



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro Al Valor Militare per Attività Partigiana

Servizio Edilizia Scolastica e Patrimonio - Genio Civile - Protezione Civile - ERP



Provincia di Ascoli Piceno

Registro PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Pratica n. 131490

Ascoli Piceno

0014516 | 27/03/2013

P AP | RP AP | ZISIE | P

25.20/2008/ZISIE/3

Alla Ditta Proprietaria.



Alla Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune Acquaviva Picena (AP)
63075 Acquaviva Picena (AP)

E, p.c. Fausti Costruzioni di Fausti Graziano
C.da Forola, 15
63075 Acquaviva Picena (AP)

C.A.P.P.A. Srl
Via Giovanni Fuschi
64100 San Nicolò a Tordino (TE)

OGGETTO Norme per le costruzioni in zone sismiche della Regione Marche.
DPR 6.6.2001, n.380; D.Lgs 27.12.2002, n. 301 ; L.R. 3.11.1984,33. L.R. 27.3.1987, n.18
Trasmissione elaborati con attestazione di deposito

Lavori di AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE - 1^ VARIANTE

Località Via S. Francesco

Si restituisce copia degli elaborati progettuali allegati alla denuncia dei lavori in oggetto , muniti della attestazione di avvenuto deposito presso questo Servizio, assunti al n. **13848** del **22/03/2013** ed acquisiti agli atti con numero pratica **131490**

Il Comune territorialmente competente , ai sensi dell'art. 8 della L.R. 33/84, come modificato dall' art.6 della L.R. 18/87, deve provvedere ai controlli diretti ad accertare che:
- chiunque inizi costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni abbia depositato in cantiere gli elaborati vidimati da questo Servizio;
- i lavori suddetti procedano conformemente ai progetti depositati e , una volta ultimati, siano documentati mediante certificati di cui all'art. 6 della legge L.R. 33/84 , come modificato dall' art.5 della L.R. 18/87, e art.7 della L.R. 33/84.

Degli accertamenti eseguiti si dovrà fare menzione nel giornale dei lavori in cantiere , di cui all'art.2, penultimo comma, della L.R. 18/87



II DIRIGENTE
Dott. Arch. Serafino Rosati

**AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTA
DEL
COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA**

C O P I A



OGGETTO: Risposta a notifica per autorizzazione paesaggistica

RICHIEDENTE: [REDACTED]

In riferimento a quanto richiesto si invia:

- Perizia Giurata con perizia extragiudiziale;
- Attestazione versamento su c.c.postale per la somma di € 129.90 per indennità risarcitoria danno ambientale.

Il tecnico incaricato
(Gasparrini geom. Vincenzo)

Acquaviva Picena li 26/02/2014



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 MARCA DA 2014
 €16,00
 Banca
 00032971
 00008715
 0578-00088
 IDENTIFICATIVO
 000000000
 19/01/2014 11:28:41
 0500000000
 0112026716630

0 1 12 026736 690 7

R.G. 235/2014

**UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
 TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA EXTRAGIUSIZIALE

L'anno duemilaquattordici il giorno 12 (Dodici) del mese di febbraio presso la cancelleria del tribunale di Ascoli Piceno, avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il tecnico Gasparini geom. Vincenzo nato in Acquaviva Picena il 06/08/1947, con studio in Acquaviva Picena alla via G. Leopardi n° 108, il quale chiede di poter asseverare, con giuramento come in effetti assevera con il presente verbale, la perizia da lui redatta nell'interesse di [REDACTED]

Da me ammonito ai sensi di legge, l'intervenuto presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"

Letto confermato e sottoscritto.

Il tecnico

Il cancelliere

Gasparini Vincenzo

Giuseppe Sancioti

Geometri e Geometri Laureati
 di Ascoli Piceno
 Iscrizione Albo
 N. 500
 Geometra
 Vincenzo Gasparini

Il Funzionario Giudiziario
 Giuseppe Sancioti

Geom. Vincenzo Gasparini, iscritto al collegio dei geometri
della provincia di Ascoli P. al n° 546

PERIZIA EXTRAGIUDIZIARIA

Per l'accertamento dell'indennità risarcitoria, prevista dall'art. 15 della legge 1497 del 1939, attraverso una stima sintetica comparativa, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevati per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto della presente. Fabbricato sito alla via S. Francesco di Acquaviva Picena.

Ditta Committente: [REDACTED] n. 049 62075 Acquaviva Picena [REDACTED]

Acquaviva Picena li 12 FEB. 2014

Il tecnico incaricato
(geom. Vincenzo Gasparini)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Ascoli Piceno	
	Iscrizione Albo N. 546
Causante Vincenzo Gasparini	

**RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE
DELL'INDENNITA' RISARCITORIA DEL DANNO AMBIENTALE**

A seguito di incarico avuto dalla

o, il

oscritto geom. Vincenzo Gasparrini, tecnico incaricato, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Ascoli Piceno con il n° 546 e con studio alla via Leopardi n° 108 di Acquaviva Picena, redige la presente perizia extragiudiziale per l'accertamento dell' indennità risarcitoria, prevista dall'art. 5 della legge 1497 del 1939, attraverso una stima sintetica comparativa, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevati per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto della presente per lavori edili, di ampliamento del fabbricato distinto in catasto fabbricati al foglio 12 con la particella 295, ampliamento edificato sulla particella 294 di mq 245 del foglio 12 del comune di Acquaviva Picena.

Dopo aver accertato l'incarico di cui in epigrafe, ho effettuato specifico sopralluogo con i relativi rilievi metrici.

In seguito ha effettuato le ricerche di rito e, ad evasione dell'incarico ricevuto, passa ad esporre quanto rilevato.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile si trova in Acquaviva Picena alla via S. Francesco s.n.c. ed insiste su un terreno lievemente in declino a ridosso di una scarpata perpendicolare che sovrasta. Il terreno è costituito da sabbie arenarie semi consolidate. Il tutto confina a Ovest con via S. Francesco; ed Est, sovrastante la scarpata con via C. Colombo; a Nord con proprietà eredi Neroni Gilberto ed a Sud con restante proprietà di Bruti Antonio oltre la quale con proprietà Gaetani.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

La costruzione esistente e l'ampliamento sono state realizzate con struttura in c.a. e per oltre la metà della costruzione è interrata sotto la scarpata. Nell'ampliamento è localizzato la parte dalle opere abusive ed è destinato a bottega artigianale (lavorazione del metallo) la quale si compone di un ambiente e la parte abusiva (interrata) risulta avere una superficie di mq 6,43.

DESCRIZIONE DELL'ABUSO

L'abuso consiste nell'aver realizzato una superficie interrata di mq 6,43, oltre a quella autorizzata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.

Le caratteristiche costruttive delle opere realizzate abusivamente consistono in pareti perimetrali in c.a. per il contenimento del terreno; dal solaio di copertura costituito da una soletta dello spessore di cm 30 che sostiene il terrapieno.

PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

Per l'area in parola, oggetto di richiesta di sanatoria, il vigente P.R.G. del comune di Acquaviva Picena prevede la destinazione "residenziale di completamento", con i seguenti parametri ed indici:

Lotto minimo ma 400;

Indice di fabbricabilità 1.5 mc/mq;

Altezza massima mt 10.00;

Distanza dai confini mt 5.00;

Distanza dalle strade, mt 5.00 o in allineamento con i fabbricati esistenti;

Parceggio 1/10 della volumetria realizzata.

CONSISTENZA DELL'ABUSO.

Le opere abusive consistono nell'aver realizzato una superficie interrata di costruzione pari a mq

6.43 maggiore di quella regolarmente autorizzata. La realizzazione è stata effettuata con pareti e solaio in c.a. e realizzate nell'anno 2013 in difformità del prescritto permesso a costruire.

METODO DI STIMA.

Il metodo di stima che il sottoscritto applica per la determinazione del più probabile valore di mercato delle opere oggetto di sanatoria, è quello sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni medie di mercato rilevati per beni esistenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelle del bene in oggetto, ponendo a base di riferimento il parametro tecnico dell'unità di superficie (mq).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguito di accurata indagine svolta dal sottoscritto per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha determinato che il valore medio di mercato per unità di superficie del bene oggetto di stima, come sopra generalizzato, risulta di circa € 1.000,00 al mq.

Tenendo conto delle valutazioni tecnico economiche sopra esposte, considerando che la struttura è ultimata e che le finiture risultano essere complete di intonaco e pavimentazione del tipo industriale, gli infissi esterni in alluminio e vetro e che manca ancora da eseguire l'impianto elettrico, il sottoscritto espone, di seguito, il risultato dei calcoli eseguiti per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'opera oggetto di sanatoria:

$$\text{mq } 6,43 \times \text{€}/\text{mq } 1000,00 = \text{€ } 6.430,00$$

CALCOLO DELL'INDENNITA'.

L'indennità risarcitoria del danno ambientale viene calcolata in base all'articolo 15 della legge 1497 del 1939, come di seguito specificato.

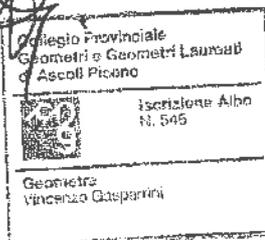
I = valore di stima x 3%; si ha che l'indennità è pari a:

$$\text{€ } 6.430,00 \times 3\% = \text{€ } 192,90$$

Acquaviva Picena li

12 FEB. 2014

Il tecnico incaricato
(Gasparini geom. Vincenzo)



CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuto di Versamento

BancoPosta

€ sul C/c n. 14025639

di Euro € 129,90

IMPORTO IN LETTERE *Centotrentanove/90*

INTESTATO A *Tesoreria Comune di Agropavia P.*

CAUSALE

*Indennità di sovraccarico demerito ambientale
Fabbriato Collega Religiosa Via S. Francesco*

05/003 05 26-02-14 P 0007

VCYL 0024 €*129,90*

P8 C/C 000014025639 €*0,70*

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESE

VIA

CAP

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)

- 


ALLEGATO 06 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALLA REGIONE MARCHE

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



REGIONE MARCHE

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE
DIREZIONE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA DEL TERRITORIO
SETTORE RISCHIO SISMICO E SA SISMA 2016

All'Ing. Roberto Giovannetti
roberto.giovannetti@ingpec.eu

Oggetto: Accesso agli atti – comunicazioni

In riferimento alla vostra richiesta pervenuta allo scrivente Settore in data 02/07/2024, prot. n. 852920, circa notizie in merito al deposito di una pratica edilizia, ai sensi della Legge n. 1086 del 1971, articoli 4 e 6, e della legge n. 64 del 1974, articoli 17 e 19, intestata alla ditta [REDACTED] e riguardante un fabbricato artigianale sito nel Comune di Acquaviva Picena in Via San Francesco (anno 2013), si comunica che presso l'archivio storico del Genio Civile di Ascoli Piceno (competente per territorio dal 01/01/1972 alla data odierna) risulta depositata solamente la seguente pratica:

- **Pratica 131490 del 17/09/2012 prot. n. 41296 relativa "all'ampliamento di bottega artigianale" sita in Via San Francesco, dove i tecnici e l'impresa esecutrice dei lavori sono i seguenti:**
 - ❖ Committente [REDACTED]
 - ❖ Progettista architettonico Geom. Vincenzo Gasparrini di Acquaviva Picena;
 - ❖ Progettista strutturale e D.L. Ing. Fabio Fraticelli di Ripatransone;
 - ❖ Tecnico collaudatore Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi di Ripatransone;
 - ❖ Impresa Fausti Costruzioni di Fausti Graziano di Acquaviva Picena;
- **Pratica 131490 del 22/03/2013 prot. n. 13848 relativa "all'ampliamento di bottega artigianale – 1° variante" sita in Via San Francesco, dove i tecnici e l'impresa esecutrice dei lavori sono i seguenti:**
 - ❖ Committente [REDACTED]
 - ❖ Progettista architettonico Geom. Vincenzo Gasparrini di Acquaviva Picena;
 - ❖ Progettista strutturale e D.L. Ing. Fabio Fraticelli di Ripatransone;
 - ❖ Tecnico collaudatore Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi di Ripatransone;
 - ❖ Impresa Fausti Costruzioni di Fausti Graziano di Acquaviva Picena;
 - ❖ Impresa L.A.P.P.A. srl di San Nicolò a Tordino.

Valutata in tal modo positivamente la legittimazione all'accesso del soggetto delegante ed esclusa l'esistenza di soggetti controinteressati, così come definiti dal DPR 184/2006, **l'istanza di accesso viene accolta.**

Tenuto conto della vostra richiesta di prendere visione degli elaborati della suddetta pratica, l'esercizio del diritto di accesso verrà garantito presso l'ufficio della Regione Marche – Settore Rischio Sismico – Sede di Ascoli Piceno, sito in Via Kennedy, 34 (Geom. Tonino Filiaggi – Tel. 0736 352867) il giorno martedì 09 luglio 2024 alle ore 10:00.

I sottoscritti, in relazione a quanto sopra riportato, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 art. 47 dichiarano di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse ai sensi della L. 7/08/1990 n. 241 art. 6bis, del D.P.R. 16/04/2013 n. 62 artt. 6 e 7 e della D.G.R. 7/01/2014 n. 642.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Raffaele Pasquali
Documento informatico firmato digitalmente

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Tonino Achille
tel. 0733 2932295 - tonino.achilli@regione.marche.it

Referente
Geom. Tonino Filiaggi
Tel 0736 352867 – tonino.filiaggi@regione.marche.it
Sede di Ascoli Piceno - Fascicolo: 420.05/2024/RSI/158

PEC: regione.marche.rischiosismico@emarche.it

Informazioni:

Costruzioni in zone sismiche: <https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica/Costruzioni-in-Zona-Sismica>
Soggetto Attuatore Sisma 2016: <https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Terremoto-Marche/>



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro Al Valor Militare per Attività Partigiane

Servizio Edilizia Scolastica e Patrimonio - Genio Civile - Protezione Civile - ERP

3

Provincia di Ascoli Piceno

Registro PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Pratica n. 131490

Ascoli Piceno

S E G N A T U R A	0041976 20/09/2012
	P AP RP AP ZISIE P
	23.20/2008/ZISIE/3

Alla Ditta Proprietaria.



Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune Acquaviva Picena (AP)
63075 Acquaviva Picena (AP)

E, p.c. Fausti Costruzioni di Fausti Graziano
C.da Forola, 15
63075 Acquaviva Picena (AP)

PLICO RITIRATO A MANO

IN DATA 25 SET. 2012

DAL SIG. *Fausti Graziano*

OGGETTO Norme per le costruzioni in zone sismiche della Regione Marche.
DPR 6.6.2001, n.380;D.Lgs 27.12.2002, n. 301 ; L.R. 3.11.1984,33. L.R. 27.3.1987,n.18
Trasmissione elaborati con attestazione di deposito

Lavori di AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE

Località Via San Francesco

Si restituisce copia degli elaborati progettuali allegati alla denuncia dei lavori in oggetto , muniti della attestazione di avvenuto deposito presso questo Servizio, assunti al n. **41296** del **17/09/2012** ed acquisiti agli atti con numero pratica **131490** .

Il Comune territorialmente competente , ai sensi dell'art. 8 della L.R. 33/84, come modificato dall' art.6 della L.R. 18/87, deve provvedere ai controlli diretti ad accertare che:

- chiunque inizi costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni abbia depositato in cantiere gli elaborati vidimati da questo Servizio;
- i lavori suddetti procedano conformemente ai progetti depositati e , una volta ultimati, siano documentati mediante certificati di cui all'art. 6 della legge L.R. 33/84 , come modificato dall' art.5 della L.R. 18/87, e art.7 della L.R. 33/84.

Degli accertamenti eseguiti si dovrà fare menzione nel giornale dei lavori in cantiere , di cui all'art.2, penultimo comma, della L.R. 18/87



II DIRIGENTE
Dott. Arch. Serafino Rosati

Serafino Rosati



PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

Medaglia d'oro Al Valor Militare per Attività Partigiane

Servizio Edilizia Scolastica e Patrimonio - Genio Civile - Protezione Civile - ERP

14



Provincia di Ascoli Piceno

Registro PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

SERMATURE	0014516	27/03/2013
	P AP RP AP ZISIE P	
	23.20/2008/ZISIE/3	

Pratica n. 131490

Ascoli Piceno

Alla Ditta Proprietaria.



Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune Acquaviva Picena (AP)
63075 Acquaviva Picena (AP)

E, p.c. Fausti Costruzioni di Fausti Graziano
C.da Forola, 15
63075 Acquaviva Picena (AP)

C.A.P.P.A. Srl
Via Giovanni Fuschi
64100 San Nicolò a Tordino (TE)

PLICO RITIRATO A MANO

IN DATA 28 MAR 2013

DAL SIG.

OGGETTO Norme per le costruzioni in zone sismiche della Regione Marche.
DPR 6.6.2001, n.380;D.Lgs 27.12.2002, n. 301 ; L.R. 3.11.1984,33. L.R. 27.3.1987,n.18
Trasmissione elaborati con attestazione di deposito

Lavori di AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE - 1^ VARIANTE

Località Via S. Francesco

Si restituisce copia degli elaborati progettuali allegati alla denuncia dei lavori in oggetto , muniti della attestazione di avvenuto deposito presso questo Servizio, assunti al n. **13848** del **22/03/2013** ed acquisiti agli atti con numero pratica **131490**

Il Comune territorialmente competente , ai sensi dell'art. 8 della L.R. 33/84, come modificato dall' art.6 della L.R. 18/87, deve provvedere ai controlli diretti ad accertare che:

- chiunque inizi costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni abbia depositato in cantiere gli elaborati vidimati da questo Servizio;
- i lavori suddetti procedano conformemente ai progetti depositati e , una volta ultimati, siano documentati mediante certificati di cui all'art. 6 della legge L.R. 33/84 , come modificato dall' art.5 della L.R. 18/87, e art.7 della L.R. 33/84.

Degli accertamenti eseguiti si dovrà fare menzione nel giornale dei lavori in cantiere , di cui all'art.2, penultimo comma, della L.R. 18/87



II DIRIGENTE
Dott. Arch. Serafino Rosati

PROFESSIONISTA INCARICATO DEL COLLAUDO STATICO **Dott. Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi**

Iscrizione all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno n. 1312

Residenza: p.zza Donna Bianca de Tharolis, 18 città Ripatransone prov AP cap 63065

DICHIARAZIONE DI ACCETTAZIONE INCARICO
(ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/200 comma 2, comma 3 e comma 5)

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi**

DICHIARA

- Di accettare l'incarico di collaudatore delle strutture di cui alla presente Denuncia da parte del/i Proprietario/i
- Di essere iscritto da oltre un decennio all' Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno n. 1312
- Di non prendere parte in alcun modo alla direzione ed esecuzione dei lavori
- Di effettuare il collaudo entro 60 giorni dalla comunicazione del completamento delle strutture da parte della D.L.

Data _____

Timbro e firma Collaudatore

Firma del/i Proprietario/i

ELABORATI DA ALLEGARE in triplice copia:

- X Disegni architettonici completi di piante, prospetti e sezioni (se su edificio esistente, attuali e di progetto)
- X Relazione tecnica illustrativa
- X Relazione geologica
- X Relazione geotecnica e sulle fondazioni
- Relazione illustrativa sui materiali e dosature
- X Relazione di calcolo senza tabulati nel caso di stampe maggiori di 20 pagine
- Piano di manutenzione delle opere strutturali
- X Esecutivi della struttura
- Particolari costruttivi
- Altro

EVENTUALE SUPPORTO INFORMATICO (CD) DA ALLEGARE in duplice copia

- Tabulati di calcolo in formato pdf solo nel caso di stampe maggiori di 20 pagine



- R.M. -

Alla **PROVINCIA DI ASCOLI PICENO**
Servizio GENIO CIVILE - PROTEZIONE CIVILE
Viale della Repubblica, 34
63100 ASCOLI PICENO

e p.c. allo Sportello Unico per l'Edilizia
COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA

Denuncia lavori ai sensi della L. 64/1974 - L. 1086/1971 - L.R. 33/1984 e 18/1987 - DPR 380/2001 - DM 14/01/2008

OGGETTO DEI LAVORI

(se in variante o integrazione specificare solo le modifiche strutturali o le integrazioni previste)

MODIFICA DIMENSIONI AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE E CAMBIO TIPOLOGIA SOLAIO DI COPERTURA

COMUNE: **Acquaviva Picena** CAP 63075 Località e/o Via **San Francesco**

Concessione/Autorizzazione / DIA/SCIA n. prot. 6962 del 07-11-2012

NUOVA DENUNCIA

Tipo intervento:

- nuova costruzione
- su struttura esistente
- nuova struttura

VARIANTE

INTEGRAZIONE

Alla pratica n. 131490 prot. 41296 del 17/09/2012

Provincia di Ascoli Piceno
Registro PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
0013848 | 22/03/2013
P AP RP AP ZISIE A
23.20/2008/ZISIE/3

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE:

- MURATURA
- X INTELAIATA IN C.A.
- STRUTTURA METALLICA
- STRUTTURA A PANNELLI PORTANTI
- STRUTTURA IN LEGNO
- STRUTTURA MISTA
- c.a./c.a.p. prefabbricato OCCASIONALE
- c.a./c.a.p. prefabbricato IN SERIE DICHIARATA
- c.a./c.a.p. prefabbricato IN SERIE CONTROLLATA

22 MAR. 2013

13848 - 131490

Sottoscritto in data _____

PROPRIETARIO _____
Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in data _____

PROPRIETARIO _____
Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in data **21 MAR. 2013** _____

IMPRESA **Fausti Costruzioni** P.IVA 02114200443

Sede Legale a: via **Forola, 15** città **Acquaviva Picena**, prov **AP** cap **63075**

Competenze strutturali: **Costruttore Strutture in opera**

Sottoscritto in segno di accettazione in data **21 MAR. 2013** Timbro e firma

FAUSTI COSTRUZIONI
di Fausti Graziano
Via Forola, 15 - Tel. 036 9048779
63075 ACQUAVIVA PICENA (AP)
Cod. Fisc.: FST GZN 62C08 A047U
P.IVA 02114200443 fausti.graziano@peciffera.it

IMPRESA **C.A.P.P.A. Srl Unipersonale** P.IVA 01457380671

Sede Legale a: via **Giovanni Fuschi** città **San Nicolò a Tordino** prov **TE** cap **64100**

Competenze strutturali: **Ditta Produttrice elementi prefabbricati**

Sottoscritto in segno di accettazione in data **21 MAR 2013** Timbro e firma

C.A.P.P.A. Srl - unipersonale
Nucleo Industriale - Via Giovanni Fuschi
64020 San Nicolò a Tordino (TE)
P. I. 01457380671

IMPRESA _____ P.IVA _____

Sede Legale a: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Competenze strutturali: _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

(Se sono presenti contemporaneamente, specificare se Costruttore strutture in opera, Ditta produttrice elementi prefabbricati, Ditta responsabile del montaggio delle strutture o altro)

PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE **Geom. Vincenzo Gasparrini**

Iscrizione all'Albo del collegio dei Geometri di Ascoli Piceno n. 546

Residenza: viale **G. Leopardi, 108** città **Acquaviva Picena** prov **AP** cap **63075**

Sottoscritto in segno di accettazione in data **13-03-2013** Timbro e firma

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Ascoli Piceno
Iscrizione Albo
n. 546
Geom. Vincenzo Gasparrini

PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

PROGETTISTA OPERE ARCHITETTONICHE _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

(Se sono presenti contemporaneamente, specificare se progettista generale, progettista architettonico, ecc)

PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI **Dott. Ing. Fabio Fraticelli**

Iscrizione all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno n. 1614

Residenza: p.zza **Donna Bianca De Tharolis, 18** città **Ripatransone** prov **AP** cap **63065**

Sottoscritto in segno di accettazione in data **21 MAR. 2013** Timbro e firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing. FABIO FRATICELLI
N. 1614 dell'Albo Prof.le
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

(Se sono presenti contemporaneamente, specificare se progettista strutture in opera, progettista strutture prefabbricate in c.a. o c. a. p., progettista strutture metalliche o altro)

DIRETTORE LAVORI OPERE STRUTTURALI **Dott. Ing. Fabio Fraticelli**

Iscrizione all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno n. 1614

Residenza: p.zza **Donna Bianca De Tharolis, 18** città **Ripatransone** prov **AP** cap **63065**

Sottoscritto in segno di accettazione in data **21 MAR. 2013** Timbro e firma

ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing. FABIO FRATICELLI
N. 1614 dell'Albo Prof.le
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

DIRETTORE LAVORI OPERE STRUTTURALI _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

