valore Normale Unitario di **€/mq 912,50**; un Abitazione con Superficie Commerciale di mq 147,00 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00, rimane una Superficie Omogeneizzata di mq 147,00; dei Balconi con superficie commerciale di mq 26,70, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,20, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 5,34. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 152,34**, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 139.010/25**

OSSERVATORIO O.M.I. - PIANO SOTTOTETTO -

Il Piano Sottotetto ha: **K=0,68**, un valore Normale Unitario di **€/mq 1.002,50** un Magazzino con Superficie Commerciale di mq 151,62 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50, rimane una Superficie Omogeneizzata di mq 76,81; dei Balconi con superficie commerciale di mq 21,10, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,20, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 4,22. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 81,03**, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 81.232,58**

Ai valori di piano sopra ricavati, va sommato quello della **Corte Esterna** di proprietà in adiacenza al Cespite Abitazione, vista la Superficie Commerciale di mq 155, ed un coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,05, si ricava un Valore Totale pari a **€ 7.362/50** per un Valore Unitario €/mq pari a 47,50.

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

$$€ 14.490/00 + € 68.315/63 + € 6.032/00 + € 139.010/25 + € 81.232/58 + € 7.362/50 = € 316.442/95.$$

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,01**:

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

$$€ 316.442/55 \times 1,01 = € 319.607,38 \quad (€ \text{Trecentodicianovemilaseicentoseste}/38).$$

A.2 Banca Dati Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 09 Documenti per Stima)

In base alle tipologie previste dalla Banca Dati della **Camera di Commercio di Ascoli Piceno**, aggiornata al **primo semestre 2018**, nel Comune di **Spinetoli – Prima Periferia -**:

- Fascia Estrema Periferia, -, gli immobili con destinazione **Abitazioni Civili** con stato di Conservazione **Agibile** sono contraddistinti dai valori unitari minimi e massimi sotto riportati:
 - Valore Unitario Minimo = €/mq 680/00;
 - Valore Unitario Massimo €/mq 760/00;

OSSERVATOIO CAMERA COMMERCIO A.P. - PIANO INTERRATO -

Il Piano Interrato ha: **K=0,25**, ricava un valore Normale Unitario pari a **€/mq 700,00** un Fondaco con Superficie Commerciale di mq 41,40 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,40, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 16,56. Si un Valore Normale Complessivo pari a **€ 11.59200**

OSSERVATOIO CAMERA COMMERCIO A.P. - PIANO TERRA -

Il Piano Terra ha: **K=0,23**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 698,00** un Magazzino con Superficie Commerciale di mq 120,60 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 60,30; un Ingresso-Portico con superficie commerciale di mq 36,90, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,50, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 18,45. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 78,75**, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 54.967/50**.

OSSERVATOIO CAMERA COMMERCIO A.P. - PIANO SOPPALCATO -

Il Piano Soppalcato ha: **k=0,48**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 718,00** il Soppalco con Superficie Commerciale di mq 32,00 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,20, considerandola tipologia di Soppalco, si ottiene una Superficie Omogeneizzata pari a mq 6,40, e un Valore Normale Complessivo pari a **€ 4.595/20**

OSSERVATOIO CAMERA COMMERCIO A.P.- PIANO PRIMO -

Il Piano Primo ha: **K=0,38**, un valore Normale Unitario di **€/mq 710,00** un Abitazione con Superficie Commerciale di mq 147,00 considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 1,00, rimane una Superficie Omogeneizzata di mq 147,00; dei Balconi con superficie commerciale di mq 26,70, considerando un Coefficiente di Omogenizzazione pari a 0,20, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 5,34. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 152,34**, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 108.161/40**

OSSERVATOIO CAMERA COMMERCIO A.P.- PIANO SOTTOTETTO -



Il Piano Sottotetto ha: **K=0,68**, un valore Normale Unitario di **€/mq 73400** un Magazzino con Superficie Commerciale di mq 151,62 considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,50, rimane una Superficie Omogeneizzata di mq 76,81; dei Balconi con superficie commerciale di mq 21,10, considerando un Coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,20, si ottiene una superficie omogeneizzata pari a mq 4,22. Si ricava una Superficie Totale Omogeneizzata pari a **mq 81,03**, un Valore Normale Complessivo pari a **€ 59.476/02**