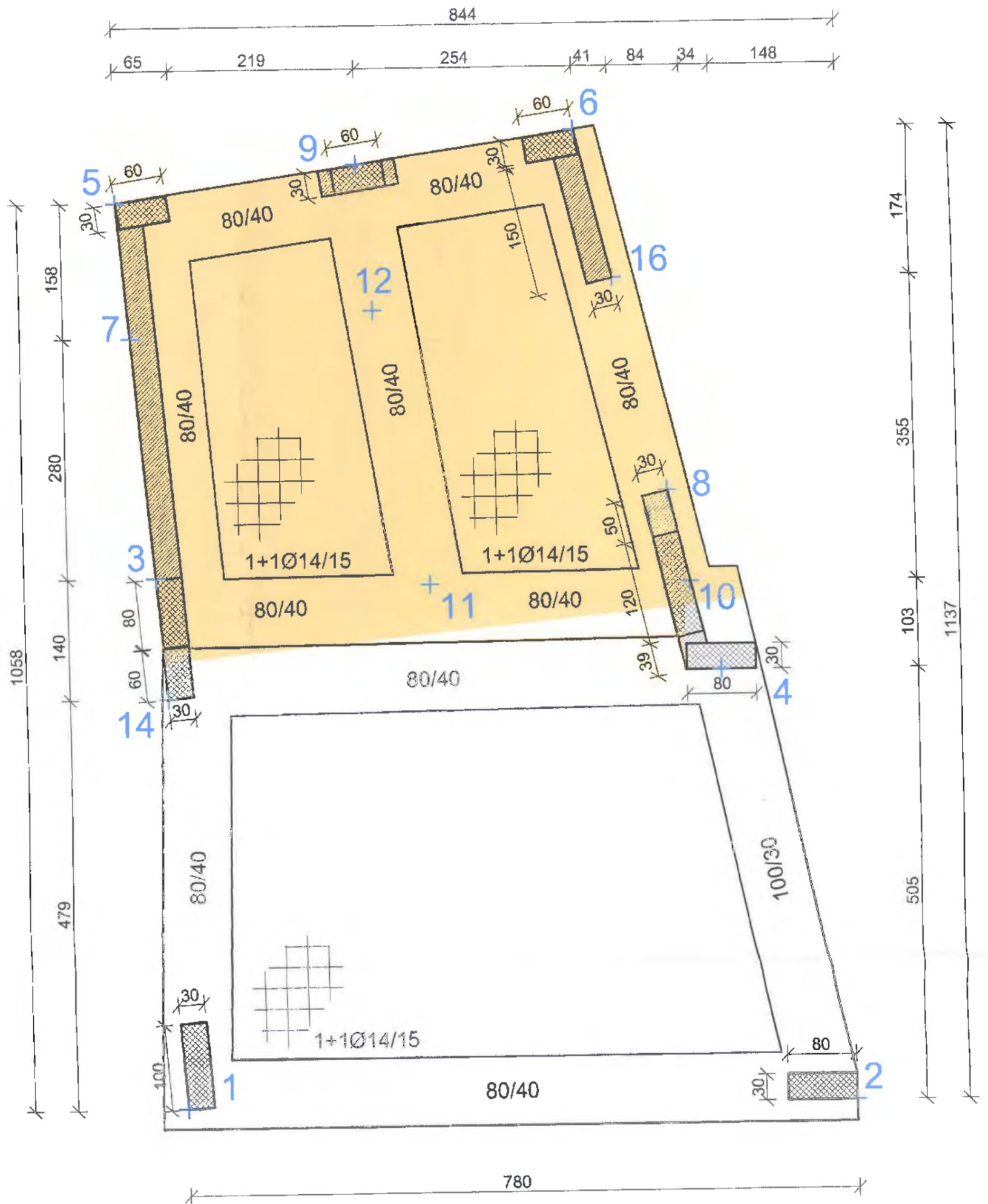
DIRETTORE LAVORI OPERE STRUTTURALI _____

Iscrizione all'Albo _____ n. _____

Residenza: via _____ città _____ prov _____ cap _____

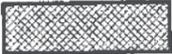
Sottoscritto in segno di accettazione in data _____ Timbro e firma

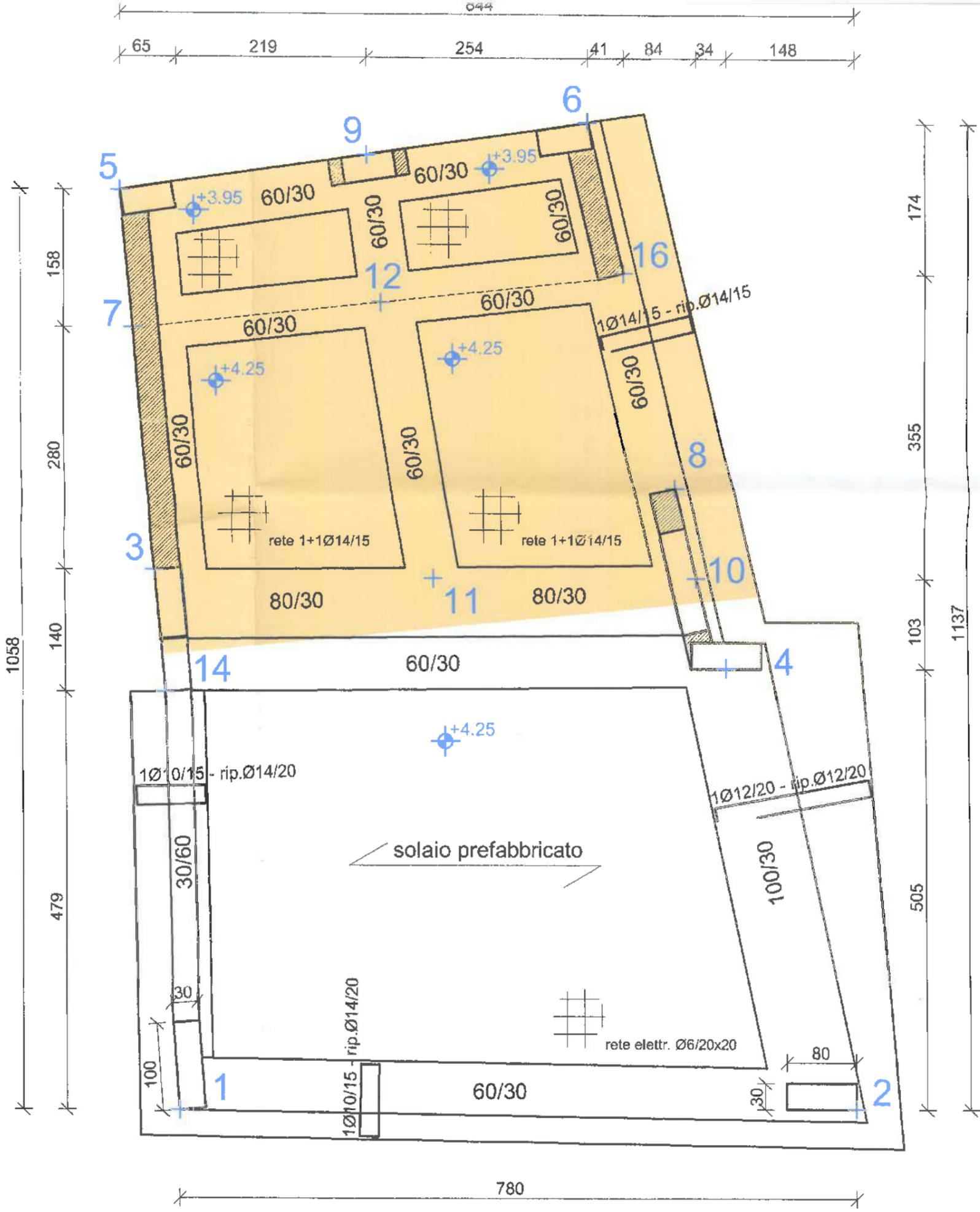
(Per strutture prefabbricate, specificare se D. L. in stabilimento (o Resp. produzione) o D. L. per il montaggio in cantiere)



CARPENTERIA FONDAZIONI - Quota: 0.00m

Platea spessore 40 cm - armata con 1+1Ø12/15 nelle due direzioni

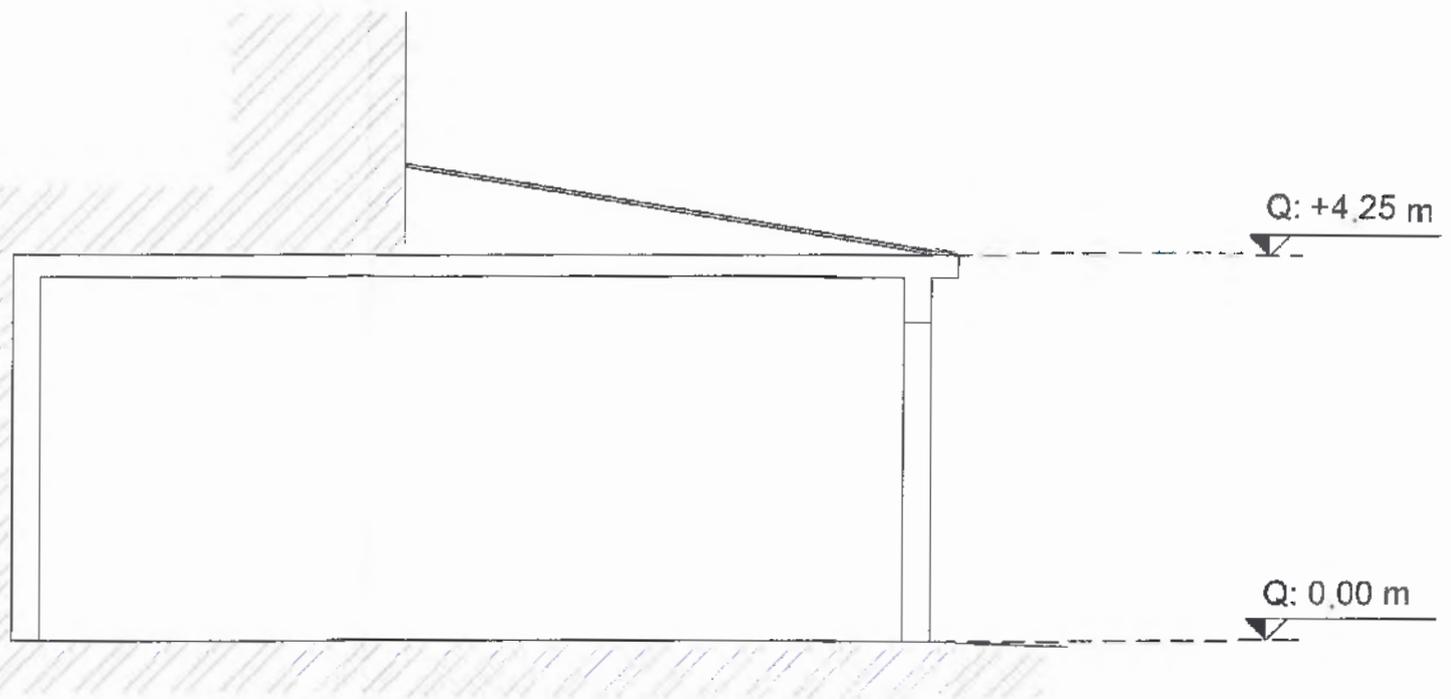
-  Pilastrini che continuano al piano superiore
-  Muro controterra armato con 1+1Ø14/15 - rip. 1+1Ø14/20
-  Porzione sotterranea del fabbricato



CARPENTERIA 1° IMPALCATO - Quota: +4.25m

-  Pilastrì che continuano al piano superiore
-  Muro controterra armato con 1+1Ø14/15 - rip. 1+1Ø14/20
-  Porzione sotterranea del fabbricato
-  Solaio tipo UNIC H=24+6 - i=50cm
-  Cordolo rompitratta armato con 2+2Ø14 - st. Ø8/20

Schema quote impalcati



PRESCRIZIONE SULLE MISURE:

- 1) Le lunghezze dei ferri di armatura vanno sempre verificate dall'impresa
- 2) Le altezze dei pilastri vanno sempre verificate dall'impresa
- 3) Controllare preventivamente la rispondenza delle misure nell'architettonico

PRESCRIZIONE SUI MATERIALI:

- 1) Acciaio ad aderenza migliorata tipo B450C
- 2) Calcestruzzo classe C 25/30
Cemento tipo 42.5;
- 3) Calcestruzzo magro da utilizzare per piano di posa
classe C12/15 - Cemento tipo 32.5;

La004F-12

revisione 1

Comune di Acquaviva

Provincia di Ascoli P

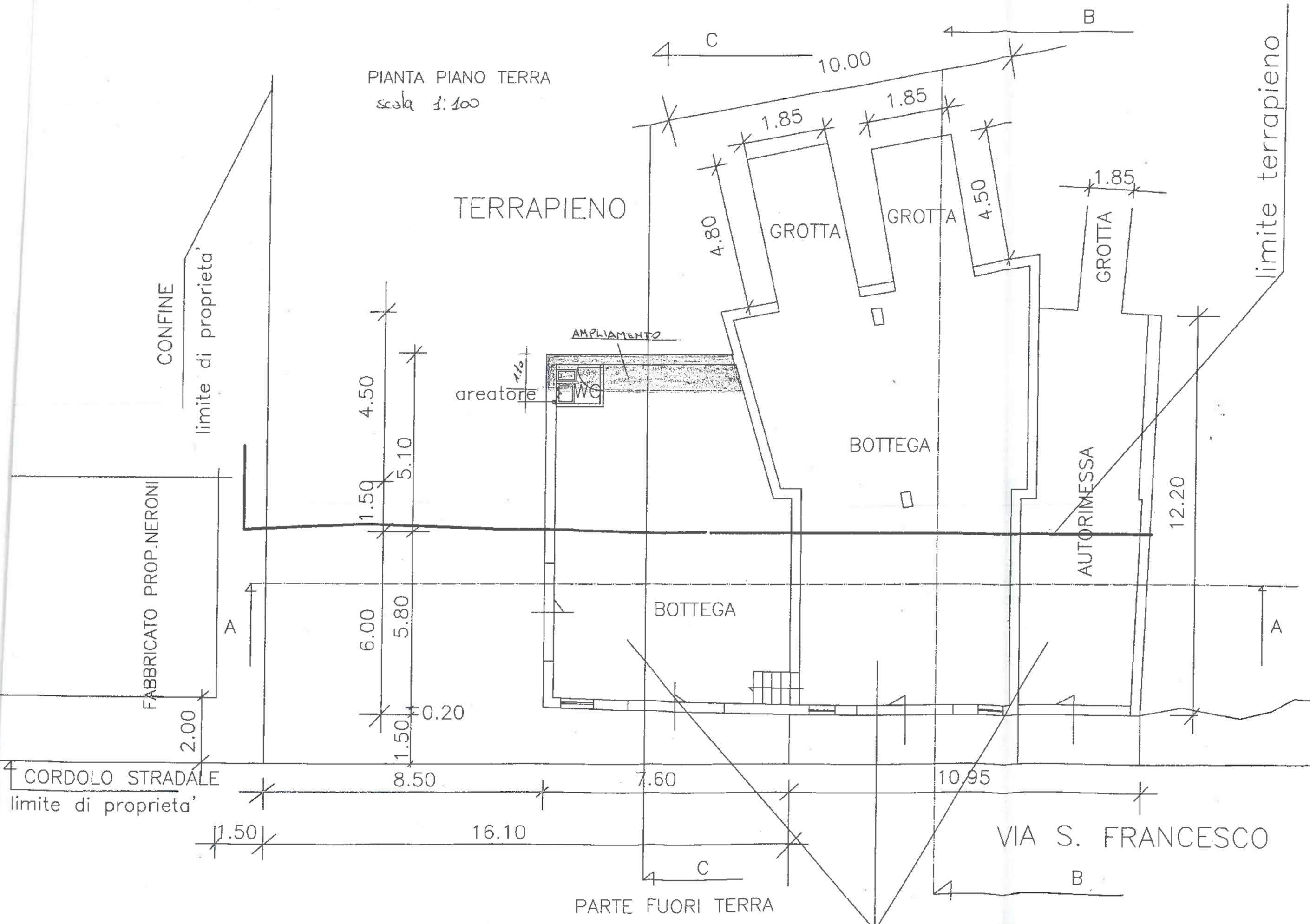
Progetto: Ampliamento bottega artigianale

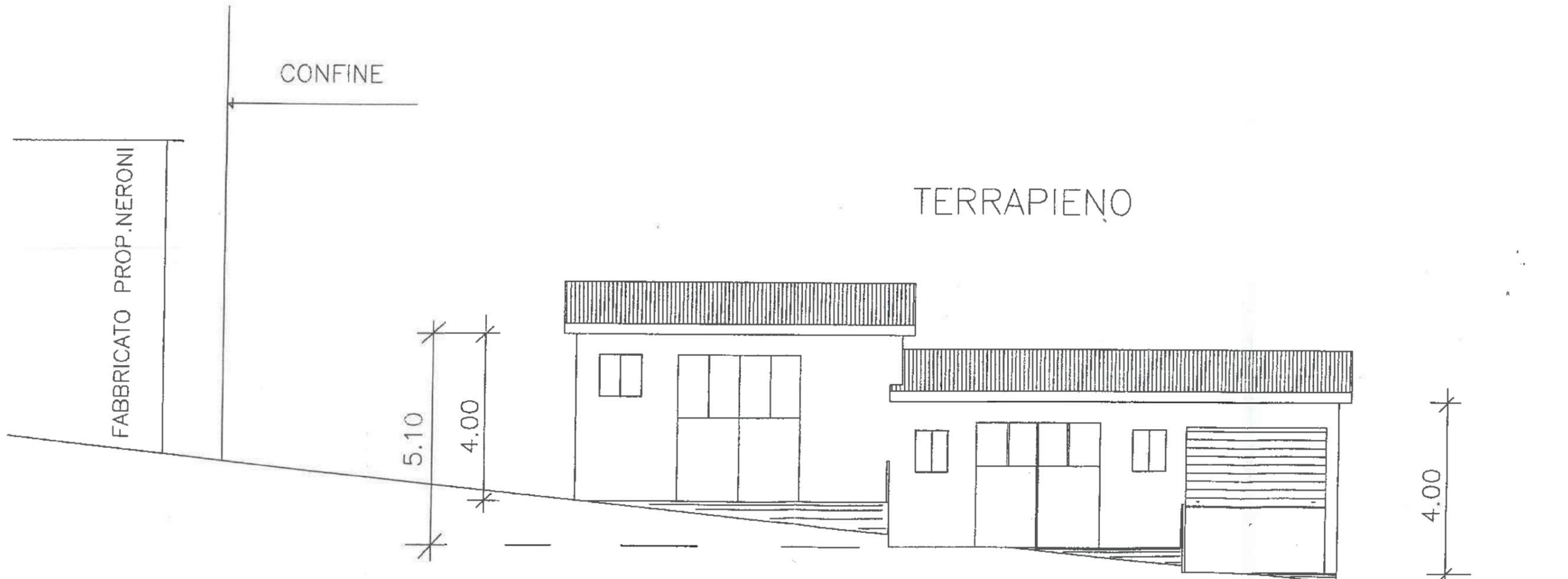
Ubicazione: via S. Francesco - 63075 - Acquaviva P

Proprietà: Bruti Antonio

PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100

TERRAPIENO





FABBRICATO PROP. NERONI

CONFINE

TERRAPIENO

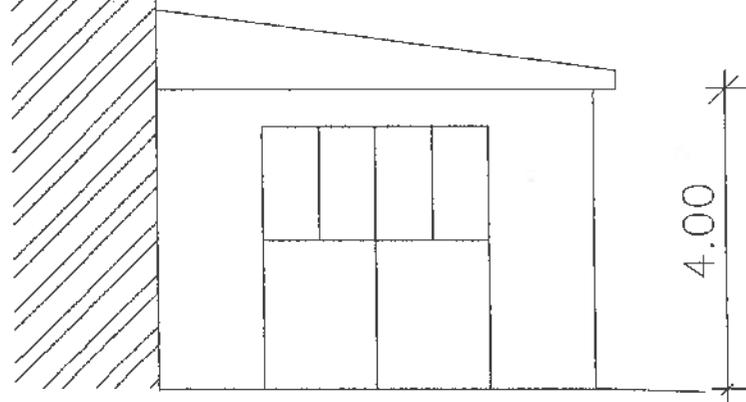
5.10
4.00

4.00

PROSPETTO SUD
scala 1:100

VIA S. FRANCESCO

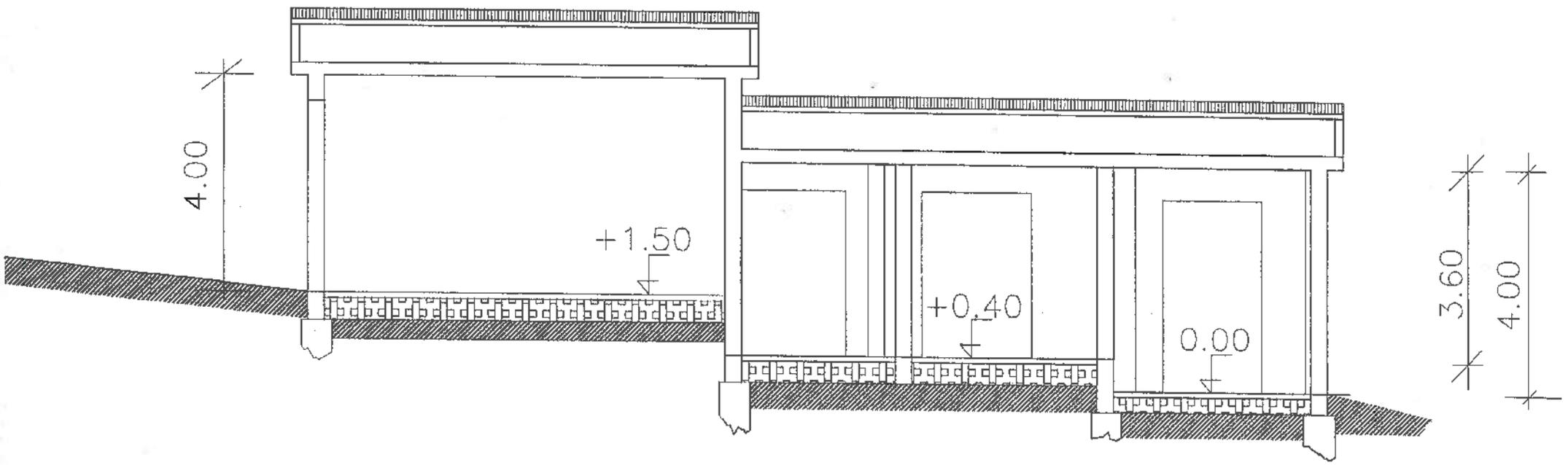
TERRAPIENO



VIA S. FRANCESCO

PROSPETTO NORD

TERRAPIENO



SEZ. A-A

sottotetto non prtaticabile
(intercapedine)

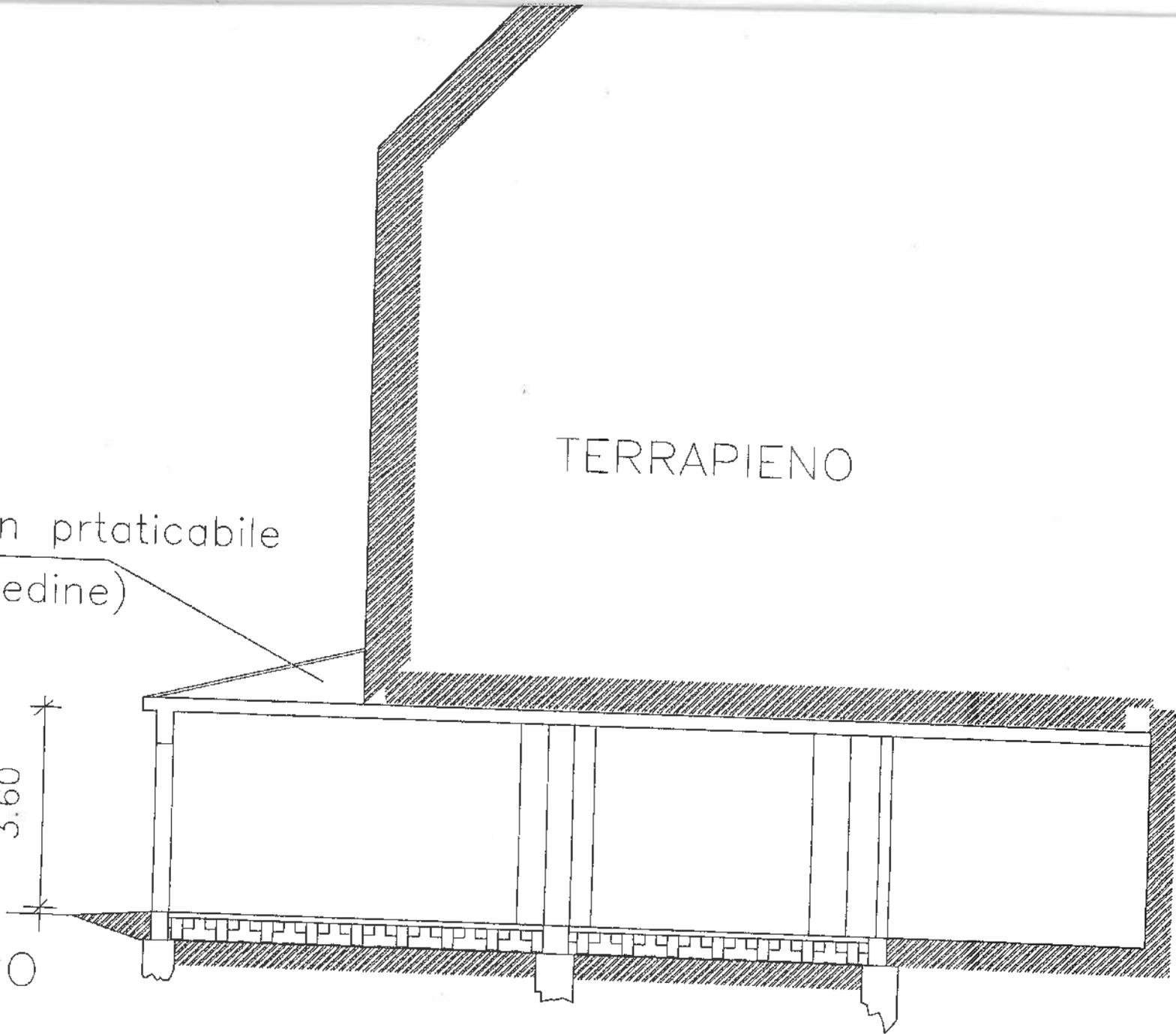
TERRAPIENO

3.60

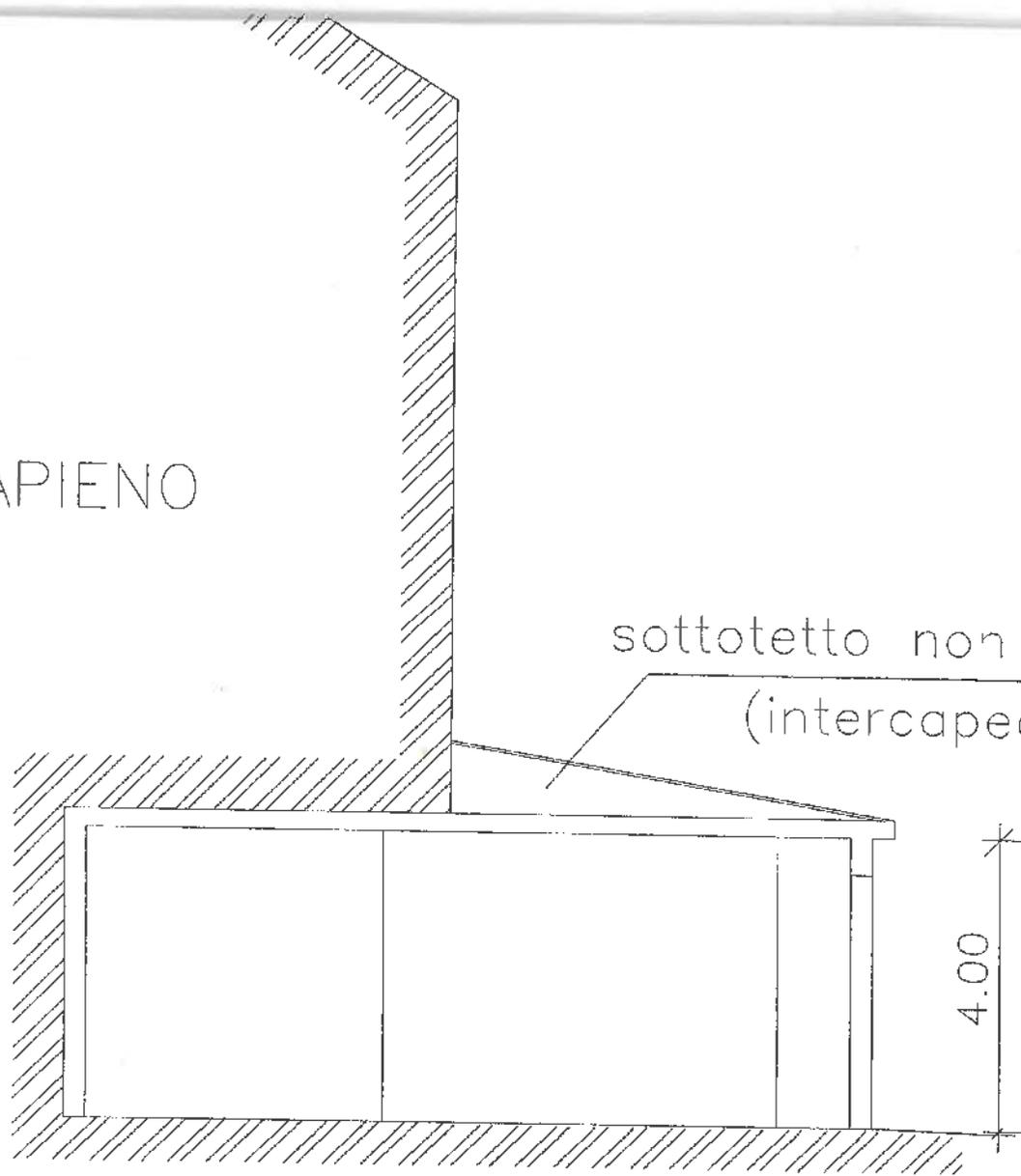
VIA

S. FRANCESCO

SE7.B-R



TERRAPIENO



sottotetto non prtaticabile
(intercapedine)

4.00

VIA S. FRANCESCO

SEZ. C-C



23

Alla REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE
TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. PRESIDIO TERRITORIALE EX GENIO CIVILE
MACERATA - FERMO
ASCOLI PICENO

SEDE DI ASCOLI PICENO

Prot. 407864 / 20 GIU. 2016

Legge regionale 3/11/1984 n. 33 - Legge regionale 27/03/1987 n. 18

D.M. 14/01/2008

D.P.R. 6/06/2001 n. 380

PLICO RITIRATO A MANO

IN DATA 14 LUG. 2016

RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA

Strutture in calcestruzzo armato e/o in metallo

DAL SIG. Stimolo

Normativa tecnica applicata nel progetto

 D.M. 16/01/1996 D.M. 14/01/2008**Pratica n. 131490 - prot. 41296 del 17/09/2012**Numero del progetto depositato presso il presidio territoriale ex-Genio Civile di **Ascoli Piceno****Pratica n. 131490 - prot. 13848 del 22/03/2013**

Numero del progetto di 1ª variante

Numero del progetto di 2ª variante

DESCRIZIONE DEI LAVORI AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE	
COMUNE Acquaviva Picena	INDIRIZZO Via S.Francesco

COMMITTENTE

PROGETTISTA DEI LAVORI STRUTTURALI

Ing. Fabio Fraticelli - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP)
Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno n.1614

DIRETTORE DEI LAVORI IN OPERA/MONTAGGIO DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI

Ing. Fabio Fraticelli - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP)
Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno n.1614

ESECUTORE DEI LAVORI IN OPERA/MONTAGGIO DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI

FAUSTI COSTRUZIONI - c.da Forola n.15 - 63075 - Acquaviva Picena (AP) - p.i. 02114200443

COLLAUDATORE STATICO

Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP)
Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno n.1312

PROGETTISTA STRUTTURALE DEGLI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO ARMATO PREFABBRICATI

Ing. Gian Carlo Di Felice - viale Matteotti n.1 - 64020 - Bellante (TE)
Ordine Ingegneri di Teramo n. 330

DIRETTORE TECNICO DI STABILIMENTO DEGLI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO ARMATO PREFABBRICATI

Ing. Gian Carlo Di Felice - viale Matteotti n.1 - 64020 - Bellante (TE)
Ordine Ingegneri di Teramo n. 330

PRODUTTORE DEGLI ELEMENTI IN CALCESTRUZZO ARMATO PREFABBRICATI

C.A.P.P.A. Srl Unipersonale - via Giovanni Fuschi - 64100 - San Nicolò a Tordino (TE) - P.IVA 01457380671



REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE
TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. PRESIDIO TERRITORIALE
EX GENIO CIVILE MACERATA - FERMO
ASCOLI PICENO
Sede di Ascoli Piceno
tel: 0736/277812/813/814
fax: 0736/277816

ATTESTAZIONE DI DEPOSITO AI SENSI DELLA L. R. 3/11/1984 N. 33

REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. Presidio Territoriale Ex Genio Civile
MACERATA - FERMO - ASCOLI PICENO
Sede di Ascoli Piceno

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO
20 GIU. 2016 407864/131490
Ascoli Piceno, il N.

16 GIU. 2016

Il sottoscritto **Ing. Fabio Fraticelli**, residente a **Monteprandone** in via **S. Luigi Gonzaga, 8** iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di **Ascoli Piceno** al numero **1614** direttore dei lavori in opera per **Ampliamento bottega artigianale**

Il sottoscritto _____, residente a _____ in _____ della provincia di _____ al numero _____ direttore del montaggio

DICHIARA

che i lavori sono terminati il giorno **20/05/2016** nel pieno adempimento e rispetto di tutte le norme tecniche strutturali per le costruzioni in zona sismica, vigenti al momento della presentazione della denuncia dei lavori

- A) che il progetto è stato sorteggiato ai sensi della Legge Regionale 3/11/1984 n. 33 art. 3bis in data _____, con esito positivo del controllo, comunicato in data _____ e protocollo n. _____
- B) che viene esibita ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione
- C) che il solo direttore del montaggio
 ha prodotto
 ha provveduto a far emettere al direttore di stabilimento della prefabbricazione la dichiarazione di conformità degli elementi prefabbricati al progetto depositato presso la Provincia di _____, disposta dalla Legge Regionale 3/11/1984 n. 33 art. 6 ed controllo delle istruzioni di trasporto, dei disegni di montaggio, della copia del registro di produzione, della relazione sulle caratteristiche delle opere di completamento (11.8.5)
- D) che per la realizzazione dell'opera in oggetto sono stati utilizzati i seguenti materiali:
 calcestruzzo (1)
 acciaio per calcestruzzo armato ordinario – reti e tralici elettrosaldati (2)
 acciaio per la precompressione del calcestruzzo armato (3)
 acciaio per strutture (4)
- E) che per i materiali utilizzati e sopra elencati sono stati rispettati gli adempimenti di cui al D.M. 14.01.2008 Cap. 11, in merito ai controlli di qualificazione ed accettazione

1 CALCESTRUZZO IN OPERA O PER PREFABBRICAZIONE OCCASIONALE (11.2)

1.1 calcestruzzo preconfezionato

- certificato di controllo sul processo di fabbricazione (F.P.C.) n. **57170/B - CLS - 005** della ditta **S.A.M.I.C.A. S.r.l.** e rilasciato da organismo terzo indipendente autorizzato dal Servizio Tecnico Centrale;
- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**) rilasciati dal laboratorio **LA.TE.MA. Srl** con il n. **1851/14** e la data **11/12/14**
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____

1.2 calcestruzzo confezionato in cantiere

- dichiarazione redatta dal costruttore ed acquisita dal Direttore dei Lavori in data _____ ai sensi del D.M. 14.01.2008 Cap. 11.2.8 comma 9
- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**)
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____

2 ACCIAIO PER CALCESTRUZZO ARMATO IN OPERA O PREFABBRICATO OCCASIONALE (11.3.2) (barre, reti e tralici elettrosaldati)

2.1 acciaio lavorato in cantiere

- fornitura di acciaio con marcatura CE (cap. 11.3.1.5)
- copia della dichiarazione di conformità CE rilasciata a _____
- documento di trasporto
 del produttore
 del commerciante intermedio

fornitura di acciaio senza marcatura CE (cap. 11.3.1.5)

- copia dell'attestato di qualificazione ministeriale rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale a _____
- documento di trasporto
 del produttore
 del commerciante intermedio
- controllo della lavorazione eseguita sotto la propria sorveglianza in conformità alla disposizione del Cap. 11.3.2.4
- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**)
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____
rilasciati dal laboratorio _____ con il n. _____ e la data _____

2.2 **acciaio lavorato in un centro di trasformazione**

- attestazione sull'esecuzione delle prove di controllo interno del direttore tecnico del centro di trasformazione

fornitura con marcatura CE (cap. 11.3.1.5)

- copia della dichiarazione di conformità CE rilasciata a

- documento di trasporto

del produttore

del commerciante intermedio

fornitura priva di marcatura CE (cap. 11.3.1.5)

- copia dell'attestato di qualificazione ministeriale rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale a **O.R.I. MARTIN S.p.a. - n. 028/08-CA**

- documento di trasporto

del produttore

del commerciante intermedio

- attestato relativo alla denuncia sull'attività del centro di trasformazione rilasciato a **SAFER snc** dal Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con il n. **1502/11** in data **08/07/2011**.

- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**)

rilasciati dal laboratorio **LA.TE.MA. Srl** con il n. **1852/14** e la data **11/12/14**

rilasciati dal laboratorio con il n. e la data

3 **ACCIAIO PER LA PRECOMPRESSIONE DEL CALCESTRUZZO ARMATO (11.3.3)**

3.1 **fornitura proveniente da un centro di trasformazione**

- attestato relativo alla denuncia sull'attività del centro di trasformazione rilasciato a dal Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con il n. in data

- attestazione del direttore tecnico del centro di trasformazione sull'esecuzione delle prove di controllo interno

- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**)

rilasciati dal laboratorio con il numero e la data

3.2 **fornitura e lavorazione in cantiere**

- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale **allegato**)

rilasciati dal laboratorio con il numero e la data

4 **ACCIAIO PER CARPENTERIA (11.3.4)**

conforme alle norme armonizzate della serie UNI EN 10025 e/o UNI EN 10210 e/o UNI EN 10219-1 e con le specifiche per le zone dissipative (cap. 11.3.4.9)

officine per la produzione di carpenterie e centri di prelavorazione (cap. 11.3.4.11.2.1-2-3-4)

- dichiarazione sull'attività del centro di trasformazione al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici

- attestato relativo alla denuncia sull'attività del centro di trasformazione, rilasciato a dal Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici con il n. in data

- certificato della Marcatura CE n. del per i profilati

- certificati di prova (in originale o copia conforme all'originale)

rilasciati dal laboratorio con il numero e la data

rilasciati dal laboratorio con il numero e la data

rilasciati dal laboratorio con il numero e la data

5 **COMPONENTI PREFABBRICATI IN SERIE (11.8)**

in calcestruzzo armato normale

in calcestruzzo armato precompresso

5.1 **prodotti con marcatura CE**

- etichettatura CE del prodotto

- dichiarazione di conformità del produttore

- certificato del controllo del processo di fabbricazione rilasciato da n. per

- certificato d'origine firmato dal produttore e dal direttore tecnico della produzione con il nominativo del progettista, (**allegato**)

5.2 **prodotti privi della marcatura CE**

- certificato d'origine firmato dal produttore e dal direttore tecnico della produzione con il nominativo del progettista (**allegato**)

- copia del

attestato di qualificazione per la serie dichiarata n. del , rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale,

autorizzazione alla produzione per la serie controllata n. del , rilasciata dal Servizio Tecnico Centrale,

F) che sono state eseguite le prove di carico su

- n. pali di fondazione,
- n. ancoraggi per paratia,
-

il cui esito, con allegate le copie dei relativi *verbali*, firmate per copia conforme dal sottoscritto, è riportato in altro documento, **che viene allegato**

- G) che sono state eseguite le *prove di integrità* su n. pali di fondazione
- H) **SISTEMI DI PRECOMPRESSIONE A CAVI POST TESI E TIRANTI D'ANCORAGGIO (11.5)**
- attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale (S.T.C.) con il n. e valido fino all'anno
- I) **APPOGGI STRUTTURALI (11.6)**
- attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale (S.T.C.) con il n. e valido fino all'anno
- L) **DISPOSITIVI ANTISISMICI (11.9)**
- attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale (S.T.C.) con il n. e valido fino all'anno

(1) informando su lievi differenze tra i lavori eseguiti ed il progetto, riguardanti e che non richiedono il deposito di un progetto di variante, poiché a seguito di verifica analitica si è potuto constatare che non modificano in modo percettibile o significativo lo stato di tensione delle opere eseguite,

nonché consapevole/i delle responsabilità che ne derivano, ai sensi della Legge regionale 3/11/1984 n. 33 art. 6 dichiara che le opere sono state eseguite in conformità ai progetti allegati al Permesso di Costruire n. 43 del 31/10/2011 e Permesso di Costruire n. 6 del 21/05/2014 presentati al Comune di ACQUAVIVA PICENA e depositati presso la Provincia di ASCOLI PICENO

IL DIRETTORE DEI LAVORI



REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. Presidio Territoriale Ex Genio Civile
MACERATA - FERMO - ASCOLI PICENO
Sede di Ascoli Piceno

ATTESTAZIONE DI RITIRO DEPOSITO
20 GIU. 2016
Ascoli Piceno, il N. 407864/131490



LA.TE.MA. S.r.l.

Via Massini,6
63025 Montegiorgio(A.P.) Italy
Tel./Fax ++39/0734967232
e-mail info@latema.it
web site: www.latema.it

Cod.Fisc./Patr./IVA 017669480441
R.E.A. d/o C.C.I.A.A. (A.P.):156766
Registro imprese (A.P.) n°00549540409
Cap.Soc. € 10.000,00
Laboratorio in concessione con D.M.58074

CERTIFICATO DI PROVA N° 1851/14



LUOGO E DATA DI EMISSIONE : Montegiorgio, il 11/12/14

COMMITTENTE [REDACTED]

DATA DELLA PROVA : 11/12/2014

OGGETTO DELLA PROVA : Determinazione della resistenza alla compressione dei provini di calcestruzzo secondo la norma
UNI EN 12390-3:2009, UNI EN 12390-1:2002 ed il D.M. 14/01/2008 sezione 11.2.

LUOGO DELLA PROVA: Laboratorio LA.TE.MA. Srl

PROVENIENZA DEL CAMPIONE : Fornito dal committente.

ATTREZZATURA DI PROVA : Pressa Tecnotest da 3000 KN - modello KC300/EUR - matricola 1862 (classe 1).

NUMERO E DATA DEL VERBALE DI ACCETTAZIONE : 1002 del 10/12/2014

DIRETTORE LAVORI : Ing. Fraticelli Fabio

CANTIERE : Ampliamento bottega artigianale sita in via S. Francesco ad Acquaviva Picena (AP).

Dati dichiarati			Risultati di prova					
Sigla e posizione in opera	Data prelievo	n° verbale prelievo	Dimensioni	massa volumica	Carico rottura	Resistenza	Rottura	Rettifica
			mm	Kg/mc	F KN	f _c o R _c N/mm ²		
A1 - Platea	> 28 gg.	/	150x150x150	2280	818,7	36,4	Soddisfacente	No
A2 - Platea	> 28 gg.	/	150x150x150	2280	797,9	35,5	Soddisfacente	No
B1 - Muro e pilastri	> 28 gg.	/	150x150x150	2290	811,3	36,1	Soddisfacente	No
B2 - Muro e pilastri	> 28 gg.	/	150x150x150	2280	820,6	36,5	Soddisfacente	No
C1 - Solaio	> 28 gg.	/	150x150x150	2300	793,8	35,3	Soddisfacente	No
C2 - Solaio	> 28 gg.	/	150x150x150	2280	806,9	35,9	Soddisfacente	No

Lo Sperimentatore
(Dott.Ing. Virgilio Massimiliano)

Il Direttore del laboratorio
(Dott.Ing.Lino Angelelli)

Il presente certificato di prova è composto da n° 1 foglio.

Foglio n° 1 di 1

**LA.TE.MA. S.r.l.**

Via Messini,6
63025 Montegiorgio(A.P.) Italy
Tel./Fax ++39/0734967232
e-mail info@latema.it
web site: www.latema.it

Cod.Fisc./Patr. IVA 017669480441
R.E.A. c/o C.C.I.A.A.(A.P.)156766
Registro imprese (A.P.) n°00549540409
Cap.Soc € 10.000,00
Laboratorio in concessione con D.M.56074

CERTIFICATO DI PROVA N° 1852/14**LUOGO E DATA DI EMISSIONE** : Montegiorgio, li 11/12/14**COMMITTENTE****DATA DELLA PROVA** : 11/12/2014**OGGETTO DELLA PROVA** : Prova di trazione e piegamento su barre, rotoli e fili per calcestruzzo armato secondo le norme ISO 6892:1998, UNI EN 10002-1:2004, UNI EN ISO 15630-1:2010, UNI EN ISO 7438:2005 E D.M. 14/01/08.**LUOGO DELLA PROVA** : Laboratorio LA.TE.MA. Srl**PROVENIENZA DEL CAMPIONE** : Fornito dal committente.**ATTREZZATURA DI PROVA** : Pressa Tecnotest da 600 KN - modello F060/U - matricola 2004/1 (classe 1).**NUMERO E DATA DEL VERBALE DI ACCETTAZIONE** : 1002 del 10/12/2014**DIRETTORE LAVORI** : Ing. Fraticelli Fabio**CANTIERE** : Ampliamento bottega artigianale sita in via S. Francesco ad Acquaviva Picena (AP).**DESCRIZIONE DEL MATERIALE** : Barre d'acciaio ad aderenza migliorata per cemento armato.

Sigla	Data prelievo	n° verbale prelievo	Dimensioni nominali		Dimensioni reali				
			diametro d	sezione So	diametro d	sezione So	lunghezza Lt	massa m	massa lineica ml
			mm	mmq	mm	mmq	mm	g	g/m
F1	/	/	14	153,94	13,92	152,23	600	717	1195
F1	/	/	14	153,94	13,93	152,44	600	718	1197
F1	/	/	14	153,94	13,93	152,44	600	718	1197
F2	/	/	16	201,06	15,86	197,66	600	931	1552
F2	/	/	16	201,06	15,84	197,03	600	928	1547
F2	/	/	16	201,06	15,86	197,45	600	930	1550
F3	/	/	18	254,47	18,19	259,87	600	1224	2040
F3	/	/	18	254,47	18,16	259,02	600	1220	2033
F3	/	/	18	254,47	18,18	259,45	600	1222	2037

Lo Sperimentatore
(Geom. David Pettinari)

Il Direttore del laboratorio
(Dott. Ing. Lino Angelelli)

Il presente certificato di prova è composto da n° 2 fogli.

Foglio n° 1 di 2



Certificato di prova n° 1852/14

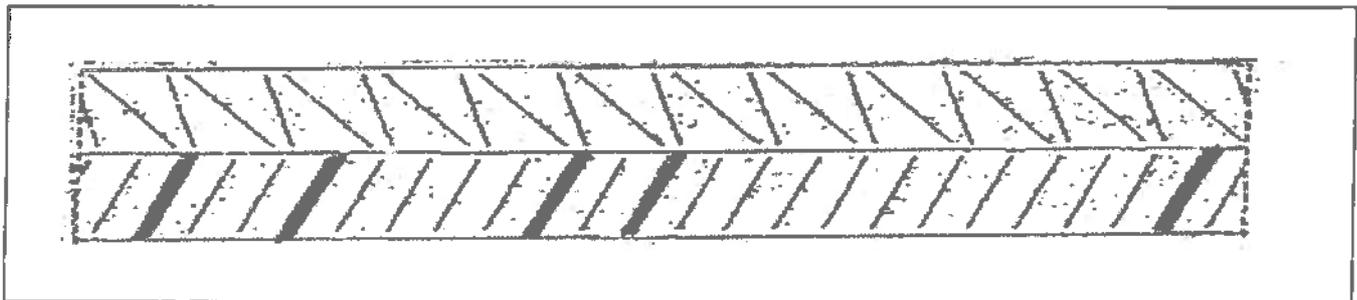
Prova di trazione					
Sigla	allungamento percentuale totale a carico massimo Agt	carico uni. di snervam. fy	resistenza a trazione ft	ft/fy	fy/fy(nom)
	%	N/mm ²	N/mm ²		
F1	13,3	526,9	624,1	1,18	1,17
F1	12,3	520,0	621,2	1,19	1,16
F1	12,8	529,9	623,5	1,18	1,18
F2	14,3	501,0	604,0	1,21	1,11
F2	13,3	496,8	600,8	1,21	1,10
F2	13,3	495,8	599,8	1,21	1,10
F3	14,8	493,2	596,3	1,21	1,10
F3	14,8	495,3	600,4	1,21	1,10
F3	14,3	491,1	598,1	1,22	1,09

Prova di piegamento				
Sigla	diametro	mandrino	angolo di piegamento	esito della prova
	mm	mm	°	
F1	14	70	90°	assenza di cricche
F1	14	70	90°	assenza di cricche
F1	14	70	90°	assenza di cricche
F2	16	80	90°	assenza di cricche
F2	16	80	90°	assenza di cricche
F2	16	80	90°	assenza di cricche
F3	18	144	90°	assenza di cricche
F3	18	144	90°	assenza di cricche
F3	18	144	90°	assenza di cricche

Marchi di identificazione

Barre d'acciaio: n° F1,F2,F3

Produttore: O.R.I. MARTIN S.p.a.



Lo Sperimentatore
(Geom. David Pettinari)

Il Direttore del laboratorio
(Dott. Ing. Lino Angelelli)

Il presente certificato di prova è composto da n° 2 fogli.