Ai valori di piano sopra ricavati, va sommato quello della Corte Esterna di proprietà in adiacenza al Cespite Abitazione, vista la Superficie Commerciale di mq 155, ed un coefficiente di Omogeneizzazione pari a 0,05, si ricava un Valore Totale pari a **€ 5.580/00** per un Valore Unitario **€/mq pari a 36,00**

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

$$€ 11.592/00 + € 54.967/50 + € 4.595/20 + € 108.161/40 + € 59.476/02 + € 5.580/00 = € 244.372/12;$$

Moltiplicando ora al Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **1,01**:

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio Camera di Commercio di Ascoli Piceno:

$$€ 244.372/12 \times 1,01 = € 246.815/84 \quad (€ \text{ Duecentoquarantaseiottocentoquindici/84}).$$

Stima Finale Riepilogativa Cespite Abitazione

Si stabilisce come valore definitivo dell'Immobile oggetto di Stima, quello derivante dalla media dei due valori sopra ottenuti con il criterio di valutazione al valore Normale, pertanto riprendendo i valori ricavati si ottiene:

- confrontando i Valori per ogni singolo Livello comprensivi del Coefficiente di Merito:
 -
 - Piano Interrato $€ (14.634/90 + 11.707/92) / 2 = € 13.171/41 ;$
 - Piano Terra: $€ (68.998/78 + 55.514/18) / 2 = € 62.257/98 ;$
 - Piano Sopplacato $€ (6.090/32 + 4.641/15) / 2 = € 5.366/74;$
 - Piano Primo $€ (140.400/35 + 109.243/01) / 2 = € 124.821/68;$
 - Piano Sottotetto $€ (82.044/90 + 60.070/78) / 2 = € 71.057/84;$
 - Corte Esterna $€ (7.436/13 + 5.565/80) / 2 = € 6.535/96;$
- confrontando i Valori Totali Finale della Stima Ottenuti e/o sommando i Valori sopra riportati si ottiene: **€ 283.211/61 ;**

In conclusione il C.T.U. incaricato ritiene di poter correttamente attribuire all'immobile a destinazione prevalentemente **Residenziale**, sito in **via XXV Aprile n° 29**, in frazione di Pagliare del Tronto, Comune di **Spinetoli**, il valore di **€ 283.211/61**; che deve ritenersi congruo e corrispondente al valore venale delle unità similari presenti nel mercato.

Al valore così ottenuto va sottratto l'**abbattimento forfettario**, come da incarico al punto 5) comma a), dovuto principalmente alla regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico per una decurtazione pari al 10% del valore stimato dell'immobile, ottenendo per differenza il valore pari a:

$$€ 283.211/61 * (1,00 - 0,10) = € 254.890/45$$

che approssimiamo a cifra tonda a **€ 255.000/00** (€ duecentocinquantacinquemila/00); pari a € 745,11 /mq. (Superficie Totale Omogeneizzata pari a mq 342,23).

Si riportano sotto i valori medi dei cespiti per livello, omogeneizzato, con punti di merito e decurtazione

- Piano Interrato $€ (13.171/41 \times (1,00 - 0,10)) = € 11.854/27 ;$
- Piano Terra: $€ (62.257/98 \times (1,00 - 0,10)) = € 56.032/18 ;$
- Piano Sopplacato $€ (5.366/74 \times (1,00 - 0,10)) = € 4.830/06;$
- Piano Primo $€ (124.821/68 \times (1,00 - 0,10)) = € 112.339/51;$
- Piano Sottotetto $€ (71.057/84 \times (1,00 - 0,10)) = € 63.952/06;$
- Corte Esterna $€ (6.535/96 \times (1,00 - 0,10)) = € 5.882/37;$

Totale € 254.890/45 che approssimiamo a cifra tonda a € 255.000/00 (€ duecentocinquantacinquemila/00).

Si rimanda per maggiore chiarezza all'Allegato 13 Stima del Cespite.



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 Spinetoli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Camera Commercio 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	villa singola	0,00	0,00	255.000,00	255.000,00
				255.000,00 €	255.000,00 €

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: **€. 255.000,00**

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: **€. 255.000,00**

data 22/12/2023

il tecnico incaricato
Roberto Giovannetti