Foglio n° 2 di 2

24



Spazio riservato all'ufficio

Alla REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE
TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. PRESIDIO TERRITORIALE
EX GENIO CIVILE MACERATA - FERMO
ASCOLI PICENO
SEDE DI ASCOLI PICENO

Prot. 407886/20 GIU. 2016

DPR 6/6/2001 n. 380
Decreto Ministero delle Infrastrutture 14/1/2008
Legge regionale 3/11/1984 n. 33 - Legge regionale 27/3/1987 n. 18

**CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO
E DI CONFORMITÀ**

Strutture in calcestruzzo armato e/o metalliche

PLICO RITIRATO A MANO
IN DATA 14 LUG. 2016
DAL SIG. *[Firma]*

Normativa tecnica applicata nel progetto D.M. 16/01/1996 D.M. 14/01/2008

Pratica n. 131490 - prot. 41296 del 17/09/2012
Numero del progetto depositato presso il presidio territoriale ex-Genio Civile di Ascoli Piceno

Pratica n. 131490 - prot. 13848 del 22/03/2013
Numero del progetto di 1ª variante

Numero del progetto di 2ª variante

DESCRIZIONE DEI LAVORI AMPLIAMENTO BOTTEGA ARTIGIANALE	
COMUNE Acquaviva Picena	INDIRIZZO Via S.Francesco
COMMITTENTE [REDACTED]	
PROGETTISTA DEI LAVORI STRUTTURALI Ing. Fabio Fraticelli - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP) Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno n.1614	
DIRETTORE DEI LAVORI IN OPERA/MONTAGGIO DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI Ing. Fabio Fraticelli - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP) Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno n.1614	
ESECUTORE DEI LAVORI IN OPERA/MONTAGGIO DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI FAUSTI COSTRUZIONI - c.da Forola n.15 - 63075 - Acquaviva Picena (AP) - p.i. 02114200443	
COLLAUDATORE STATICO Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi - p.zza Donna Bianca De Tharolis n.18 - 63065 - Ripatransone (AP) Ordine degli Ingegneri Ascoli Piceno n. 1312	
PROGETTISTA STRUTTURALE DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI Ing. Gian Carlo Di Felice - viale Matteotti n.1 - 64020 - Bellante (TE) Ordine Ingegneri di Teramo n. 330	
DIRETTORE TECNICO DI STABILIMENTO DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI Ing. Gian Carlo Di Felice - viale Matteotti n.1 - 64020 - Bellante (TE) Ordine Ingegneri di Teramo n. 330	
PRODUTTORE DEGLI ELEMENTI IN C.A. PREFABBRICATI C.A.P.P.A. Srl Unipersonale - via Giovanni Fuschi - 64100 - San Nicolò a Tordino (TE) - P.IVA 01457380671	



 <p>REGIONE MARCHE SERVIZIO INFRASTRUTTURE TRASPORTI ED ENERGIA P.F. PRESIDIO TERRITORIALE EX GENIO CIVILE MACERATA - FERMO- ASCOLI PICENO Sede di Ascoli Piceno tel: 0736/277812/813/814 fax: 0736/277816</p>	<p>ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO SERVIZIO INFRASTRUTTURE TRASPORTI ED ENERGIA P.F. Presidio Territoriale Ex Genio Civile MACERATA - FERMO - ASCOLI PICENO Sede di Ascoli Piceno</p> <p>20 GIU. 2016 N. 407886/131490</p>
--	---

16 GIU. 2016

Il sottoscritto **Ing. Alessandro Lucciarini De Vincenzi**, residente a **Ripatransone in via Fonte Antica, 4** iscritto all'albo degli **Ingegneri** della provincia di **Ascoli Piceno** al numero **1312** collaudatore statico dei lavori per **Ampliamento bottega artigianale**

dichiara

che in data **15/06/16** ha svolto il controllo dei lavori eseguiti alla presenza del direttore dei lavori **Ing. Fabio Fratelli** e del sig. _____ in rappresentanza dell'esecutore dei lavori _____, redigendo il seguente verbale

e che in data _____ ha effettuato un ulteriore controllo dei lavori eseguiti alla presenza del direttore dei lavori _____ e del sig. _____ in rappresentanza dell'esecutore dei lavori _____, redigendo il seguente verbale

che il progetto è stato sorteggiato in data **08/10/2012** ai sensi della Legge Regionale 3/11/1984 n.33 art.3bis, con esito positivo del controllo comunicato in data **12/11/2012** con prot. **52093**;

▶ di aver proceduto al controllo del corretto adempimento delle prescrizioni formali di cui al DPR 6/06/2001 n. 380 (progetto depositato in data _____) ed alla Legge Regionale 3/11/1984 n. 33 art. 7 (certificato di conformità depositato il _____)

▶ di aver ispezionato l'intera opera realizzata, confrontando gli elementi più significativi della struttura con i disegni esecutivi depositati in cantiere,

▶ di aver esaminato i certificati delle prove sui materiali utilizzati nella realizzazione del progetto, per accertare il numero dei prelievi effettuati e la sua conformità alle prescrizioni contenute nel Decreto Ministero delle Infrastrutture 14/1/2008 cap. 11, nonché per controllare che i risultati ottenuti dalle prove siano compatibili con i criteri di accettazione fissati nello stesso cap. 11,

▶ di aver esaminato per le strutture prefabbricate in calcestruzzo armato i certificati sui controlli in stabilimento e nel ciclo produttivo, disposti dal Decreto Ministero delle Infrastrutture 14/01/2008 cap. 11,

▶ di aver controllato il verbale della prova di carico fatta eseguire dal direttore dei lavori su _____, verificando la compatibilità dei risultati con i criteri di accettazione,

▶ di aver esaminato il progetto ed in particolare
- per l'impostazione generale della progettazione strutturale
- per gli schemi di calcolo
- per le azioni considerate _____;

▶ di aver esaminato le indagini eseguite nella fase di progettazione e costruzione,

▶ di aver esaminato la relazione a struttura ultimata redatta dal direttore dei lavori,

▶ che gli estremi del centro di trasformazione per l'acciaio sono **SAFER snc** attestato n. **1502/11** del **08/07/2011**

▶ per i dispositivi di isolamento sismico e/o dissipazione di aver acquisito i documenti d'origine forniti dal produttore _____ ed i certificati relativi alle prove sui materiali, alla qualificazione dei dispositivi utilizzati ed alle prove di accettazione in cantiere disposte dal direttore dei lavori, controllando la posa in opera dei dispositivi, il rispetto delle tolleranze e le modalità di posa prescritte nel progetto

e che nell'ambito della propria discrezionalità ha richiesto:

una documentazione integrativa di progetto, composta da

i seguenti accertamenti per il formarsi del convincimento sulla sicurezza, sulla durabilità e sulla collaudabilità:

una prova di carico (DM 14/1/2008 cap. 9.2 - Circolare 2/2/2009 n. 617 cap. C.9.2) _____, ottenendo i seguenti risultati:

- le deformazioni si accrescono all'incirca proporzionalmente ai carichi applicati,
- la deformazione elastica non è maggiore di quella calcolata,

nel corso della prova non si sono prodotte fratture, fessurazioni, deformazioni o dissesti che possono compromettere la sicurezza o la conservazione dell'opera

nel corso della prova si sono prodotti dei dissesti, che per consentire la conservazione dell'opera hanno richiesto il reintegro con _____

- la deformazione residua dopo la prima applicazione del carico massimo non supera quella di _____,

al fine di studiare il comportamento della costruzione, il monitoraggio programmato di grandezze significative quali:

la prova sui materiali utilizzati con controllo non distruttivo su _____, utilizzando _____;

PER QUANTO PRECEDENTEMENTE DICHIARATO

IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE STATICO

**GIUDICA COLLAUDABILI
LE OPERE REALIZZATE,**

CERTIFICANDO LA LORO SICUREZZA AI FINI STATICI E PER L'INCOLUMITÀ DELLE PERSONE E CONSENTENDONE L'UTILIZZO

CON LA DESTINAZIONE D'USO PREVISTO NEL PROGETTO.

IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE STATICO

**NON GIUDICA COLLAUDABILI
LE OPERE REALIZZATE,**

**ASSERENDO LA NECESSITÀ DI ESEGUIRE _____, IN MODO TALE DA RAGGIUNGERE LA CONDIZIONE DI COLLAUDABILITÀ
DELLE OPERE REALIZZATE ENTRO IL _____**

Consapevole delle responsabilità che ne derivano, ai sensi della Legge regionale 3/11/1984 n. 33 art. 7 **dichiara la conformità delle opere eseguite alle norme tecniche di cui al DPR 6/6/2001 n. 380 articoli 52 e 83** ed ai sensi della Legge regionale 3/11/1984 n. 33 art. 6 **si conforma alla dichiarazione del Direttore dei lavori sull'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto che le opere sono state eseguite in conformità ai progetti allegati al Permesso di Costruire n. 43 del 31/10/2011 e Permesso di Costruire n.6 del 21/05/2014 presentati al Comune di ACQUAVIVA PICENA e depositati presso la Provincia di ASCOLI PICENO**

Ripatransone il **16/06/16**

Il collaudatore statico



REGIONE MARCHE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE TRASPORTI ED ENERGIA
P.F. Presidio Territoriale Ex Genio Civile
MACERATA - FERMO - ASCOLI PICENO
Sede di Ascoli Piceno

ATESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO
Ascoli Piceno, il **20 GIU. 2016** N. **402886/131490**

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 


ALLEGATO 07 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

R: [REDACTED]

DP ASCOLI PICENO - UT SAN BENEDETTO DEL TRONTO

<dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it>

Lun 10/06/2024 11:23

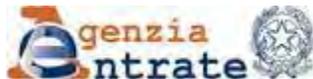
A:Roberto Giovannetti <robertoing.giovannetti@hotmail.it>

📎 1 allegati (131 KB)

1772-3T-2014.pdf;

Si allega la copia di contratto richiesto,
cordiali saluti.

r.l.



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno

Ufficio Territoriale San Benedetto del Tronto

Via C. Colombo n. 99 – 63074 San Benedetto del Tronto

Mail: dp.ascolipiceno@agenziaentrate.it; dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it

PEC: dp.ascolipiceno@pce.agenziaentrate.it

Tel. 0736/681111- Fax 0650763201

Clausola di riservatezza:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto.

Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

This e-mail message and any files transmitted with it contain confidential information intended only for the person(s) to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use or distribution of this e-mail is strictly prohibited: please notify the sender and delete the original message. Thank you.

🌳 *Salva un albero... Non stampare questa e-mail se non è veramente necessario*

🌳 *Save a tree... Please don't print this e-mail unless you really need to*

Da: DP ASCOLI PICENO - UT SAN BENEDETTO DEL TRONTO

<dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it>

Inviato: lunedì 10 giugno 2024 11:19

A: [REDACTED]

Roberto



Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Area di Staff
Sede di San Benedetto Del Tronto

Viale C. Colombo, 99
63074 San Benedetto Del Tronto

Tel. 0736 681111

Fax 06 50763201

Clausola di riservatezza:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne e' vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto.

Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Da: Roberto Giovannetti <robertoing.giovannetti@hotmail.it>

Inviato: lunedì 10 giugno 2024 11:17

A: DP ASCOLI PICENO - UT SAN BENEDETTO DEL TRONTO

<dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it>

Buona giornata

come da indicazioni si allega copia della ricevuta dell'avvenuto pagamento del modello F24 richiesto.

Ringraziando e rimanendo in attesa e a disposizione si porgono cordiali saluti

Roberto Giovannetti

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione.

Grazie.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone.

Thank you

Proteggi l'Ambiente non stampare questa e-mail se non ?? necessario.

Da: DP ASCOLI PICENO - UT SAN BENEDETTO DEL TRONTO
<dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it>

Inviato: lunedì 10 giugno 2024 10:06

A: Roberto Giovannetti <robertoing.giovannetti@hotmail.it>

[REDACTED]

Spett.le Ing. Giovannetti, la copia atto da Lei richiesta è pronta. La stessa sarà rilasciata previo pagamento dei diritti di copia (tributi speciali previsti dal DPR n. 648/1972 - tab. A - Titolo II, modificato dall'art. 3, c. 85, della L. n. 549/1995) da versare con Modello F24 utilizzando il codice tributo 1538 (cfr. Risoluzione 67/E del 3 agosto 2016).

Diritti dovuti: € 14,26.

Una volta inviatoci la quietanza di pagamento ad uno degli indirizzi di posta sotto indicati, l'Ufficio provvederà ad inoltrare la copia atto all'indirizzo mail/pec, da Voi indicato.
Cordiali saluti.

r.l.



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno

Ufficio Territoriale San Benedetto del Tronto

Via C. Colombo n. 99 - 63074 San Benedetto del Tronto

Mail: dp.ascolipiceno@agenziaentrate.it; dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it

PEC: dp.ascolipiceno@pce.agenziaentrate.it

Tel. 0736/681111- Fax 0650763201

Clausola di riservatezza:

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto.

Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

This e-mail message and any files transmitted with it contain confidential information intended only for the person(s) to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use or distribution of this e-mail is strictly prohibited: please notify the sender and delete the original message. Thank you.

 *Salva un albero. . . Non stampare questa e-mail se non è veramente necessario*

 *Save a tree... Please don't print this e-mail unless you really need to*

Da: Roberto Giovannetti <robertoing.giovannetti@hotmail.it>

Inviato: venerdì 31 maggio 2024 18:25

A: DP ASCOLI PICENO - UT SAN BENEDETTO DEL TRONTO

<dp.ascolipiceno.utsanbenedettodeltronto@agenziaentrate.it>

[REDACTED]

Buona giornata

sono l'ing. Roberto Giovannetti esperto incaricato dal Tribunale di Ascoli Piceno

in merito al Procedimento di Esecuzione Immobiliare al R.G.E.I. n° 123-2022.

Sarei gentilmente a chiedere copia del contratto di affitto da quanto mia conoscenza registrato presso la vostra agenzia

[REDACTED],
[REDACTED]

Io ho i seguenti riferimenti nel caso possano esserVi utili:

-) **2014 - 3T - 1772**

-) **01783380445**

Allego alla presente l'incarico ricevuto dal Tribunale ed l'atto di Pignoramento, dove a pag. 1 l'immobile di cui si chiede il contratto è indicato a pag. 1 al numero 2, oltre al documento di identità dello scrivente.

Ringraziando e rimanendo in attesa a disposizione sono a porgere cordiali saluti.

Ing. Roberto Giovannetti

p.s.: lascio i miei recapiti nel caso fosse necessario contattarmi

Tel. Ufficio: 0736-781802

Cell.: 347-048432

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate ed a uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La invitiamo ad eliminarlo senza copiarlo e a non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione.

Grazie.

Pursuant to Legislative Decree No. 196/2003, you are hereby informed that this message contains confidential information intended only for the use of the addressee. If you are not the addressee, and have received this message by mistake, please delete it and immediately notify us. You may not copy or disseminate this message to anyone.

Thank you

Proteggi l'Ambiente non stampare questa e-mail se non ?? necessario.

1157 67,00

N.	1172
Subito	37
Aditi	04 NOV. 2014

CONTRATTO DI AFFITTO LOCALE AD USO COMMERCIALE

on la presente scrittura privata il locatore

[REDACTED]

affitta al conduttore

[REDACTED]

il locale ad uso negozio di circa mq.31 circa, sito in Acquaviva Picena (AP) in Viale G. Leopardi n. 50/52, piano terra, distinto in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10, particella 280, sub 3, categoria C/1, classe 1, mq. 31, rendita catastale €. 643,71.

La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

- 1) La locazione avrà durata di anni sei con inizio dal **06/10/2014** al **05/10/2020**, rinnovabile tacitamente, se non verrà data disdetta da una delle due parti a mezzo raccomandata A.R. almeno sei mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art.27, 7° comma della legge 392/1978.
- 2) Il prezzo della locazione è stabilito in €. **3.240,00=** (tremiladuecentoquaranta/00), annui da pagarsi in rate mensili di €. 270,00=, entro il giorno 5 di ogni mese, presso il domicilio del locatore.
- 3) A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) a titolo di deposito cauzionale, una somma di €. 540.00= (euro cinquecentoquaranta/00) pari a due mensilità del canone di locazione, tale deposito cauzionale verrà reso al conduttore entro 30 giorni dalla scadenza del presente contratto di locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare, sia dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale. In caso di danneggiamenti e violazioni una parte del deposito cauzionale, pari al danno da risarcire, verrà trattenuto dal locatore, il quale si riserva altresì la facoltà di chiedere un'ulteriore somma a risarcimento se la cauzione dovesse rilevarsi insufficiente a coprire tutte le spese. In ogni caso, il deposito cauzionale non potrà mai essere imputato in conto cauzioni.
- 4) Le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal terzo anno nella misura dell'aumento ISTAT previsto dall'art.32 della legge 392/78.
- 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento della rate scadute.

- 5) I locali si concedono per il solo uso dell'attività di commercio al minuto di prodotti ittici e quant'altro specificato nel certificato della CCIAA di Ascoli Piceno, con divieto di sublocazione, ad eccezione di società in qualche modo collegate con il conduttore, e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli artt.34,35,37 e seguenti della legge 392/78, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.
- 6) Ai fini di quanto previsto dall'art.27, 8° comma della legge 392/78, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.
- 7) Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Il conduttore da atto di aver preso visione dell'attestato di prestazione energetica (APE) relativo al locale oggetto della locazione che si allega in copia al presente contratto.
- 8) Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso era adibito a negozio.
- 9) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati, e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore: le vulture delle utenze, le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Resta inoltre specificato che sono a carico del conduttore le spese condominiali, ove presenti. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa nell'eventuale deposito cauzionale.
Per i consumi idrici, essendo il negozio sprovvisto di contatore ed utilizzando quindi quello dell'abitazione, il conduttore si obbliga a ristornare il consumo relativo al negozio al locatore bimestralmente. Tale consumo sarà rilevato dal contatore privato installato sull'impianto del negozio.
- 10) Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili dall'assenza o inavvertenza del portiere se presente.
- 11) Il conduttore si obbliga ad osservare e far osservare dai suoi dipendenti il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere e comunque le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

- 13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati
- 14) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà ipso-jure, la sua risoluzione.
- 15) Sono a carico del conduttore e del locatore, in equal misura, l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro, il costo per la redazione del presente contratto e tutto quanto per legge.
- 16) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle legge speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.
- 17) La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore.

Acquaviva Picena li 6 ottobre 2014

IL LOCATORE

[REDACTED]

IL CONDUTTORE

[REDACTED]



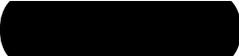
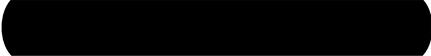
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Ufficio del Giudice Unico
Sede centrale
Giudice per l'esecuzione: **Dott.ssa Simona D'Ottavi**

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. 


ALLEGATO 08 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA
DOCUMENTAZIONE VALORI UTILI PER LA STIMA

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO - Comune: ACQUAVIVA PICENA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L	4,3	5,3	L
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,4	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1200	L	3,7	4,5	L
Autorimesse	NORMALE	450	600	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	540	720	L	2	2,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	400	540	L	1,5	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	310	420	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1100	1400	L	4,3	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO - Comune: ACQUAVIVA PICENA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	425	600	L	1,5	2	L
Negozi	NORMALE	940	1200	L	4,6	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ACQUAVIVA PICENA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **PRODUTTIVA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	530	750	L	2,6	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

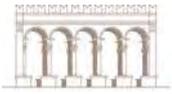
Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



Camera di Commercio
Ascoli Piceno



LISTINO DEGLI IMMOBILI

Quotazioni della provincia di Ascoli Piceno

1° semestre 2018

ACQUAVIVA PICENA

ABITAZIONI	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	NUOVO (*) O RISTRUTTURATO		AGIBILE		DA RISTRUTTURARE	
Centro	1.000,00	1.700,00	720,00	960,00	400,00	560,00
Semicentro	960,00	1.700,00	640,00	920,00	400,00	560,00
Prima periferia	960,00	1.700,00	640,00	920,00	400,00	520,00
Estrema periferia	960,00	1.700,00	640,00	920,00	400,00	520,00
Rustici	1.120,00	1.700,00	800,00	1.040,00	320,00	480,00

NEGOZI	MIN	MAX
Centro	1.360,00	1.700,00
Semicentro	1.120,00	1.300,00
Periferia	960,00	1.100,00

UFFICI	MIN	MAX
Centro	1.200,00	1.700,00
Semicentro	880,00	1.000,00
Periferia	800,00	900,00

TERRENI	MIN	MAX
Edificabili resid.mc	30,00	45,00
Ind./Commerc.mq	40,00	56,00
Agricoli - mq	0,15	8,00

CAPANNONI	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
	NUOVO (*)		AGIBILE		DA RISTRUTTURARE	
Commerciale	nd	nd	nd	nd	nd	nd
Artigianale	480,00	650,00	400,00	480,00	200,00	240,00
Industriale	480,00	650,00	400,00	480,00	200,00	240,00

Legenda: "nd" valore non disponibile

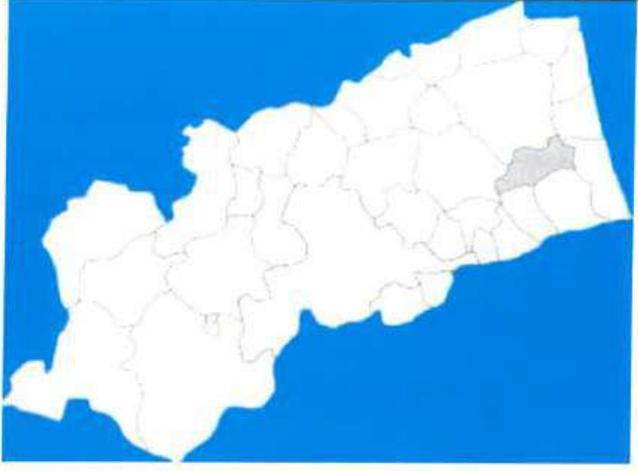
LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI
ASCOLI PICENO

LISTINO 2019 RILEVAZIONE ANNO 2018

quotazioni dei valori di mercato
dei terreni agricoli
entro un minimo e un massimo
per le principali colture
in ciascun comune

ACQUAVIVA PICENA

Abitanti :	3.875	
Superficie:	kmq 20,90	
Altitudine:	m. 359	
Classificazione climatica:	zona E, 2.060 GG	

Comune ad economia essenzialmente agricola. Dista circa 33 km da Ascoli Piceno e confina con i comuni di Grottammare, Monsampolo del Tronto, Monteprandone, Offida, Ripatransone, San Benedetto del Tronto.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RISCOINTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	A462A	12.000	25.000
Seminativo irriguo	A462A	18.000	38.000
Orto irriguo	A462A	43.000	90.000
Frutteto	A462H	27.000	60.000
Vigneto	A462B	32.000	60.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	A462B	53.000	100.000
Vigneto D.O.C. IGP	A462B	45.000	85.000
Uliveto	A462C	14.000	40.000
Pascolo	A462E	2.300	4.000
Bosco alto fusto	A462D	5.000	10.000
Bosco misto	A462I	3.300	9.000
Bosco ceduo	A462I	1.700	4.500
Colture floro vivaistiche-Vivaio	A462A	47.000	100.000
Agrumeto	A462L	47.000	90.000
Incolto sterile	A462E	1.700	3.000

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2012

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
Pubblicazione sul BUR
n.80 del 30/05/2013
n.50 del 27/06/2013

REGIONE AGRARIA N°: 5		REGIONE AGRARIA N°: 6						
COLLINE LITORANEE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO - PROVINCIA DI ASCOLI P. Comuni di: ACQUAVIVA PICENA, CARASSAI, CASTORANO, COLLI DEL TRONTO, COSSIGNANO, CUPRA MARITTIMA, GROTTAMMARE, MASSIGNANO, MONSAMPOLO DEL TRONTO, MONTEFIORE DELL'ASO, MONTEPRANDONE, OFFIDA, RIPATRANSONE, S BENEDETTO DEL TRONTO, SPINETOLI		MONTI SIBILLINI - PROVINCIA DI FERMO Comuni di: MONTEFORTINO						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ULIVETO	35000,00							
VIGNETO	41200,00				12500,00			1-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	80400,00							

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. 


ALLEGATO 09 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA
COMUNICAZIONI E VERBALI

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



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

TESTO DELLA PEC DEL 07-05-2024

Stimatissimi Sig. [REDACTED] - Avv.to Iannota – Avv.to Adreani - Dott. Marcelli -;

sono l'Ing. Roberto Giovannetti, **Esperto** nominato dal Tribunale di Ascoli Piceno, nella figura del Giudice **Illustrissima Dott.ssa Simona D'Ottavi**, in merito al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° **123-2022**.

Con la presente si trasmette **la Comunicazione di Inizio delle Operazioni Peritali**, che consisterà nel sopralluogo, presso gli immobile oggetto di pignoramento, siti nel **Comune di Acquaviva Picena**, di seguito indicati:

- 1) Appartamento sito in via Giacomo Leopardi n° 50 – Acquaviva Picena -;
- 2) Negozio sito in via Giacomo Leopardi n° 50; – Acquaviva Picena -;
- 3) Terreno adibito a Vigneto al F.12 _ P.IIa_ 92 - Acquaviva Picena -;
- 4) Appartamento sito in via G. Garibaldi n° 2; – Acquaviva Picena -;
- 5) Autorimessa sita in via San Francesco n° 19; – Acquaviva Picena -;
- 6) Laboratorio sito in via San Francesco n° 21 – Acquaviva Picena -;
- 7) Terreno adibito a Seminativo F. 12:_P.IIa_94 – Acquaviva Picena -;

Si specifica che, come risulta dall'allegato, in seguito all'istanza presentata dal sottoscritto all'Illustrissimo giudice, gli immobili al numero 8) e 9) del verbale di pignoramento, non essendosi poi proceduto con il pignoramento degli stessi presso la conservatoria, sono esclusi dal presente procedimento di esecuzione immobiliare, pertanto essi non saranno né visionati né valutati.

Si informa, come da allegato, che il sopralluogo si terrà il giorno lunedì 20 maggio 2024, a partire dalle ore 9:00, iniziando dall'immobile indicato al n° 1) Appartamento sito in via Giacomo Leopardi n° 50.

Come da allegato, si informa che il sopralluogo, verrà presumibilmente eseguito congiuntamente al Custode, anche lui incaricato dal Tribunale di Ascoli Piceno, **Dott. Antonio Marcelli**, che legge per conoscenza.

Si avvisa che al Debitore è stata spedita la Comunicazione via Raccomandata Cartacea in data odierna.

Rimanendo a disposizione e certi della vostra partecipazione sono a porgere distinti saluti

Ascoli Piceno 07-05-2024

Ing. Roberto Giovannetti



p.s.: si lasciano i recapiti nel caso fosse necessario contattarmi:

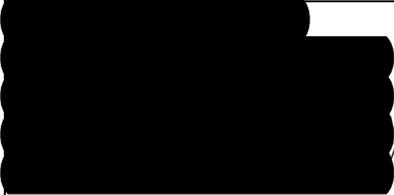
Tel. Ufficio: 0736-781802 - Cell.: 347-0484326

email: robertoing.giovannetti@hotmail.it



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N° 123/2022

PARTI IN CAUSA	
Creditore Procedente: Società Cattolica Assicurazione s.p.a. Legale: Avv.to Enrico Iannota Via San Godenzo n° 15 00189 Roma (RM) PEC: enricoiannota@ordineavvocatiroma.org	Creditore Convenuto: Banca di Credito Cooperativo Piceno Legale: Avv.to Andrea Andreani Piazza J. F. Kennedy n° 13 (AN) 60122 Ancona (AN) PEC: andreaandreani@pec.giuffre.it
	Custode: Dott. Antonio Marcelli Contrada Cerreto n° 1 63082 Castel di Lama (A.P.) PEC: antonio.marcelli@pec.commercialisti.it

OGGETTO: Comunicazione Inizio Operazioni Peritali lunedì 20 maggio 2024 Ore 9:00

Con la presente il sottoscritto **Ing. Roberto Giovannetti**, in qualità di Esperto (C.T.U.), congiuntamente al **Dott. Antonio Marcelli**, in qualità di Custode, incaricati dal Giudice dell'Esecuzione, **Dr.ssa Simona D'Ottavi**, in merito al procedimento di esecuzione immobiliare **R.E. n° 123/2022**, promosso dalla Società Cattolica Assicurazione s.p.a. – **Creditore Procedente** - nei confronti 

COMUNICA CHE

l'inizio delle Operazioni Peritali avverrà **lunedì 20 maggio 2024 alle ore 9:00**.

In tale occasione saranno visionati ad uno ad uno i seguenti immobili oggetto del procedimento:

- 1) Appartamento sito in via Giacomo Leopardi n° 50 – Acquaviva Picena -;
- 2) Negozio sito in via Giacomo Leopardi n° 50; – Acquaviva Picena -;
- 3) Terreno adibito a Vigneto al F.12 _ P.lla_ 92 - Acquaviva Picena -;
- 4) Appartamento sito in via G. Garibaldi n° 2; – Acquaviva Picena -;
- 5) Autorimessa sita in via San Francesco n° 19; – Acquaviva Picena -;
- 6) Laboratorio sito in via San Francesco n° 21 – Acquaviva Picena -;
- 7) Terreno adibito a Seminativo F. 12: _P.lla_94 – Acquaviva Picena -;

Nell'occasione il l'Esperto ascolterà le parti in causa, porrà loro alcune domande, chiarirà come intende procedere per la redazione della perizia, svolgerà il sopralluogo dei cespiti oggetto del procedimento immobiliare.

Nello specifico il sottoscritto visionerà gli immobili oggetto del procedimento, scatterà alcune fotografie, verificherà la corrispondenza per il possibile, con quanto riportato nelle planimetrie depositate presso il Comune di Acquaviva Picena e presso il Catasto, farà quant'altro ritenga necessario, per portare a termine al meglio la stima del cespite oggetto della procedura.

Si avvisano inoltre le parti che il sottoscritto ha già provveduto a recuperare buona parte della documentazione, inerente il procedimento di esecuzione immobiliare, presso i vari uffici di competenza.



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

Si chiarisce che i sopralluoghi verranno probabilmente eseguiti congiuntamente al **Custode** incaricato, **Dott. Antonio Marcelli**, che legge per conoscenza ,che ha contattato dal sottoscritto, ha dato disponibilità a partecipare all'incontro.

Certo della Vostra Collaborazione, rimanendo a disposizione si porgono distinti saluti.

Ascoli Piceno 06-05-2024

Cordialmente

Ing. Roberto Giovannetti



Si allega: - Copia dell'Incarico Firmato del Tribunale di Ascoli Piceno – sede Centrale –
- Copia Documento Identità
- Copia Istanza presentata all'Ill.mo Giudice e Risposta in merito agli immobili al n° 8) e n° 9).

p.s.: si rilasciano i dati personali e i recapiti telefonici dove potermi contattare:

Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n° 13 - 63100 Ascoli Piceno
Tel. e Fax. 0736-781802 - Cell. 347-0484326
E-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it
PEC: roberto.giovannetti@ingpec.eu

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123-2022 Tribunale di Ascoli Piceno -
Comunicazione Inizio Attività Peritali Lunedì 20 maggio alle ore 09:00 -**

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A roberto.giovanetti@ingpec.eu <roberto.giovanetti@ingpec.eu>
Data martedì 7 maggio 2024 - 11:26

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2024 alle ore 11:26:05 (+0200) il messaggio "Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123-2022 Tribunale di Ascoli Piceno - Comunicazione Inizio Attività Peritali Lunedì 20 maggio alle ore 09:00 -" proveniente da "roberto.giovanetti@ingpec.eu" ed indirizzato a "enricoiannotta@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec21023.20240507112559.90267.258.1.59@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123-2022 Tribunale di Ascoli Piceno - Comunicazione Inizio Attività Peritali Lunedì 20 maggio alle ore 09:00 -" sent by "roberto.giovanetti@ingpec.eu", on 07/05/2024 at 11:26:05 (+0200) and addressed to "enricoiannotta@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21023.20240507112559.90267.258.1.59@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

N. Raccomandata

14950579094-3



Posteitaliane

LP18/04/P1825 Mod. 22 R MOD 04008 (ex 0401) - St. 20/ Ec. 29

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

E' vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

MITTENTE	DESTINATARIO	[REDACTED]
	MITTENTE	[REDACTED]
VIA / PIAZZA	VIA COSTANTINO ROSSETTI - RT - SCALA C - 13-C	
C.A.P.	COMUNE	PROV.
63900	Ascoli Piceno	AP

SERVIZI ACCESSORI
RICHIESTI
Contrassegnare la
casella interessata

Via aerea

A.R.

Assegno €

(in cifre)

Fraz. 05083

Sez. 03

Operaz. 16

Causale: R

07/05/2024 09:09

Peso gr.: 39

Tariffa E 8,45

Affr. E 8,45

Serv. Agg.: AR

Bollo

(accettazione manuale)

TASSE

** PAGAMENTO POSTAMAT **

U.P.: 05083

SEZ.: 03 DATA : 07-05-24

N.CARTA: 5354762621799960

N.OPER.: 0017 (15/16)

ABI: 07601

CAUS. 871

IMPORTO ADDEBITATO: 8,45 EURO

TRANSAZIONE ESEGUITA

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123 -2022 - Comunicazione Inizio
Attività Peritale Lunedì 20 maggio 2024 ore 9:00 -**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
A roberto.giovanetti@ingpec.eu <roberto.giovanetti@ingpec.eu>
Data martedì 7 maggio 2024 - 10:57

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2024 alle ore 10:57:41 (+0200) il messaggio
"Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123 -2022 - Comunicazione Inizio Attività Peritale
Lunedì 20 maggio 2024 ore 9:00 -" proveniente da "roberto.giovanetti@ingpec.eu"
ed indirizzato a "andreaandrea@pec.giuffre.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240507105739.90231.96.1.59@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123 -2022 - Comunicazione Inizio
Attività Peritale Lunedì 20 maggio 2024 ore 9:00 -**

Da Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>
A roberto.giovanetti@ingpec.eu <roberto.giovanetti@ingpec.eu>
Data martedì 7 maggio 2024 - 10:57

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 07/05/2024 alle ore 10:57:44 (+0200) il messaggio
"Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123 -2022 - Comunicazione Inizio Attività Peritale
Lunedì 20 maggio 2024 ore 9:00 -" proveniente da "roberto.giovanetti@ingpec.eu"
ed indirizzato a "antonio.marcelli@pec.commercialisti.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21023.20240507105739.90231.96.1.59@pec.aruba.it

dati cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.I. N° 123/2022

PERIZIA ESTIMATIVA FINALIZZATA AD ATTESTARE IL VALORE DI ALCUNI

CESPITI A DIVERSA DESTINAZIONE DA RESIDENZIALE – A NEGOZIO -

A AUTORIMESSA – A LABORATORIO E DI ALCUNI TERRENI

SITI NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Creditore Procedente: Società Cattolica Assicurazione s.p.a.

Legale Creditore Procedente: Avv. Enrico Iannota

Creditore Interventuto: Banca Credito Cooperativo del Piceno

Legale Creditore Interventuto: Avv. Andrea Andreani

Debitore Convenuto: XXXXXXXXXX

Legale Debitore Convenuto: Avv.

Custode: Dott. Antonio Marcelli

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1 DEL 20-05-2024

Il Giorno 20 (venti) de mese di Maggio 2024, come da convocazione, sul primo
dei cespiti oggetto del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123- 2022,
in via Giacomo Leopardi n° 48 – 20 nel Comune di Acquaviva Picena, al fine di
poter iniziare a visionare i cespiti oggetto di valutazione da parte dell'esperto
sono presenti:

-)

-) IL CUSTODE DOTT. ANTONIO MARCELLI

-) L'ESPERTO ING. ROBERTO GIOVANNETTI

-)

Svolti i convenevoli l'Esperto ha iniziato a visionare i cespiti.

R. J.

[Redacted signature]

IMMOBILE IN VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48 - APPARTAMENTO -

L'immobile risulta essere abitato dalle famiglie del debitore e scaturito.

Si specifica che l'esperto, da quello che risulta dall'accesso agli atti eseguita dallo scrivente presso il Comune di Acquafredda Picena non risulta alcuna precedente edilizia.

Si è quindi provveduto ed effettuato un rilievo di massima al fine di poter prendere le misure, riportarle in planimetrie in modo da poterle confrontare con le planimetrie catastali.

L'Esperto ha poi provveduto:

-) e prendere visione dell'immobile;
-) e verificare lo stato in essere, il livello di manutenzione;
-) e verificare le funzionalità degli impianti ed effettuare tutti gli interventi;
-) e scattare alcune fotografie;
-) e fare alcune domande.

L'IMMOBILE È ACCATASTRATO



IMMOBILE IN VIA GIACOMO LEOPARDI N° 50-52 - NEGOZIO -

L'IMMOBILE risulta essere affittato alle ditte

[REDACTED]

Si spende di più per questo esempio, come per
l'apportamento ad usi ediacenti a poi precedentemente
non risultano essere praticati ediacenti separatamente
presso il Comune di Acquaviva Picena o almeno così
risulta dall'accesso agli atti seguito dalla scrivente
in data 28-04-2024.

L'IMMOBILE avente destinazione NEGOZIO - PIZZERIA
risulta chiuso alla data del sopralluogo, essendo
il lunedì il giorno di riposo settimanale.
Pertanto NON È STATO POSSIBILE eseguire il
sopralluogo internamente.

ha accordato con il figlio del proprietario si è
dato di affluere il sopralluogo in altra data.

L'IMMOBILE è ACCANTONATO.

Si
Di

[REDACTED]

IMMOBILE IN VIA GIUSEPPE GARIBALDI N° 2 - APPARTAMENTO -

L'APPARTAMENTO risulta libero, NON OCCUPATO,
alle date di sopralluogo.

Il CESPITE si presenta in un cattivo stato di
CONSERVAZIONE, quasi abbandonato.

L'IMMOBILE comprende oltre all'appartamento
al piano primo e ad un FONDO al piano interrato.

Si precisa che anche questo CESPITE, con i
precedenti, NON risulta oltre PRECEDENTI ENUNCI
depositati presso il Comune di Acquafredda Picena, o
almeno così risulta dall'ACCESSO agli atti eseguita dalla
scrivente.

Si è quindi provveduto, per quanto possibile, sotto
le condizioni dell'immobile, ed effettuato un rilievo
di massima, ed fra di prendere della misura
riportate in PLANIMETRIA e ~~carta~~ in modo da
poterle confrontare con le planimetrie contestate.

L'ESPRESSE ha poi provveduto:

-) e prendere visione dell'immobile
-) e scattare alcune fotografie
-) e dettare alcune domande.

Si specifica che gli IMMOBILI risultano NON FONDESIANTI

L'IMMOBILE E' ACQUISITO

IMMOBILE IN VIA SAN FRANCESCO N° 19 - AUTORIMESSA -

L'IMMOBILE si presenta LIBERO

Lo stato di conservazione è NORMALE

L'IMMOBILE risulta OLTRAPRECEDENTI EDILIZI
depositati presso il Comune di Acquafredda Picena

L'IMMOBILE risulta ACCANTATO -

L'ESPERTO HA PER PROROGATO:

- 1 e prendere visione dell'immobile.
- 1 e prendere delle misure per poter confrontare
con lo stato dei fatti depositati in Comune!
- 1 e VERIFICARE lo stato in ESSENE
- 1 e scattare alcune fotografie
- 1 e fot. alcune domande
- 1 e verificare le funzionalità degli impianti;

[Handwritten signature]

[Redacted area]

IMMOBILE IN VIA SAN FRANCESCO N° 21 - LABORATORIO -

L'IMMOBILE è attualmente occupato dal
FIGLIO DI PROPRIETARIO ed vi svolge personalmente
il mestiere di FABBRICO.

Sono quindi presenti alcuni meccanismi legati
al mestiere stesso.

L'IMMOBILE ha PRECEDENTE EDIZIONE depositata
presso il COMUNE di ACQUAVIVA PICENA.

IL RISULTATO È DICHIARATO.

L'ESPERTE ha provveduto:

-) e prendere visione dell'IMMOBILE;
-) e prendere delle misure per poterle confrontare
con lo STATO DEI FATTI depositato in COMUNE.
-) e VERIFICARE lo STATO in essere; l'immobile
presenta uno STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE
-) e VERIFICARE la FUNZIONALITÀ degli impianti;
-) e scattare alcune fotografie;
-) e fare alcune domande.

[Handwritten signature]

[Redacted signature]

TERRENO DESTINAZIONE SEMINATIVO F. 12 - P.LLA 294

IL CESPITE è adiacente all'immobile e
voce di LABORATORIO sopra descritto.

Attualmente è costituito da una soletta in
CALCESTRUZZO ARMATO.

IL CESPITE è ACCANTONATO AL COSTATO TERRENI
CON VOCEZIONE SEMINATIVO.

Ci si riserva di chiedere all'ufficio tecnico del
comune le reali possibilità e potenzialità
edilificatorie del lotto.

L'ESPERTO ha comunque provveduto:

- 1 e premessa visione del cespite
- 1 e premessa della misura indicativa
- 1 e scattare alcune fotografie
- 1 e fare alcune domande;

R. J.

RE

TERRENO DESTINAZIONE VIGNETO F. 12- P.LLA 92

L'IMMOBILE è un TERRENO di RINOSTRE DIMENSIONI
e DESTINAZIONE VIGNETO.

IL CASO è occorso al contesto terreno.

IL FIGLIO del PROPRIETARIO, insieme all'accesso al
terreno, può semplicemente, è consentito
per un'ora al fine di adattare
di non facile accesso.

L'ESPERTO ha provveduto:

- 1 e prendere visione dell'immobile;
- 1 e scattare alcune fotografie;
- 1 e fare alcune domande.

R.P.



Si chiuderà alle ore 12:30 dopo aver visitato
tutti i caspiti oggetto del procedimento di esecuzione
immobiliare ed accertato dell'immobile o
destinazione NEGOTIO, per il quale sono necessari,
eseguire un ulteriore sopralluogo nei prossimi giorni.

Si precisa che il custode Dott. Antonio Mancini
così impegnato di lavoro è diventato assente
durante il sopralluogo.

IL SIG. 

L'ESPERTO ING. ROBERTO GIOVANNETTI

Roberto Giovanni

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE AL R.G.E.I. N° 123/2022

PERIZIA ESTIMATIVA FINALIZZATA AD ATTESTARE IL VALORE DI ALCUNI

CESPITI A DIVERSA DESTINAZIONE DA RESIDENZIALE – A NEGOZIO -

A AUTORIMESSA – A LABORATORIO E DI ALCUNI TERRENI

SITI NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Simona D'Ottavi

Creditore Procedente: Società Cattolica Assicurazione s.p.a.

Legale Creditore Procedente: Avv. Enrico Iannota

Creditore Intervento: Banca Credito Cooperativo del Piceno

Legale Creditore Intervento: Avv. Andrea Andreani

Debitore Convenuto: 

Legale Debitore Convenuto: Avv.

Custode: Dott. Antonio Marcelli

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1 DEL 14-06-2024

Il Giorno 20 (venti) de mese di Maggio 2024, come da convocazione, sul primo
dei cespiti oggetto del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123- 2022,
in via Giacomo Leopardi n° 48 – 20 nel Comune di Acquaviva Picena, al fine di
poter iniziare a visionare i cespiti oggetto di valutazione da parte dell'esperto
sono presenti:

-) [redacted]
-) [redacted]
-) L. ING. ROBERTO GIOVANNETTI
-)
-)

Svolti i convenevoli l'Esperto ha iniziato a visionare il cespite adibito a negozio
– Pescheria -, che in occasione del Sopralluogo del 25-05-2024 non era stato
possibile visionare, in quanto chiuso visto il turno di chiusura settimanale.

L'ESPERTO, ha preso alcune misure ed ha
scattato alcune fotografie.
Con questo sopralluogo tutti i cespiti sono
stati visionati.

Si chiude alle 14:35

[redacted]
[redacted]
L. ING. ROBERTO GIOVANNETTI

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. 


ALLEGATO 09 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CESPITE 1 – APPARTAMENTO VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48 -



Foto 1 – Esterno - via Giacomo Leopardi -



Foto 2 – Esterno - via Giacomo Leopardi -



Foto 3 – Esterno - via Giacomo Leopardi -



Foto 4 – Esterno - via Giacomo Leopardi -





Foto 1 – Piano Interrato -



Foto 2 – Piano Interrato -



Foto 3 – Piano Interrato -

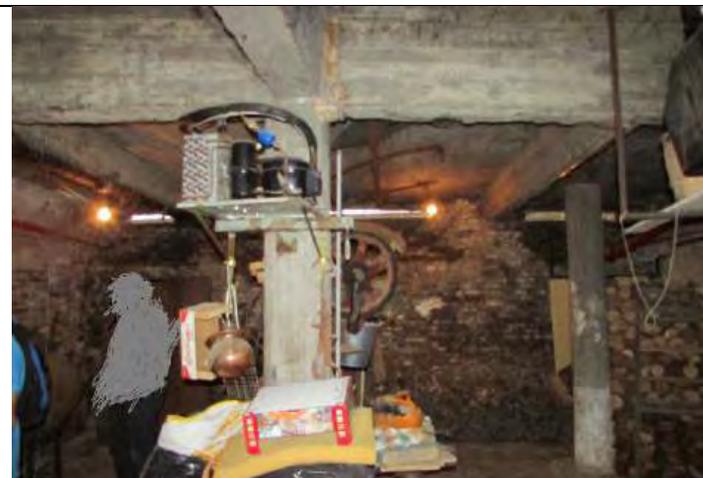


Foto 4 – Piano Interrato -





Foto 1 – Piano Terra – Ingresso -

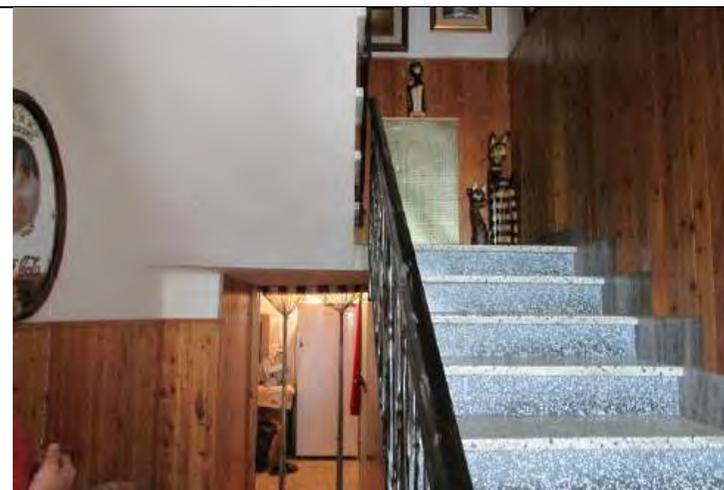


Foto 2 – Piano Terra – Ingresso -



Foto 3 – Piano Terra - Locale



Foto 4 – Piano Terra – Grotta -



Foto 1 – Piano Terra – Vista Generale -



Foto 1 – Piano Terra – Sala - Soggiorno -



Foto 3 – Piano Primo – Cucina -

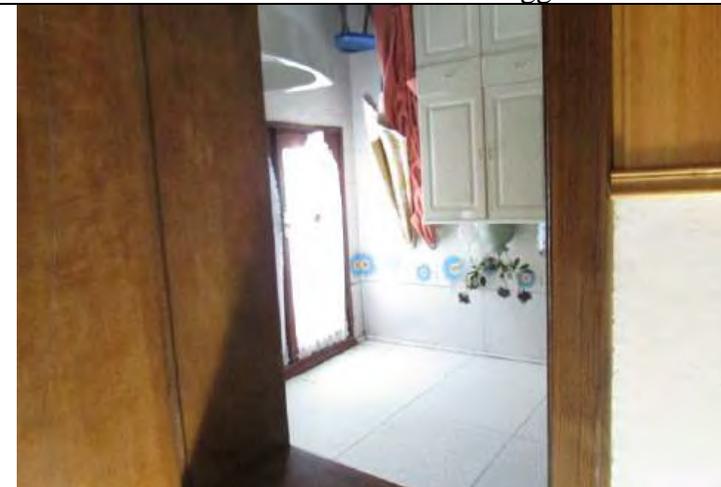


Foto 4 – Piano Primo – Bagno -



Foto 1 – Piano Secondo - Ingresso -



Foto 2 – Piano Secondo Ammezzato - Balcone -



Foto 3 – Piano Secondo Ammezzato - Balcone -



Foto 4 – Piano Secondo Ammezzato - Balcone -



Foto 1 - Sottotetto -



Foto 2 - Sottotetto -



Foto 3 - Sottotetto -



Foto 4 - Sottotetto -



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

CESPITE 2 – NEGOZIO VIA GIACOMO LEOPARDI N° 50 - 52 –



Foto 1 - Negozio-



Foto 2 - Negozio-



Foto 3 - Negozio-



Foto 4 - Negozio-





Foto 5 - Negozio-



Foto 6 - Negozio-



Foto 7 - Negozio-



Foto 8 - Negozio-



Foto 9 - Negozio



Foto 10 - Negozio

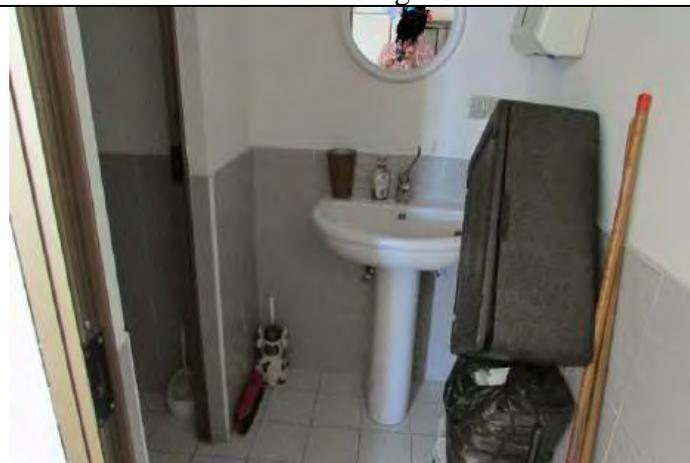


Foto 11 - Negozio



Foto 12 - Negozio



CESPITE 3 – APPARTAMENTO VIA GIUSEPPE GARIBALDI N° 2 –



Foto 1 - Esterno -



Foto 2 - Portone Ingresso Esterno -



Foto 3 - Scala Piani Superiori -



Foto 4 - Ingresso Appartamento -



Foto 5 - Interno -



Foto 6 - Interno -



Foto 7 - Interno -



Foto 8 - Interno -



Foto 9 - Interno -



Foto 10 - Vista Balcone -

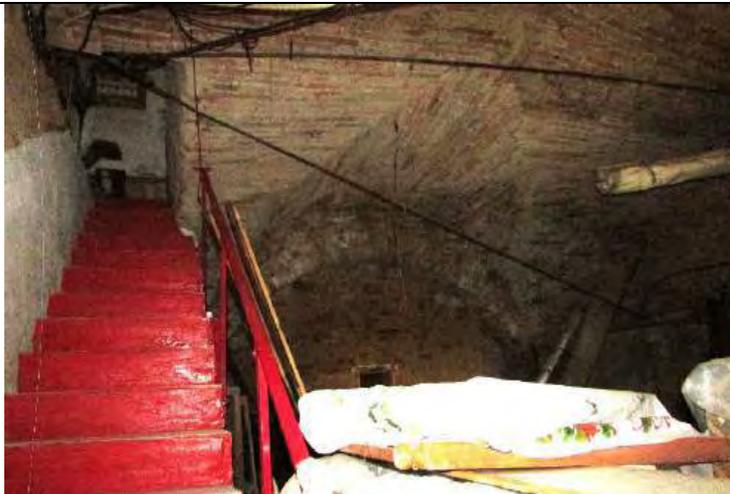


Foto 11 - Scala Interna per Fondaci -



Foto 12 - Particolare Piano Interrato -



Foto 13 - Particolare Piano Interrato -



Foto 14 - Particolare Fondaco Piano Interrato -



Foto 15 - Particolare Fondaco Piano Interrato -



Foto 16 - Particolare Ingresso Piano Interrato -



CESPITE 4 –LABORATORIO VIA SAN FRANCESCO N° 19 -



Foto 1 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 2 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 3 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 4 – Laboratorio –Interno -



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

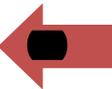
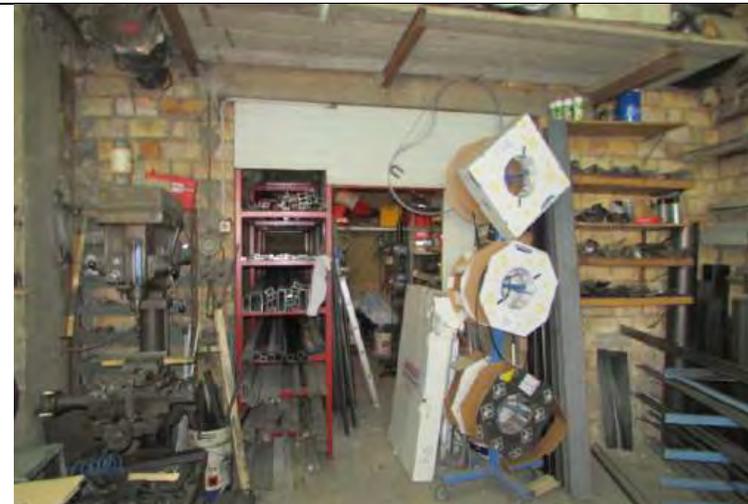




Foto 9 – Laboratorio – Interno -



Foto 10 – Laboratorio – Interno -



Foto 11 – Laboratorio – Interno -



Foto 12 – Laboratorio – Interno -



Foto 13 – Laboratorio – Autorimessa – Interno -



Foto 14 – Laboratorio – Autorimessa – Zona Servizi -



Foto 15 – Laboratorio – Autorimessa – Zona Servizi -



Foto 16 – Laboratorio – Autorimessa – Zona Servizi -



CESPITE 5 – AUTORIMESSA VIA SAN FRANCESCO N° 19 -



Foto 1 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 2 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 3 – Laboratorio – Autorimessa – Esterno -



Foto 4 – Autorimessa –Interno -



Foto 5 – Autorimessa –Interno -



Foto 6 – Autorimessa –Interno -



Foto 7 – Autorimessa –Interno – Grotta -



Foto 8 – Autorimessa –Interno -



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

CESPITE 6 – BOTTEGA – OFFICINA – LABORATORIO – POSTO AUTO –



Foto 1 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 2 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 3 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 4 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 5 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 6 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 7 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 8 – Bottega – Laboratorio - Autorimessa



Foto 9 – Terreno – Parcheggio - Esterno



Foto 10 – Terreno – Parcheggio - Esterno



CESPITE 7 – TERRENO A DESTINAZIONE VIGNETO



Foto 1 – Terreno a destinazione Vigneto -



Foto 2 – Terreno a destinazione Vigneto -



Foto 3 – Terreno a destinazione Vigneto -



Foto 4 – Terreno a destinazione Vigneto -

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]
[REDACTED]

ALLEGATO 11 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

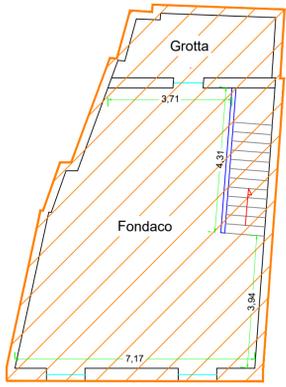
TAVOLE REDATTE DALL'ESPERTO

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.)

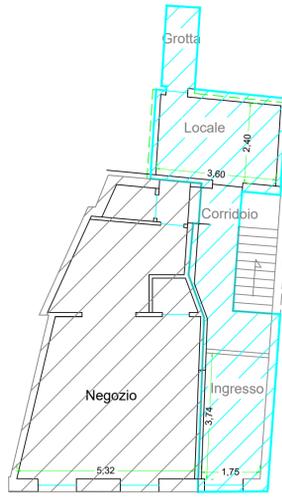
Esperto Incaricato: **Dott. Ing. Roberto Giovannetti**

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

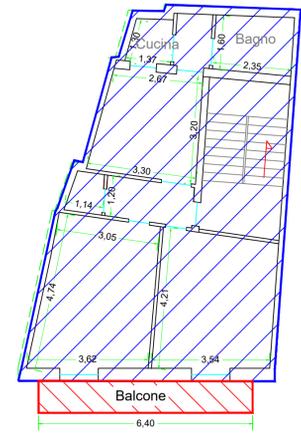
VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA PIANO INTERRATO
 FONDACO MQ 71,50



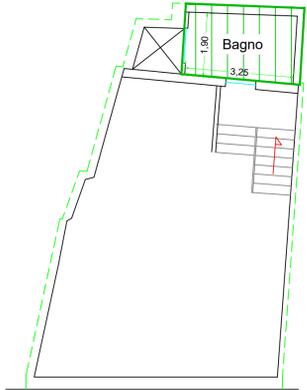
VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA PIANO TERRA
 APPARTAMENTO
 INGRESSO - SCALA - GROTTA MQ 29,70



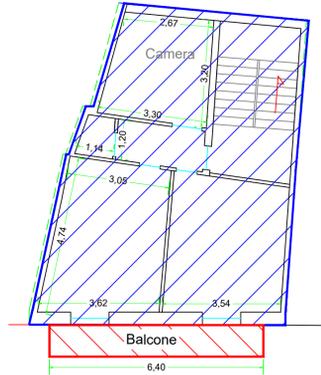
VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA PIANO PRIMO
 APPARTAMENTO MQ 72,25
 BALCONE MQ 6,00



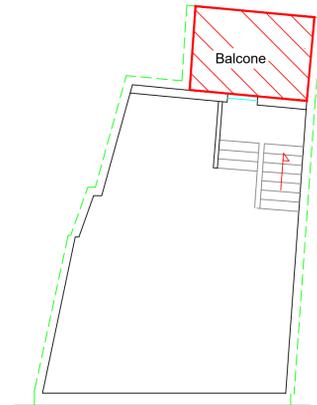
VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA INTERPIANO PRIMO - SECONDO
 APPARTAMENTO (BAGNO) MQ 7,70



VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA PIANO SECONDO
 APPARTAMENTO MQ 62,80
 BALCONE MQ 6,00



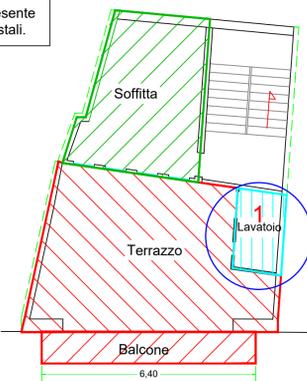
VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA INTERPIANO SECONDO - SOTTOTETTO
 BALCONE MQ 8,50



VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO

SOTTOTETTO MQ 16,30
 LAVATOIO MQ 3,50
 TERRAZZO MQ 29,75
 BALCONE MQ 6,00

DIFFORMITA' PRINCIPALE
 1 Tale Locale non è presente nelle planimetrie catastali.



VIA GIACOMO LEOPARDI N° 48
PLANIMETRIA INTERPIANO SECONDO - SOTTOTETTO
 SOTTOTETTO - LAVATOIO MQ 5,50



Nota: Il Cespite Non ha presso il Comune la Concessione Edilizia Originaria. Si specifica che essendo presumibilmente antecedente al 1967 questa non era obbligatoria. Il Cespite è regolarmente Accatastato, ma le planimetrie presentano delle Difformità Interne, oltre al Locale lavatoio sul sottotetto. Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commerc. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbatimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
P. INTERRATO	FONDACO		SUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	SUFFICIENTE	71,50	0,50	35,75	€ 27.313/00	0,95	€ 25.810/79	€ 2.581/08	€ 23.229/71
P. TERRA	RESIDENZIALE		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	29,80	0,60	17,88	€ 14.576/76	0,95	€ 13.775/04	€ 1.377/50	€ 12.397/53
PIANO PRIMO	RESIDENZIALE		SUFFICIENTE	BUONO	SUFFICIENTE	73,25	1,00	73,25	€ 60.825/31	0,95	€ 57.479/92	€ 5.747/99	€ 51.731/93
	BALCONI		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	6,00	0,25	1,50					
PIANO SECONDO	INTERPIANO P.P. - P.S.		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	7,70	0,75	5,78	€ 59.546/95	0,95	€ 56.271/87	€ 5.627/19	€ 50.644/68
	SOFFITTA		SUFFICIENTE	BUONO	SUFFICIENTE	62,80	1,00	62,80					
	BALCONE		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	6,00	0,25	1,50					
	BALCONE INTERPIANO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	8,50	0,25	2,13					
PIANO SOTTOTETTO	SOFFITTA		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	16,50	0,50	8,15	€ 20.281/46	0,95	€ 19.165/98	€ 1.916/60	€ 17.249/38
	TERRAZZO - BALCONE		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	35,75	0,25	8,94					
	LAVATOIO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	3,50	0,50	1,75					
	SOTTOTETTO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	5,50	0,50	2,75					
TOTALE						322,00	VARI	219,36	€ 182.543,48	0,95	€ 172.503,59	€ 12.250/36	€ 155.253/23

Comune di Acquaviva Picena
 Provincia di Ascoli Piceno
 Regione Marche

PROGETTO:
 PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
 PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA (CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE

ELABORATO: **All. 11-1**
 Scala: 1:100

TITOLO:
 APPARTAMENTO IN VIA G. LEOPARDI N° 48
 -) ELABORATO PLANIMETRICO
 -) DESTINAZIONE D'USO
 -) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
 -) SUPERFICI
 -) VALORE

COMMITTENTE:
 Tribunale di Ascoli Piceno
 Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
 Dott.ssa Simona D'Ottavi
 Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno

CREDITORE PROCEDENTE:
 Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
 Via Lungadige Cangrande n° 16
 37126 Verona (VR)
 Legale: Avv. Enrico Iannotta

CREDITORE:
 Banca Credito Cooperativo del Piceno
 Via Marziale n° 36
 63075 Acquaviva Picena
 Legale: Avv. Andrea Andreani

CUSTODE:
 Dott. Antonio Marcelli
 Contrada Cerreto n° 1
 63082 Castel di Lama (A.P.)

ESPERTO INCARICATO:
Dott. Ing. Roberto Giovannetti
 Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
 C.F. GVN RRT 74803 A4625 - P. IVA 01938270442
 Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
 E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it

Commissa	Emissione	Data	Consegnato
Disegno - Lavori - 2024 - 05 Perizia - 01 - Ass. Cattolica RGEI 123-2022 - 01 Perizia Svlg. - A) Allegati Normale - 10 Tavoli Esperto	1 Emissione	Luglio 2024	Firma A.P. Avv. Enrico Iannotta Avv. Andrea Andreani

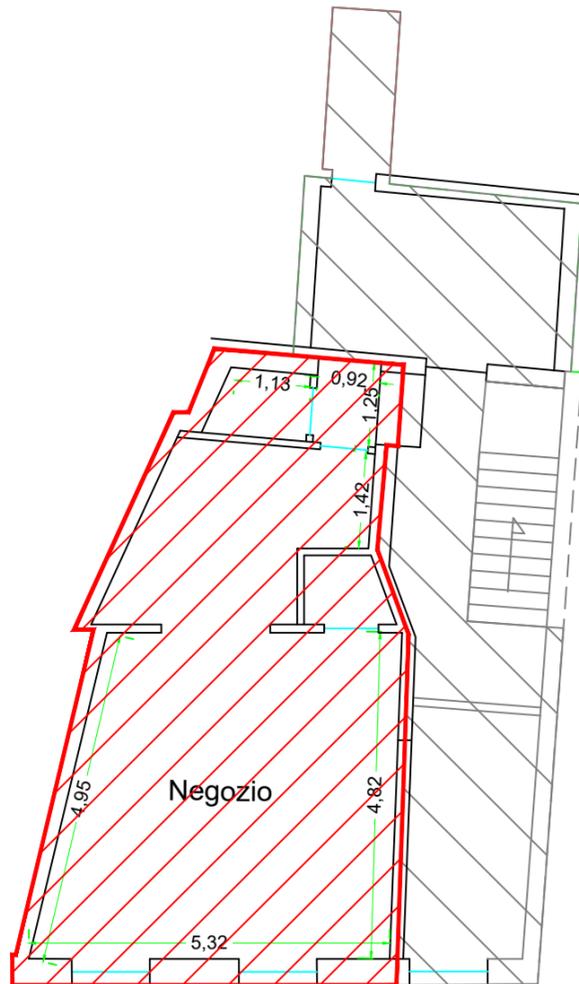
UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commerc. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbattimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
PIANO TERRA	NEGOZIO		SUFFICIENTE	BUONE	SUFFICIENTE	42,00	1,00	42,00	€ 53.340/00	0,76	€ 40.631/76	€ 4.063/18	€ 36.568/58

Nota: Il Cespite Non ha presso il Comune la Concessione Edilizia Originaria.
 Si specifica che essendo presumibilmente antecedente al 1967 questa non era obbligatoria.
 Il Cespite è regolarmente Accatastato, ma la planimetria presenta delle Difformità Interne.
 Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

VIA GIACOMO LEOPARDI N° 50-52

PLANIMETRIA PIANO TERRA

NEGOZIO MQ 42,00



ESPERTO INCARICATO:

Dott. Ing. Roberto Giovannetti

Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
 C.F. GVN RRT 74B03 A462S - P. IVA 01938270442
 Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
 E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it



Comune di Acquaviva Picena Provincia di Ascoli Piceno Regione Marche

PROGETTO:
 PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
 PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI
 CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI
 NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA
 (CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE

ELABORATO: **TITOLO:**
All.11-2 NEGOZIO SITO IN VIA G. LEOPARDI N° 50
 -) ELABORATO PLANIMETRICO
 -) DESTINAZIONE D'USO
 -) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
 -) SUPERFICI
 -) VALORE
 Scala: 1:100

COMMITTENTE:
 Tribunale di Ascoli Piceno
 Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
 Dott.ssa Simona D'Ottavi
 Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno



CREDITORE PROCEDENTE:
 Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
 Via Lungadige Cangrande n° 16
 37126 Verona (VR)
 Legale: Avv. Enrico Iannotta

CREDITORE INTERVENUTO:
 Banca Credito Cooperativo del Piceno
 Via Marziale n° 36
 63075 Acquaviva Picena
 Legale: Avv. Andrea Andreani

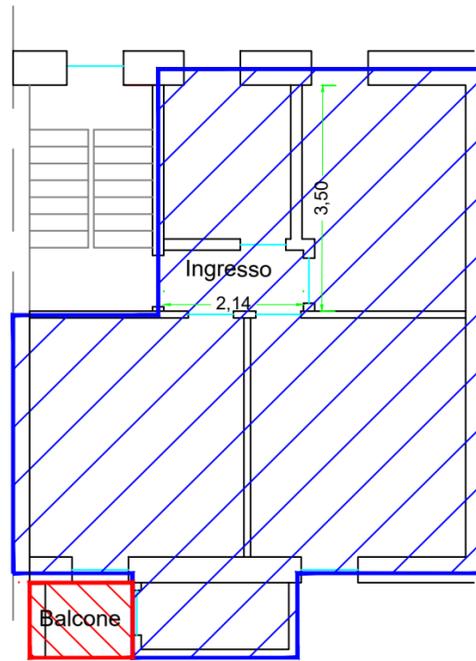
CUSTODE:
 Dott. Antonio Marcelli
 Contrada Cerreto n° 1
 63082 Castel di Lama (A.P.)

Commessa	Emissione	Data	Consegnato
Desktop - Lavori - 2024 - 05 Perizie - 01- Ass. Cattolica - RGEI 123-2022 - 01 Periza Svolg. - A) Allegati Normale - 10 Tavola Esperto	I Emissione	Luglio 2024	Tribunale A.P. Avv.: Enrico Iannotta Avv.: Andrea Andreani

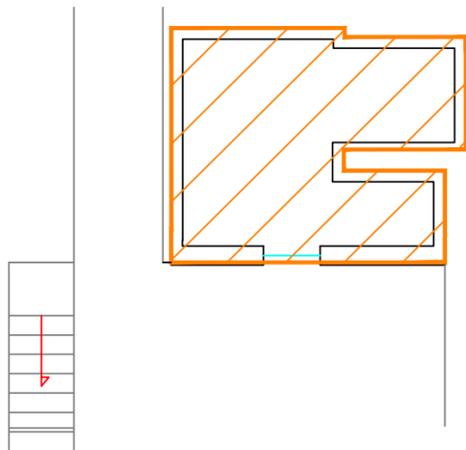
UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commer. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbatimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
PIANO PRIMO	APPARTAMENTO		INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	50,80	1,00	50,80	€ 42.926/00	0,54	€ 23.365/48	€ 2.336/55	€ 21.028/93
PIANO PRIMO	BALCONE		INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	1,80	0,20	0,36					
PIANO INTERRATO	FONDACO		INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	INSUFFICIENTE	15,00	0,50	7,50	€ 5.831/25	0,54	€ 3.174/07	€ 317/41	€ 2.856/66
TOTALE						67,60	VARI	57,16	€ 48.757/25	0,54	€ 26.539/55	€ 2.653/95	€ 23.885/59

Il Cespite Non ha presso il Comune alcuna Concessione Edilizia.
Si specifica che essendo presumibilmente antecedente al 1967 questa non era obbligatoria.
Il Cespite è regolarmente Accatastato con conformità da verificare.
Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

VIA GIUSEPPE GARIBALDI N° 2
PLANIMETRIA PIANO PRIMO
APPARTAMENTO MQ 50,80
BALCONE MQ 1,80



PLANIMETRIA INTERRATO
FONDACO MQ 15,00



Comune di Acquaviva Picena
Provincia di Ascoli Piceno
Regione Marche

PROGETTO:
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI
CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI
NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA
(CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE

ELABORATO:
All. 11-3
Scala: 1:100

TITOLO:
APPARTAMENTO IN VIA G. GARIBALDI N° 2
-) ELABORATO PLANIMETRICO
-) DESTINAZIONE D'USO
-) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
-) SUPERFICI
-) VALORE

COMMITTENTE:
Tribunale di Ascoli Piceno
Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Simona D'Ottavi
Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno

CREDITORE PROCEDENTE:
Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
Via Lungadige Cangrande n° 16
37126 Verona (VR)
Legale: Avv. Enrico Iannota

CREDITORE INTERVENUTO:
Banca Credito Cooperativo del Piceno
Via Marziale n° 36
63075 Acquaviva Picena
Legale: Avv. Andrea Andreani

CUSTODE:
Dott. Antonio Marcelli
Contrada Cerreto n° 1
63082 Castel di Lama (A.P.)

ESPERTO INCARICATO:

Dott. Ing. Roberto Giovannetti

Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
C.F. GVN RRT 74B03 A462S - P. IVA 01938270442
Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it



Commessa	Emissione	Data	Consegnato
Desktop - Lavori - 2024 - 05 Perizie - 01- Ass. Cattolica RGEI 123-2022 - 01 Periza Svolg. - A) Allegati Normale - 10 Tavola Esperto	I Emissione	Luglio 2024	Tribunale A.P. Avv.: Enrico Iannota Avv.: Andrea Andreani

UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commerc. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbattimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
PIANO TERRA	LABORATORIO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	135,00	1,00	135,00	€ 72.900/00	0,86	€ 69.985/60	€ 6.298/56	€ 56.687/04

Nota: Il Cespite ha presso il Comune la Concessione Edilizia insieme ai Cespiti Adiacenti.
 Il Cespite è regolarmente Accatastato, ma la planimetria presenta delle Difformità Interne.
 Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.
 (Sotto sono indicate solo le 2 difformità principali)

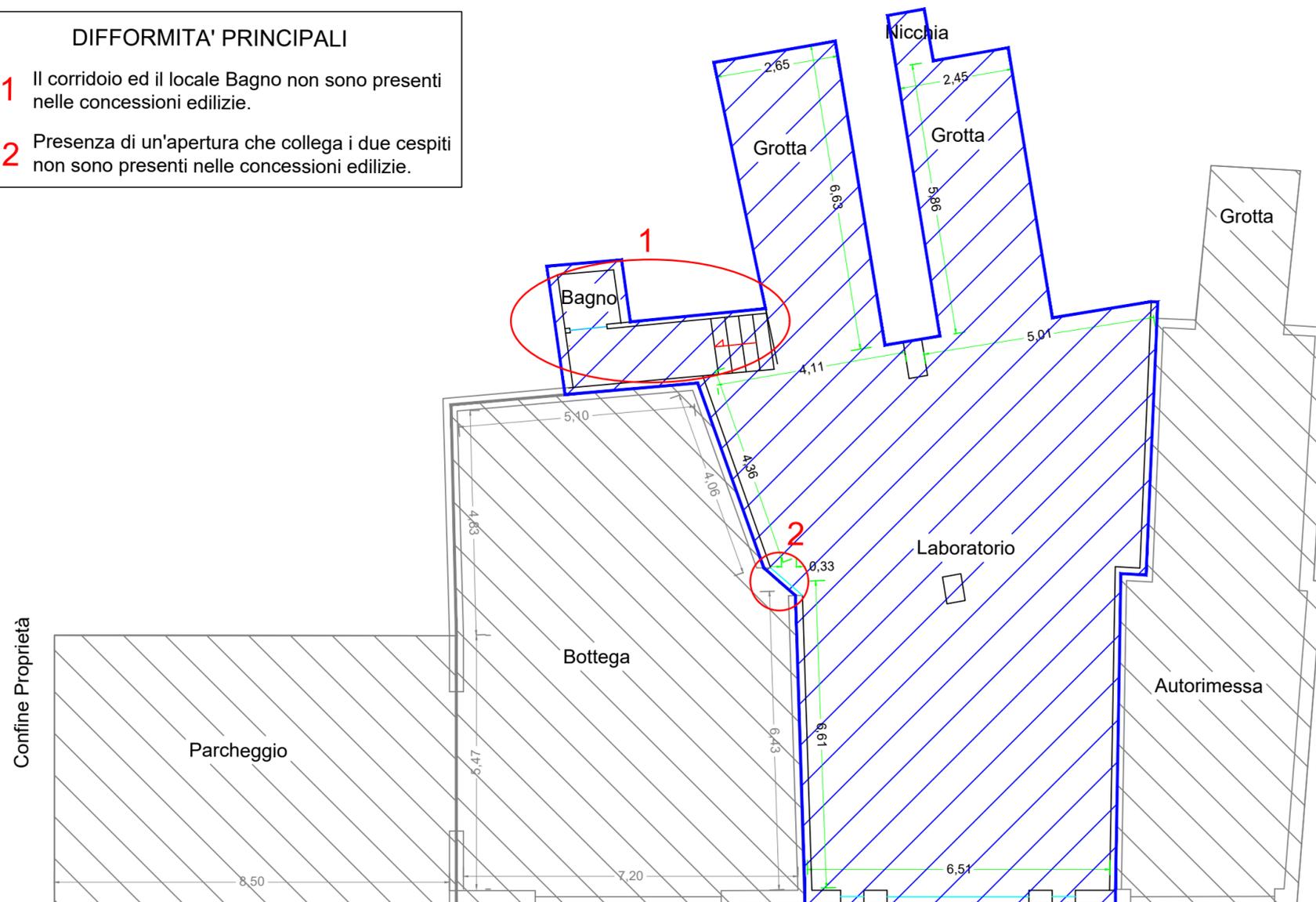
VIA SAN FRANCESCO N° 19

PLANIMETRIA PIANO TERRA

LABORTATORIO MQ 135,00

DIFFORMITA' PRINCIPALI

- 1** Il corridoio ed il locale Bagno non sono presenti nelle concessioni edilizie.
- 2** Presenza di un'apertura che collega i due cespiti non sono presenti nelle concessioni edilizie.



ESPERTO INCARICATO:

Dott. Ing. Roberto Giovannetti

Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
 C.F. GVN RRT 74B03 A462S - P. IVA 01938270442
 Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
 E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it



Comune di Acquaviva Picena

Provincia di Ascoli Piceno

Regione Marche

PROGETTO:
 PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
 PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI
 CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI
 NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA
 (CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE)

ELABORATO: **All.11-4**
 Scala: 1:100

TITOLO:
 LABORATORIO IN VIA SAN FRANCESCO 21
 -) ELABORATO PLANIMETRICO
 -) DESTINAZIONE D'USO
 -) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
 -) SUPERFICI
 -) VALORE

COMMITTENTE:
 Tribunale di Ascoli Piceno
 Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
 Dott.ssa Simona D'Ottavi
 Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno

CREDITORE PROCEDENTE:
 Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
 Via Lungadige Cangrande n° 16
 37126 Verona (VR)
 Legale: Avv. Enrico Iannota

CREDITORE INTERVENUTO:
 Banca Credito Cooperativo del Piceno
 Via Marziale n° 36
 63075 Acquaviva Picena
 Legale: Avv. Andrea Andreani

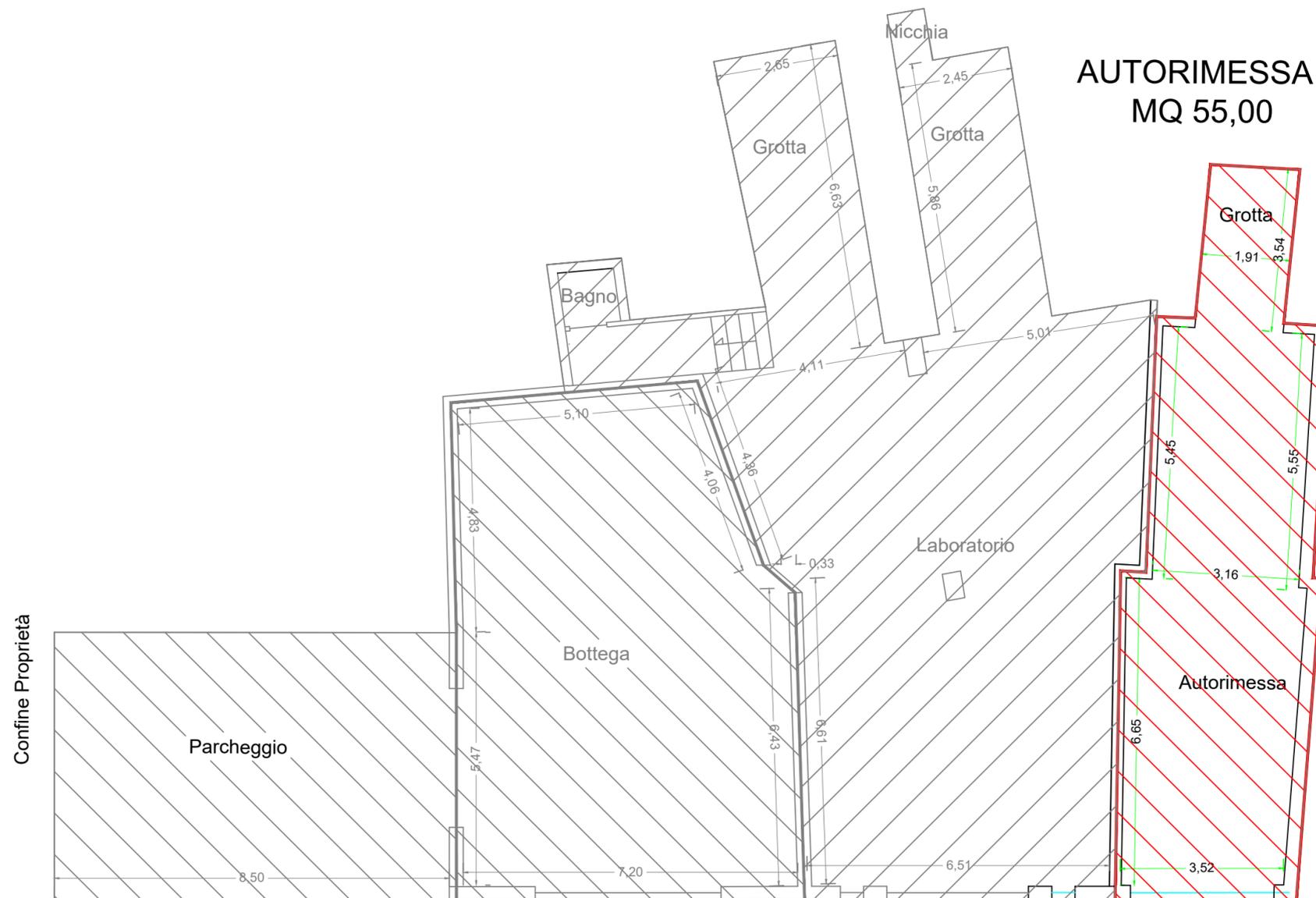
CUSTODE:
 Dott. Antonio Marcelli
 Contrada Cerreto n° 1
 63082 Castel di Lama (A.P.)

Commessa	Emissione	Data	Consegnato
Desktop - Lavori - 2024 - 05 Perizie - 01- Ass. Cattolica - Sig. [REDACTED] RGEI 123-2022 - 01 Periza Svolg. - A) Allegati Normale - 10 Tavola Esperto	I Emissione	Luglio 2024	Tribunale A.P. Avv.: Enrico Iannota Avv.: Andrea Andreani

UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commerc. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbatimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
PIANO TERRA	AUTORIMESSA		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	58,00	1,00	55,00	€ 26.537/50	0,86	€ 22.928/40	€ 2.292/84	€ 20.635/56

Nota: Il Cespite ha presso il Comune la Concessione Edilizia insieme ai Cespiti Adiacenti.
 Il Cespite è regolarmente Accatatastato, ma la planimetria presenta delle Difformità Interne.
 Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.

VIA SAN FRANCESCO N° 19 PLANIMETRIA PIANO TERRA



**AUTORIMESSA
MQ 55,00**

ESPERTO INCARICATO:

Dott. Ing. Roberto Giovannetti

Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
 C.F. GVN RRT 74B03 A462S - P. IVA 01938270442
 Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
 E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it



Comune di Acquaviva Picena Provincia di Ascoli Piceno Regione Marche

PROGETTO:
 PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
 PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI
 CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI
 NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA
 (CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE

ELABORATO: **AII.11-5**
 Scala: 1:100

TITOLO:
 AUTORIMESSA IN VIA SAN FRANCESCO 21
 -) ELABORATO PLANIMETRICO
 -) DESTINAZIONE D'USO
 -) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
 -) SUPERFICI
 -) VALORE

COMMITTENTE:
 Tribunale di Ascoli Piceno
 Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
 Dott.ssa Simona D'Ottavi
 Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno

CREDITORE PROCEDENTE:
 Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
 Via Lungadige Cangrande n° 16
 37126 Verona (VR)
 Legale: Avv. Enrico Iannotta

CREDITORE INTERVENUTO:
 Banca Credito Cooperativo del Piceno
 Via Marziale n° 36
 63075 Acquaviva Picena
 Legale: Avv. Andrea Andreani

CUSTODE:
 Dott. Antonio Marcelli
 Contrada Cerreto n° 1
 63082 Castel di Lama (A.P.)

Commessa	Emissione	Data	Consegnato
Desktop - Lavori - 2024 - 05 Perizie - 01- Ass. Cattolica - RGEI 123-2022 - 01 Periza Svolg. - A) Allegati Normale - 10 Tavola Esperto	I Emissione	Luglio 2024	Tribunale A.P. Avv.: Enrico Iannotta Avv.: Andrea Andreani

UBICAZIONE CESPITE	DESTINAZIONE CESPITE	IDENTIFICAZIONE CESPITE	STATO DI MANUTENZIONE			Superficie Commerc. mq	Coeff. di Normalizzaz.	Superf. mq Omogeneiz.	Valore Generale Cespite in €	Coeff. P.ti di Merito	Valore in € Intero Cespite	Decurtaz. 10% Abbatimento Forf.	Valore Finale in € (approssimato)
			STRUTTURALE	FINITURE	IMPIANTISTICO								
PIANO TERRA	LABORATORIO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	SUFFICIENTE	76,00	1,00	76,00	€ 41.040/00	0,87	€ 35.901/79	€ 3.590/18	€ 32.311,61
PIANO TERRA	POSTO AUTO		SUFFICIENTE	SUFFICIENTE		30,00	1,00	30,00	€ 10.950/00	0,87	€ 9.579/06	€ 957/91	€ 8.621/15
TOTALE:						111,00	1,00	111,00	€ 51.990/00	0,87	€ 45.480/85	€ 4.548/09	€ 40.932/77

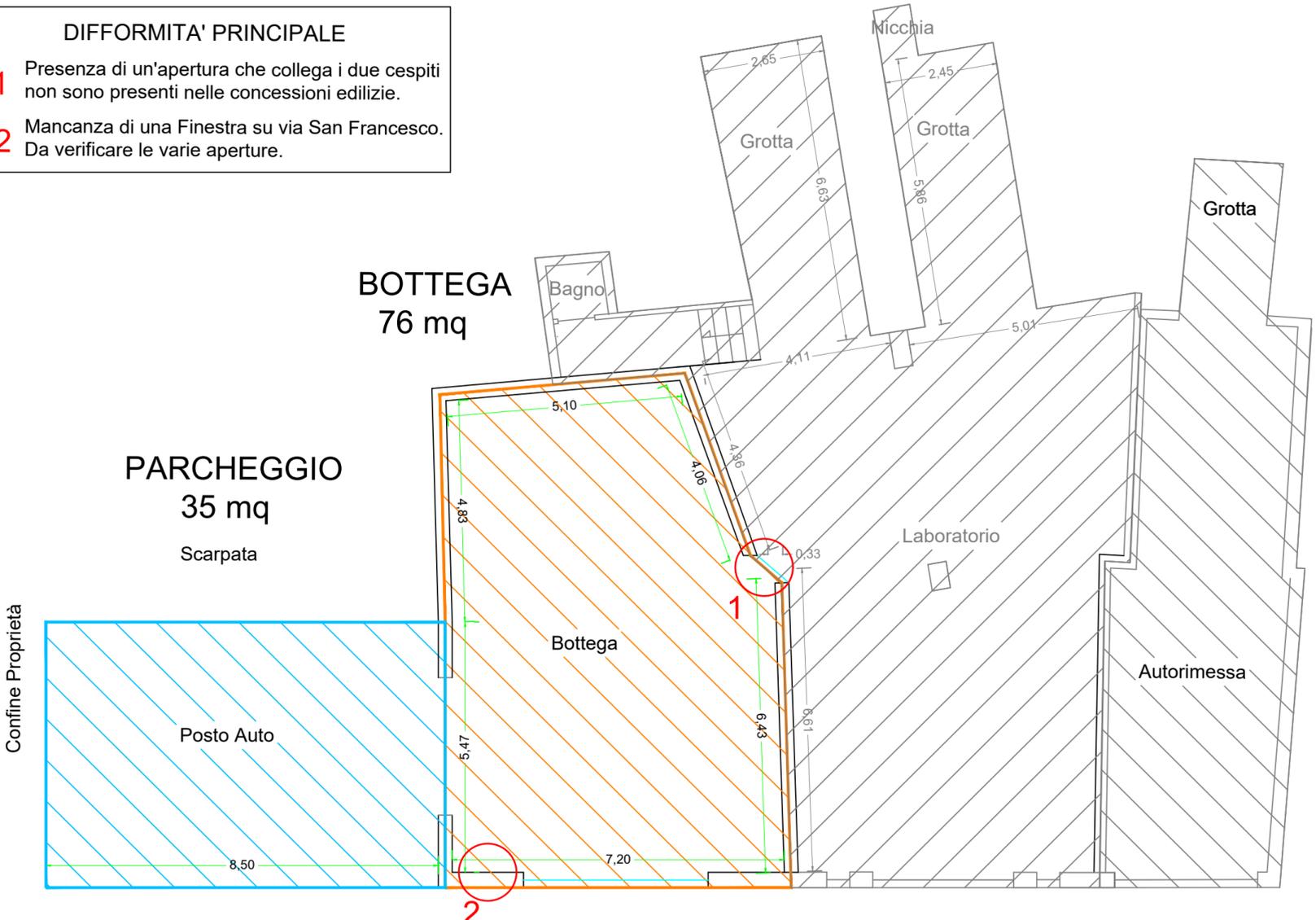
Nota: Il Cespite ha presso il Comune la Concessione Edilizia insieme ai Cespiti adiacenti.
 Il Cespite è regolarizzato presso la Regione Marche - Settore Ex Genio Civile -.
 Il Cespite NON è Accatastato.
 Si rimanda per maggiori chiarimenti alla Perizia Estimativa ed all'Allegato 12 Stima dei Cespiti.
 (Sotto sono indicate le Difformità Principali.)

VIA SAN FRANCESCO N° 19

PLANIMETRIA PIANO TERRA

PARTICELLA 294

- DIFFORMITA' PRINCIPALE**
- 1** Presenza di un'apertura che collega i due cespiti non sono presenti nelle concessioni edilizie.
 - 2** Mancanza di una Finestra su via San Francesco. Da verificare le varie aperture.



Comune di Acquaviva Picena
 Provincia di Ascoli Piceno
 Regione Marche

PROGETTO:
 PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 123-2022
 PERIZIA ESTIMATIVA ATTESTANTE IL VALORE DI ALCUNI CESPITI CON DIVERSA DESTINAZIONE SITI NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA (CATASTO FABBR. ACQUAVIVA PICENA F. 10 - 12 - P.LLE VARIE)

ELABORATO: **All.11-e**
 Scala: 1:100

TITOLO:
 LABORATORIO IN VIA SAN FRANCESCO 21
 -) ELABORATO PLANIMETRICO
 -) DESTINAZIONE D'USO
 -) CONFORMITA' - DIFFORMITA'
 -) SUPERFICI
 -) VALORE

COMMITTENTE:
 Tribunale di Ascoli Piceno
 Giudice per l'Esecuzioni Immobiliari
 Dott.ssa Simona D'Ottavi
 Piazza Bonfini n° 1 - Ascoli Piceno

CREDITORE PROCEDENTE:
 Società Cattolica Assicurazione s.p.a.
 Via Lungadige Cangrande n° 16
 37126 Verona (VR)
 Legale: Avv. Enrico Iannota

CREDITORE INTERVENUTO:
 Banca Credito Cooperativo del Piceno
 Via Marziale n° 36
 63075 Acquaviva Picena
 Legale: Avv. Andrea Andreani

CUSTODE:
 Dott. Antonio Marcelli
 Contrada Cerreto n° 1
 63082 Castel di Lama (A.P.)

ESPERTO INCARICATO:
Dott. Ing. Roberto Giovannetti
 Viale Costantino Rozzi n° 13 63100 Ascoli Piceno
 C.F. GVN RRT 74B03 A462S - P. IVA 01938270442
 Tel. e Fax 0736-781802 - Cell. 347-0484326
 E-mail: robertoing.giovannetti@hotmail.it

Commessa	Emissione	Data	Consegnato
Desktop - Lavori - 2024 - 05 Perizie - 01- Ass. Cattolica - [redacted] RGEI 123-2022 - 01 Periza Svolg. - A) Allegati Normale - 10 Tavola Esperto	I Emissione	Luglio 2024	Tribunale A.P. Avv. Enrico Iannota Avv. Andrea Andreani

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. 


ALLEGATO 12 ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

STIMA DEL CESPITE

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



INDICE

All. 13 Stima del Cespite	5
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123/2022	5
Parti in Causa	5
UBICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI STIMA	6
IMMOBILE 1: APPARTAMENTO VIA G. LEOPARDI N° 48 ACQUAVIVA PICENA	8
UBICAZIONE:	8
DESTINAZIONE	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	8
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	8
PROPRIETA':	8
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	8
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	10
PENDENZE	10
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RICONTRATE	11
CONFORMITA' URBANISTICA	11
CONFORMITA' EDILIZIA	11
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	12
CONFORMITA' CATASTALE	13
CONCLUSIONI	13
STIMA DEL CESPITE	14
SUPERFICIE COMMERCIALE	14
CRITERI DI STIMA ADOTTATI	15
STIMA A VALORE NORMALE	16
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)	19
PIANO INTERRATO	19
PIANO TERRA	20
PIANO PRIMO	21
PIANO SECONDO	22
PIANO SOTTOTETTO	23
A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	25
PIANO INTERRATO	25
PIANO TERRA	26
PIANO PRIMO	27
PIANO SECONDO	28
PIANO SOTTOTETTO	29
Calcolo del Valore Finale	31
IMMOBILE 2: NEGOZIO VIA G. LEOPARDI N° 50 – 52 - ACQUAVIVA PICENA -	33
UBICAZIONE:	33
DESTINAZIONE	33
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	33
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	33
PROPRIETA':	33
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	33
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	34
PENDENZE	34
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RICONTRATE	35
CONFORMITA' URBANISTICA	35
CONFORMITA' EDILIZIA	35
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	36



CONFORMITA' CATASTALE	36
CONCLUSIONI	36
STIMA DEL CESPITE	37
SUPERFICIE COMMERCIALE	37
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	38
STIMA A VALORE NORMALE	39
STIMA A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	42
STIMA AL VALORE NORMALE:	43
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	43
PIANO TERRA.....	43
A.2 Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	45
PIANO TERRA.....	45
STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	47
Calcolo del Valore Finale.....	48
IMMOBILE 3: APPARTAMENTO VIA G. GARIBALDI N° 2 - ACQUAVIVA PICENA -.....	50
UBICAZIONE:.....	50
DESTINAZIONE	50
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	50
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	50
PROPRIETA':.....	50
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	50
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	51
PENDENZE.....	51
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOstrate	52
CONFORMITA' URBANISTICA.....	52
CONFORMITA' EDILIZIA	52
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	53
CONFORMITA' CATASTALE	53
CONCLUSIONI	53
STIMA DEL CESPITE	54
SUPERFICIE COMMERCIALE	54
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	55
STIMA A VALORE NORMALE	56
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	60
PIANO INTERRATO	60
PIANO PRIMO	61
A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	63
PIANO INTERRATO	63
PIANO PRIMO	64
Calcolo del Valore Finale.....	66
IMMOBILE 4: LABORATORIO VIA SAN FRANCESCO 19 - ACQUAVIVA PICENA -	68
UBICAZIONE:.....	68
DESTINAZIONE	68
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	68
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	68
PROPRIETA':.....	68
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	68
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	69
PENDENZE.....	70
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOstrate	70
CONFORMITA' URBANISTICA.....	70
CONFORMITA' EDILIZIA	70



CONFORMITA' IMPIANTISTICA	73
CONFORMITA' CATASTALE	74
CONCLUSIONI	74
STIMA DEL CESPITE	75
SUPERFICIE COMMERCIALE	75
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	76
STIMA A VALORE NORMALE	77
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	80
PIANO TERRA - INTERRATO	80
A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	82
PIANO TERRA - INTERRATO	82
Calcolo del Valore Finale.....	83
IMMOBILE 5: AUTORIMESSA VIA SAN FRANCESCO 19 - ACQUAVIVA PICENA -	85
UBICAZIONE:.....	85
DESTINAZIONE	85
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	85
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	85
PROPRIETA':	85
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	85
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	86
PENDENZE.....	87
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOstrate	87
CONFORMITA' URBANISTICA.....	87
CONFORMITA' EDILIZIA	87
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	90
CONFORMITA' CATASTALE	90
CONCLUSIONI	90
STIMA DEL CESPITE	91
SUPERFICIE COMMERCIALE	91
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	92
STIMA A VALORE NORMALE	93
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	96
PIANO TERRA - INTERRATO	96
A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	98
PIANO TERRA - INTERRATO	98
Calcolo del Valore Finale.....	99
IMMOBILE 6: CESPITE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 PARTICELLA 294.....	101
UBICAZIONE:.....	101
DESTINAZIONE	101
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	101
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	101
PROPRIETA':	102
DESCRIZIONE DEL CESPITE:	102
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	103
PENDENZE.....	103
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOstrate	103
CONFORMITA' URBANISTICA.....	103
CONFORMITA' EDILIZIA	104
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	105
CONFORMITA' CATASTALE	105
CONCLUSIONI	105



STIMA DEL CESPITE	106
SUPERFICIE COMMERCIALE	106
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	107
STIMA A VALORE NORMALE	107
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	111
PIANO TERRA - INTERRATO	111
A.2 Banca dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno (All. 06)	113
PIANO TERRA - INTERRATO	113
Calcolo del Valore Finale.....	114
A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06).....	116
Ricapitolando per il cespite a destinazione Bottega-Officina e Posto Auto ha:.....	117
IMMOBILE 7: TERRENO A VOCAZIONE VIGNETO - ACQUAVIVA PICENA -	119
UBICAZIONE:.....	119
DESTINAZIONE	119
IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	119
IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:	119
PROPRIETA':.....	119
DESCRIZIONE DEL CESPITE:.....	119
STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE	120
PENDENZE.....	120
CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOSE.....	120
CONFORMITA' URBANISTICA.....	120
CONFORMITA' EDILIZIA	120
CONFORMITA' IMPIANTISTICA	120
CONFORMITA' CATASTALE	120
CONCLUSIONI	121
STIMA DEL CESPITE	121
SUPERFICIE COMMERCIALE	121
CRITERI DI STIMA ADOTTATI.....	121
STIMA A VALORE NORMALE	122
A.1 Banca dati dell'EXEO Edizioni (All. 06)	124
TERRENO	124
A.2 Banca dati dell' AGENZIA DELLE ENTRATE di Ascoli Piceno (All. 06)	126
TERRENO	126
Calcolo del Valore Finale.....	127
Conclusioni.....	129
Rassegna Incarico	130



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

All. 13 Stima del Cespite

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 123/2022

GIUDICE PER L'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI

Parti in Causa

Creditore Procedente: **Società Cattolica Assicurazione s.p.a.;**

Via Lungadige Cangrande n° 16 37126 Verona

P.IVA: 0032060237

Legale: Avv. Enrico Iannota C.F.: NNT NRC 74A26 H501Z -

via San Godenzo n° 15 00189 Roma

Creditore Intervenuto: **Banca di Credito Cooperativo Piceno**

Via Marziale n° 36 - Acquaviva Picena -

C.F.: 05249530261 - P.IVA: 0014369044 -

Legale: Avv. Andrea Andreani C.F.: NRD NDR 67A16 A217P

Piazza J. F. Kennedy n° 13 - 60122 Ancona (AN) -

Debitore Convenuto:



Custode:

Dott. Antonio Marcelli C.F.: MRC NTN 71M04 H769U

Contrada Cerreto n° 1 - 63082 Castel di Lama (A.P.)

Esperto:

Ing. Roberto Giovannetti



UBICAZIONE DEI CESPITI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di Valutazione sono tutti ubicati nel Comune di Acquaviva Picena, in provincia di Ascoli Piceno. I Cespiti da valutare sono diversi hanno diversa destinazione d'uso, ricadano in zone diverse rispetto al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Acquaviva Picena.

Nello specifico gli immobili si possono così identificare:

- 1) Appartamento situato in via Giacomo Leopardi al civico n° 48,
 - è identificato catastalmente al Foglio 10 – P.lla 280 – sub 2;
 - ricade secondo il P.R.G. in zona Centro Storico, zona regolata da Piano di Recupero – Zona A – di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
- 2) Negozio ubicato in via Giacomo Leopardi al n° 48:
 - identificato catastalmente al Foglio 10 – P.lla 280 – sub 3;
 - ricade secondo il P.R.G. in zona Centro Storico, zona regolata da Piano di Recupero – Zona A – di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
- 3) Appartamento sito in via Giuseppe Garibaldi al civico n° 2
 - identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10 – P.lla 343 – Sub 3;
 - ricade secondo il P.R.G. in zona Rb, residenziale di completamento – Zona C – di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.
- 4) Autorimessa posizionata in via San Francesco al civico n° 19 identificato Catastalmente al F. 12 – P.lla 295 – Sub 1;
- 5) Laboratorio situato in via San Francesco al n° 21 identificato Catastalmente al F. 12 – P.lla 295 – Sub 4;



- 6) Bottega-Laboratorio-Autorimessa sito in via San Francesco s.n.c.
identificato al catasto terreni al F. 12 - P.lla 294;
- 7) Terreno a vocazione Vigneto sito in zona agricola identificato al Catasto
Terreni al F. 12 - P.lla 92.

Si decide per maggiore chiarezza di procedere valutando ogni immobile singolarmente.



IMMOBILE 1: APPARTAMENTO VIA G. LEOPARDI N° 48 ACQUAVIVA PICENA

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via Giacomo Leopardi n° 48.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione residenziale, abitativa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il Cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 10 - P.lla 280 - sub 2 - Cat. A/2 - Consistenza 9 Vani -;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Centro Storico**, zona regolata da Piano di Recupero - Zona A - di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

La palazzina, situata nel Centro Storico del Comune, affacciandosi su una strada principale, è stata realizzata presumibilmente intorno alla metà del secoloorso, quindi circa intorno al 1950. 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 metà della prima rampa si trova un locale ripostiglio.

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, quindi non intonacato né 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.

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

La palazzina è attualmente occupata dalla famiglia del [REDACTED] che vi risiede.

PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, che ha seguito l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, che ha reso necessario la presente valutazione.



CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RICONTRATE

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 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.

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.

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** sotto l'aspetto Catastale.

CONCLUSIONI

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. Come detto tale discorso non è valido per il locale lavatoio presente nel balcone della copertura. Sotto l'aspetto catastale l'immobile pur essendo accatastato no risulta conforme ed occorre quindi regolarizzarlo tramite un documento "docfa" da presentare presso l'Agenzia delle Entrate. Si ritiene quindi opportuno presentare una pratica edilizia in sanatoria, in modo da regolarizzare il locale sul terrazzo, ma soprattutto contestualmente rappresentare con esattezza l'intero immobile a livello grafico, quindi con elaborati grafici provvisti di planimetrie, prospetti e sezioni.

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).

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 Ammezzati;
- della Superficie del Piano Sottotetto con destinazione soffitta - terrazzo;

comprensive 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.

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: 0,50;
- 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. 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.

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:

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

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.

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI 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		
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = X,XX	
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 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.



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

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
FONDACO - PIANO INTERRATO - Via Giacomo Leopardi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			K = (K1 + 3 K2) / 4
Valore OMI min - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00	
Valore OMI Max - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano interrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K = (K1 + 3 K2) / 4 =	(0,8 + 3*0,0)/4 =	0,20	
Valore Normale Unitario €/mq :	760,00		
Superficie Commerciale Fondaco mq :	71,50	Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogeneizzata PIANO INTERRATO mq :	35,75		
Valore Normale Totale di Piano € :	760,00 * 28,60 =	€ 27.170,00	

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 Omogenizzazione 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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
INGRESSO - PIANO TERRA - LOCALE - Via Giacomo Leopradi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			$K = (K1 + 3 K2) / 4$
Valore OMI min - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00	
Valore OMI Max - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$(1,00 + 3 * 0,2) / 4 =$	0,40	
Valore Normale Unitario €/mq :		820,00	
Superf. Comm.le Ingresso Corridoio- Locale - Grotta mq :	29,70	Coeff. di Omogenizzazione =	0,60
Superficie Omogenizzata PIANO TERRA mq :	17,82		
Valore Normale Totale di Piano € :	$820,00 \times 17,25 =$	€ 14.612,40	

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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
PIANO PRIMO - Via Giacomo Leopardi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			$K = (K1 + 3 K2) / 4$
Valore OMI min - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00	
Valore OMI Max - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1000,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$(0,80 + 3 * 0,3) / 4 =$	0,43	
Valore Normale Unitario €/mq :	827,50		
Superficie Commerciale PIANO PRIMO mq :	72,25	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata ABITAZIONE mq :	72,25		
Superficie Commerciale BALCONE- Ingresso mq :	6,00	Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :	1,50		
Superf. Omogenizzata Totale mq :	73,75		
Valore Normale Totale di Piano € :	$827,50 \times 73,75 =$	€ 61.028,13	

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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
Interpiano PRIMO - SECONDO - P. SECONDO - Inetripiano SECONDO - SOTTOTETTO - Via G.Leopradi n° 48 - Acquaviva P.			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			K = (K1 + 3 K2) / 4
Valore OMI min - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00	
Valore OMI Max - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K = (K1 + 3 K2) / 4 =	(0,80 + 3*0,3)/4 =	0,43	
Valore Normale Unitario €/mq :	827,50		
Superf. Comm.le INTERPIANO PRIMO - SECONDO mq :	7,70	Coeff. di Omogenizzazione =	0,75
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :	5,78		
Superficie Commerciale PIANO SECONDO mq :	62,80	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata ABITAZIONE mq :	62,80		
Superficie Commerciale BALCONE- Ingresso mq :	6,00	Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :	1,50		
Superf. Comm. Interpiano SECONDO-SOTTOTETTO mq :	8,50	Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :	2,13		
Superf. Omogenizzata Totale mq :	72,20		
Valore Normale Totale di Piano € :	827,50 X 72,20 =	€ 59.745,50	

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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)				
PIANO SOTTOTETTO - TERRAZZO - SOTTOCOPERTURA - Via Giacomo Leopradi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -				
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale				
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			K = (K1 + 3 K2) / 4	
Valore OMI min - VILLE VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00		
Valore OMI Max - VILLE VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00		
K1 Superficie Catastale			K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1		piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8		piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5		piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3		piano primo	0,4
oltre 165 mq	0		piano intermedio	0,5
			piano ultimo	0,8
			piano attico	1
K = (K1 + 3 K2) / 4 =	(1,00 + 3*1,00) / 4 =	0,85		
Valore Normale Unitario €/mq :		955,00		
Superficie Commerciale PIANO SOTTOTETTO mq :	16,30		Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata SOTTOTETTO mq :	8,15			
Superficie Commerciale LAVATOIO mq :	3,50		Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata LAVATOIO mq :	1,75			
Superficie Commerciale Terrazzo - Balcone mq :	35,75		Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :	8,94			
Superf. Comm. Interpiano SOTTOCOPERTURA mq :	5,50		Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :	2,75			
Superf. Omogenizzata Totale mq :	21,59			
Valore Normale Totale di Piano € :	955,00 X 27,40	€ 20.616,06		

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:

VALORE TOTALE GENERALE ABITAZIONE	
PIANO INTERRATO	€ 27.170,00
PIANO TERRA	€ 14.612,40
PIANO PRIMO	€ 61.028,13
PIANO SECONDO	€ 59.745,50
PIANO SOTTOTETTO	€ 20.616,06
TOTALE	€ 183.172,09

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

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche Ambientali		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI 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		
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,95	
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 ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

$$€ 183.172/09 \times 0,95 = € 173.097/62$$

(€ Centosettantatrenovantasette/62).



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

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, 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

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
NEGOZIO - PIANO TERRA - Via Giacomo Leopardi n° 50 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min) x K			K= (K1+ 3 K2) / 4
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	1.360,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	1.700,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano interrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K= (K1+ 3 K2) / 4 =	(1,0+3*0,2)/4=	0,40	
Valore Normale Unitario €/mq :		1.496,00	
Superficie Commerciale NEGOZIO mq :	42,00	Coeff. di Omogeneizzazione =	1,00
Superficie Omogeneizzata PIANO INTERRATO mq :	42,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	768,00 x 28,60 =	€ 62.832,00	

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

CALCOLO VALORE NORMALE - CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
INGRESSO - PIANO TERRA - LOCALE - Via Giacomo Leopradi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unit. = Val Cam.Com. min + (Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min) x K			K = (K1 + 3 K2) / 4
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K = (K1 + 3 K2) / 4 =	(1,00 + 3 * 0,2) / 4 =	0,40	
Valore Normale Unitario €/mq :	816,00		
Superf. Comm.le Ingresso Corridoio- Locale - Grotta mq :	29,70	Coeff. di Omogenizzazione =	0,60
Superficie Omogenizzata PIANO TERRA mq :	17,82		
Valore Normale Totale di Piano € :	816,00 x 17,25 =	€ 14.541,12	

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 Omogenizzazione 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

CALCOLO VALORE NORMALE - CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
PIANO PRIMO - Via Giacomo Leopradi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unit. = Val Cam.Com. min + (Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min) x K			K = (K1 + 3 K2) / 4
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K = (K1 + 3 K2) / 4 =	(0,80 + 3*0,3) / 4 =	0,43	
Valore Normale Unitario €/mq :	822,00		
Superficie Commerciale PIANO PRIMO mq :	72,25	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata ABITAZIONE mq :	72,25		
Superficie Commerciale BALCONE- Ingresso mq :	6,00	Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :	1,50		
Superf. Omogenizzata Totale mq :	73,75		
Valore Normale Totale di Piano € :	822,00 X 81,38 =	€ 60.622,50	

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

CALCOLO VALORE NORMALE - CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO				
Interpiano PRIMO - SECONDO - P. SECONDO - Inetrpiano SECONDO - SOTTOTETTO - Via G.Leopradi n° 48 - Acquaviva P.				
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale				
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min) x K			K= (K1 + 3 K2) / 4	
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00		
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00		
K1 Superficie Catastale			K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1		piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8		piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5		piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3		piano primo	0,4
oltre 165 mq	0		piano intermedio	0,5
			piano ultimo	0,8
			piano attico	1
K= (K1 + 3 K2) / 4 =	(0,80+3*0,3)/4=	0,43		
Valore Normale Unitario €/mq :		822,00		
Superf. Comm.le INTERPIANO PRIMO - SECONDO mq :	7,70		Coeff. di Omogenizzazione =	0,75
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :	5,78			
Superficie Commerciale PIANO SECONDO mq :	73,50		Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata ABITAZIONE mq :	62,80			
Superficie Commerciale BALCONE- Ingresso mq :	6,00		Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :	1,50			
Superf. Comm. Interpiano SECONDO-SOTTOTETTO mq :	8,50		Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :	2,13			
Superf. Omogenizzata Totale mq :	72,20			
Valore Normale Totale di Piano € :	822,00 X 82,88 =	€ 59.348,40		

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

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO				
PIANO SOTTOTETTO - TERRAZZO - SOTTOCOPERTURA - Via Giacomo Leopradi n° 48 - Acquaviva Picena - (AP) -				
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale				
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min)x K			K= (K1+ 3 K2) / 4	
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00		
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00		
K1 Superficie Catastale			K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.		1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq		0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq		0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq		0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq		0	piano intermedio	0,5
			piano ultimo	0,8
			piano attico	1
K= (K1+ 3 K2) / 4 =	(1,00+3*1,00)/4=	0,85		
Valore Normale Unitario €/mq :		924,00		
Superficie Commerciale PIANO SOTTOTETTO mq :		16,30	Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata SOFFITTA mq :		8,15		
Superficie Commerciale LAVATOIO mq :		3,50	Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata LAVATOIO mq :		1,75		
Superficie Commerciale BALCONE- Ingresso mq :		35,75	Coeff. di Omogenizzazione =	0,25
Superficie Omogenizzata Balcone mq :		8,94		
Superf. Comm. Interpiano SOTTOCOPERTURA mq :		5,50	Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata Interpiano mq :		2,75		
Superf. Omogenizzata Totale mq :		21,59		
Valore Normale Totale di Piano € :	924,00 X 27,40	€ 19.946,85		

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:

VALORE TOTALE GENERALE ABITAZIONE	
PIANO INTERRATO	€ 27.456,00
PIANO TERRA	€ 14.541,12
PIANO PRIMO	€ 60.622,50
PIANO SECONDO	€ 59.348,40
PIANO SOTTOTETTO	€ 19.946,85
TOTALE	€ 181.914,87

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

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche Ambientali		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI 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		
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,95	
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 ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno:

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

(€ Centosettantunonovecentonove/55).



Calcolo del Valore Finale

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 27.170,00	€ 27.456,00	27.313,00 €
PIANO TERRA	€ 14.612,40	€ 14.541,12	14.576,76 €
PIANO PRIMO	€ 61.028,13	€ 60.622,50	60.825,31 €
PIANO SECONDO	€ 59.745,50	€ 59.348,40	59.546,95 €
PIANO SOTTOTETTO	€ 20.616,06	€ 19.946,85	20.281,46 €
TOTALE	€ 183.172,09	€ 181.914,87	€ 182.543,48

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,95 si ottiene:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 25.675,65	€ 25.945,92	25.810,79 €
PIANO TERRA	€ 13.808,72	€ 13.741,36	13.775,04 €
PIANO PRIMO	€ 57.671,58	€ 57.288,26	57.479,92 €
PIANO SECONDO	€ 56.459,50	€ 56.084,24	56.271,87 €
PIANO SOTTOTETTO	€ 19.482,18	€ 18.849,77	19.165,98 €
TOTALE	€ 173.097,62	€ 171.909,55	€ 172.503,59

Facendo la media dei Lavori ottenuti si ha:

Cespiti ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48 - - Acquaviva Picena - A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 173.097,62
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Camera Commercio Ascoli Piceno	€ 171.909,55
Valore di Stima Definitivo	€ 172.503,59



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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO INTERRATO	€ 25.810,79	€ 2.581,08	€ 23.229,71
PIANO TERRA	€ 13.775,04	€ 1.377,50	€ 12.397,53
PIANO PRIMO	€ 57.479,92	€ 5.747,99	€ 51.731,93
PIANO SECONDO	€ 56.271,87	€ 5.627,19	€ 50.644,68
PIANO SOTTOTETTO	€ 19.165,98	€ 1.916,60	€ 17.249,38
TOTALE	€ 172.503,59	€ 17.250,36	€ 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 rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-1** Tavola redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 2: NEGOZIO VIA G. LEOPARDI N° 50 – 52 - ACQUAVIVA PICENA -

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via Giacomo Leopardi n° 50 - 52.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione Commerciale, è un negozio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il Cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 10 – P.lla 280 – sub 3 – Categ. C/1 – Consistenza 31 mq -;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Centro Storico**, zona regolata da Piano di Recupero – Zona A – di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del sig. 



DESCRIZIONE DEL CESPITE:

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, di un locale antibagno e bagno.

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.

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

Il cespite è attualmente affittato dal locatore [REDACTED]

na 34

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] La locazione ha durata 6 anni, a partire dal 06/10/2014, è tacitamente rinnovabile, tranne disdetta di una delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza.

PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, che ha seguito l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, che ha reso necessario la presente valutazione.



CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOSE

CONFORMITÀ 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.

CONFORMITÀ 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 planimetrie presentate presso il Comune, presente 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.

CONCLUSIONI

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).

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 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.

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.

Pagina 38

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 un 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:

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

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.



PUNTI DI MERITO - NEGOZIO - Via Giacomo Leopardi n° 50 - 52 - Acquaviva Picena - (A.P.) -

Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90

Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante =
OTTIMA	1,00	NORMALE	1,00	BUONI	1,10	X,XX
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 Omogeneizzazione 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_m** - dividendo il **reddito netto annuale R_n** 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.)



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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
NEGOZIO - PIANO TERRA - Via Giacomo Leopradi n° 50 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			K= (K1 + 3 K2) / 4
Valore OMI min - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	940,00	
Valore OMI Max - VILLE E VILLINI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.200,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano interrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K= (K1 + 3 K2) / 4 =	(1,0+3*0,2)/4=	0,40	
Valore Normale Unitario €/mq :	1.044,00		
Superficie Commerciale NEGOZIO mq :	42,00	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :	42,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	1.044,00 *42,50 =	€ 43.848,00	

Il Piano Terra ha: **K=0,40**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 1044,00**, 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 € **43.848/00**.

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

PUNTI DI MERITO - NEGOZIO - Via Giacomo Leopardi n° 50 - 52 - Acquaviva Picena - (A.P.) -					
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		POSIZIONE	
		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		
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici	
				Coeff. Risultante =	0,76
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 ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

$$€ 43.848/00 \times 0,76 = € 33.149/09$$

(€ Trentatremilacentoquarantanove/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 **primo semestre 2018**, 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

CALCOLO VALORE NORMALE - CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
NEGOZIO - PIANO TERRA - Via Giacomo Leopradi n° 50 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min)x K			K= (K1+ 3 K2) / 4
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	1.360,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	1.700,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano Interrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K= (K1+ 3 K2) / 4 =	(1,0+3*0,2)/4=	0,40	
Valore Normale Unitario €/mq :	1.496,00		
Superficie Commerciale NEGOZIO mq :	42,00	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :	42,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	768,00 x 28,60 =	€ 62.832,00	

Il Piano Terra 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



Ing. Roberto Giovannelli
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

[Redacted text block]

[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							
[Redacted]							

[Redacted text block]



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:



PUNTI DI MERITO - NEGOZIO - Via Giacomo Leopardi n° 50 - 52 - Acquaviva Picena - (A.P.) -

Caratteristiche AMBIENTALI	
OTTIME	1,05
BUONE	1,00
MEDIOCRI	0,95
SACDENTI	0,90

ETA'	
ANNI	
FINO A 5	1,00
TRA 6 E 20	0,90
TRA 20 E 50	0,80
OLTRE 50	0,70

POSIZIONE	
CENTRALE	1,20
SEMIPERIFERICA	1,10
PERIFERICA	1,00
DEGRADATA	0,90

Panorama-Orientamento	
OTTIMA	1,00
MEDIA	0,90
SCADENTE	0,60

Stato di Conservazione	
NORMALE	1,00
MEDIOCRE	0,80
SCADENTE	0,60

Caratteri Tecnologici	
BUONI	1,10
NORMALI	1,00
MEDIOCRI	0,90
SACDENTI	0,80

Coeff. Risultante = **0,76**

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo il Criteri di Capitalizzazione del Reddito

$$€ 54.270/00 \times 0,76 = € 41.245/20$$

(€ Quarantunomiladuecentoquarantacinque/20).

Calcolo del Valore Finale

Facendo la media dei Valori ottenuti attraverso i Criteri di Stima si ha:

Cespite ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 50-52 Acquaviva Picena - A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 33.149,09
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Camera Commercio Ascoli Piceno	€ 47.500,99
Stima in base al Criterio di Capitalizzazione dei Redditi	€ 41.245,20
Valore di Stima Definitivo	€ 40.631,76



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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO TERRA	€ 40.631,76	€ 4.063,18	€ 36.568,58
TOTALE	€ 40.631,76	€ 4.063,18	€ 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 rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-2** Tavola redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 3: APPARTAMENTO VIA G. GARIBALDI N° 2 - ACQUAVIVA PICENA -

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via Giuseppe Garibaldi n° 2 nel Comune di Acquaviva Picena.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione residenziale, abitativa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 10 – P.lla 343 – sub 3 – Categ. A/4 – Consistenza 4,5 Vani ;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Rb Residenziale di Completamento**, zona regolata da Piano di Recupero – Zona B – di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. L'immobile risulta vincolato ai sensi della legge del 01/06/1939 n° 1089.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

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.

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

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

L'immobile è attualmente libero quasi abbandonato.

PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare.



CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RICONTRATE

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 – 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. E' importante ribadire, che sotto l'aspetto strutturale si ritiene che l'intera palazzina abbia necessità di un intervento importante, 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.

CONCLUSIONI

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.

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).

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 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 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 Cespiti (**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.

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 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.

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
		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		
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = X,XX	
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 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.



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

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)				
LOCALE FONDACO- PIANO INTERRATO - Via Giuseppe Garibaldi n° 42- Acquaviva Picena - (AP) -				
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale				
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			K= (K1+ 3 K2) / 4	
Valore OMI min - ABITAZIONI CIVILI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00		
Valore OMI mAX - ABITAZIONI CIVILI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00		
K1 Superficie Catastale			K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1,0		piano Interrato	0,0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8		piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5		piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3		piano primo	0,4
oltre 165 mq	0		piano intermedio	0,5
			piano ultimo	0,8
			piano attico	1
K= (K1+ 3 K2) / 4 =	(1,0+3*0,0)/4=	0,25		
Valore Normale Unitario €/mq :		775,00		
Superficie Commerciale Fondaco mq :	15,00		Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogeneizzata PIANO INTERRATO mq :	7,50			
Valore Normale Totale di Piano € :	775,00*15,00 =	€ 5.812,50		

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

CALCOLO VALORE NORMALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
ABITAZIONE- PIANO PRIMO - Via Giuseppe Garibaldi n° 42- Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K			$K = (K1 + 3 K2) / 4$
Valore OMI min - ABITAZIONI CIVILI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	700,00	
Valore OMI MAX - ABITAZIONI CIVILI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	1.000,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$0,80 + 3 * 0,4 / 4 =$	0,50	
Valore Normale Unitario €/mq :	850,00		
Superf. Comm.le ABITAZIONE mq :	50,80	Coeff. di Omogeneizzazione =	1,00
Superficie Omogeneizzata PIANO PRIMO mq :	50,80		
Superf. Comm.le BALCONE mq :	1,80	Coeff. di Omogeneizzazione =	0,20
Superficie Omogeneizzata PIANO PRIMO mq :	0,36		
Superficie Omogeneizzata TOTALE	51,16		
Valore Normale Totale di Piano € :	$850,00 \times 51,16 =$	€ 43.180,00	

Il Piano Primo 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 Omogeneizzazione, 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:

VALORE TOTALE GENERALE ABITAZIONE	
PIANO INTERRATO	€ 5.812,50
PIANO PRIMO	€ 43.180,00
TOTALE	€ 48.992,50

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

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI		VILLA	1,50	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	FINO A 5	1,00	VILLINO	1,25	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 6 E 20	0,90	FAB. CIVILE	1,00	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	TRA 20 E 50	0,80	FAB. ECONOMICO	0,90	DEGRADATA	0,90
		OLTRE 50	0,70	FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		
Panorama-Orientament		Stato di Conservazion		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,54	
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90		
		SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80		

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

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

(€ Ventiseimilaseicentosesantasette/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

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
LOCALE FONDACO- PIANO INTERRATO - Via Giuseppe Garibaldi n° 42- Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min)x K			K= (K1+ 3 K2) / 4
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1,0	piano interrato	0,0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
K= (K1+ 3 K2) / 4 =	(1,0+3*0,0)/4=	0,25	
Valore Normale Unitario €/mq :		780,00	
Superficie Commerciale Fondaco mq :	15,00	Coeff. di Omogenizzazione =	0,50
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :	7,50		
Valore Normale Totale di Piano € :	775,00*15,00 =	€ 5.850,00	

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 Omogenizzazione 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

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
ABITAZIONE- PIANO PRIMO - Via Giuseppe Garibaldi n° 42- Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U.=Valore Normale Unit. =Val Cam.Com. min+(Val Cam.Com. Max - Val Cam.Com. min)x K			$K = (K1 + 3 K2) / 4$
Valore Camera Commercio A.P. min - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	720,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - ABITAZIONE CENTRO - AGIBILE -	€/mq	960,00	
K1 Superficie Catastale		K2 Livello di Piano	
fino a 45 mq.	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 84 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 85 mq fino a 124 mq	0,5	piano Rialzato	0,3
oltre 125 mq fino a 165 mq	0,3	piano primo	0,4
oltre 165 mq	0	piano intermedio	0,5
		piano ultimo	0,8
		piano attico	1
$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$0,80 + 3 * 0,4 / 4 =$	0,50	
Valore Normale Unitario €/mq :	840,00		
Superf. Comm.le ABITAZIONE mq :	50,80	Coeff. di Omogeneizzazione =	1,00
Superficie Omogeneizzata PIANO PRIMO mq :	50,80		
Superf. Comm.le BALCONE mq :	1,80	Coeff. di Omogeneizzazione =	0,20
Superficie Omogeneizzata PIANO PRIMO mq :	0,36		
Superficie Omogeneizzata TOTALE	51,16		
Valore Normale Totale di Piano € :	$850,00 \times 51,16 =$	€ 42.672,00	

Il Piano Primo 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:



VALORE TOTALE GENERALE ABITAZIONE	
PIANO INTERRATO	€ 5.850,00
PIANO PRIMO	€ 42.672,00
TOTALE	€ 48.522,00

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

PUNTI DI MERITO - ABITAZIONE - Via Giacomo Leopardi n° 48-50 - Acquaviva Picena - A.P.							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		TIPLOGIA		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI		VILLA	1,50	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	FINO A 5	1,00	VILLINO	1,25	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 6 E 20	0,90	FAB. CIVILE	1,00	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	TRA 20 E 50	0,80	FAB. ECONOMICO	0,90	DEGRADATA	0,90
		OLTRE 50	0,70	FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		
Panorama-Orientamenti		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,54	
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90		
		SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80		

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

$$€ 48.522/00 \times 0,54 = € 26.411/50$$

(€ Centosettantunonovecentonove/55).



Calcolo del Valore Finale

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 5.812,50	€ 5.850,00	5.831,25 €
PIANO TERRA	€ 43.180,00	€ 42.672,00	42.926,00 €
TOTALE	€ 48.992,50	€ 48.522,00	€ 48.757,25

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,54 si ottiene:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 3.163,86	€ 3.184,27	3.174,07 €
PIANO TERRA	€ 23.503,74	€ 23.227,22	23.365,48 €
TOTALE	€ 26.667,60	€ 26.411,50	€ 26.539,55

Facendo la media dei Lavori ottenuti si ha:

Cespiti ABITAZIONE - Via Giuseppe Garibaldi n° 2 - Acquaviva Picena - A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 26.667,60
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Camera Commercio Ascoli Piceno	€ 26.411,50
Valore di Stima Definitivo	€ 26.539,55

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



VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO INTERRATO	€ 3.174,07	€ 317,41	€ 2.856,66
PIANO TERRA	€ 23.365,48	€ 2.336,55	€ 21.028,93
TOTALE	€ 26.539,55	€ 2.653,95	€ 23.885,59

In definitiva si ritiene di poter valutare l'immobile ad uso **Abitazione**, sito nel Comune di Acquaviva Picena in via Giuseppe Garibaldi n°42, comprensivo dell'abbattimento necessari del 10%, un valore pari a € **23.885/59**. (€ ventitremilaottocentoottantacinque/59).

Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-3** Tavola redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 4: LABORATORIO VIA SAN FRANCESCO 19 - ACQUAVIVA PICENA -

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via San Francesco n° 19 nel Comune di Acquaviva Picena.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione officina - laboratorio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 12 - P.lla 295 - sub 2-4 - Categoria C/6 -;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Rb Residenziale di Completamento**, zona regolata da Piano di Recupero - Zona B - di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. L'immobile risulta vincolato ai sensi della legge del 01/06/1939 n° 1089.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

Il Laboratorio Artigianale - Officina 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 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.

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.

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

L'immobile è attualmente utilizzato dal figlio del proprietario che vi svolge la professione di fabbro.



PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, successivo ad un'ipoteca volontaria derivante da una Concessione a Garanzia di Mutuo.

CONFORMITÀ - DIFFORMITÀ RICONTRATE

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

L'immobile è regolarizzato presso il Comune di Acquaviva Picena dai seguenti Precedenti Edilizi: (Si rimanda all' Allegato 05 Documenti forniti dal Comune di Acquaviva Picena)

- Permesso di Costruire n° 3668/65 del 05-10-1965 per costruzione di un locale ad uso bottega artigianale;
- Licenza n° 2359/71 del 21-07-1971 per realizzazione di muro di sostegno;
- Licenza n° 911/1975 del 24-03-1975 per realizzazione di una recinzione;
- Concessione in Sanatoria del 28-02-1997, alla domanda di Condono Edilizio al prot. 4864 del 26-0-1986 per fabbricato adibito a Laboratorio Artigianale ed Autorimessa sito in via San Francesco, perle



seguenti opere abusive: “Ampliamento della Costruzione destinata a laboratorio e ad autorimessa omissis.....” .

- D.I.A.E. (Denuncia Inizio Attività Edilizia) n° 16/2009 del 06-02-2009 per lavori di Manutenzione Straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato sito in via San Francesco, consistenti nella realizzazione di intonaco interno-esterno, sistemazione della grondaia, del balcone sovrastante i locali Officina ed autorimessa, sostituzione di porte di ingresso con inserimento di Serranda automatizzata per il locale autorimessa, posa in opera di un massetto in calcestruzzo armato.
- A questa D.I.A.E. è legata l’autorizzazione paesaggistica n° 3/EAP del 06-04-2009.
- Autorizzazione Paesaggistica n° 05 del 22/06/2011 per l’esecuzione di lavori di “Ampliamento di Bottega Artigianale”.
- Permesso di Costruire n° 43 del 31/10/2011 per esecuzione di lavori di ampliamento di bottega artigianale su Fabbricato sito in via San Francesco; (presentazione domanda al prot. 1474 del 08-03-2011).
- 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 – 1^a Variante – assunta al protocollo n° 13848 del 22/03/2013 ed acquisita agli atti con numero di pratica n° 131490.

Dal confronto tra la planimetria autorizzata dall'ultimo precedente edilizio e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità per cui l'immobile NON E' CONFORME.

Le difformità riguardano principalmente:

- 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 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 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.

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.

CONFORMITA' IMPIANTISTICA

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.



CONFORMITA' CATASTALE

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.

CONCLUSIONI

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.lla294, 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).

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;

comprensive 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 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.

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.

Pagina 76

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:

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

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.



PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - OFFICINA - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE			
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20		
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10		
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00		
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90		
Panorama-Orientamenti		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = X,XX	
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00		
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90		
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	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 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.



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 - INTERRATO

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
LABORATORIO - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore Camera Commercio A.P. min - CAPANNONI ARTIGIANALI- AGIBILE -	€/mq	400,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - CAPANNONI ARTIGIANALI - AGIBILE -	€/mq	480,00	
Valore Normale Unitario €/mq :		440,00	
Superficie Commerciale NEGOZIO mq :		135,00	Coeff. di Omogenizzazione = 1,00
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :		135,00	
Valore Normale Totale di Piano € :		640*135 =	€ 59.400,00

Il Piano Terra - Interrato 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**:



PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -

Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90

Panorama-Orientament		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante =
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10	0,86
BUONA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80	

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

$$€ 49.400/00 \times 0,54 = € 53.321/60$$

(€ Cinquantatremilatrecentoventuno/60).

Calcolo del Valore Finale

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 86.400,00	€ 59.400,00	72.900,00 €
TOTALE	€ 86.400,00	€ 59.400,00	€ 72.900,00

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,86 si ottiene:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO TERRA	€ 74.649,60	€ 51.321,60	62.985,60 €
TOTALE	€ 74.649,60	€ 51.321,60	€ 62.985,60



Facendo la media dei Valori ottenuti si ha:

Cespite LABORATORIO - OFFICINA - Via SAN FRANCESCO- ACQUAVIVA PICENA - A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 74.649,60
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Camera Commercio Ascoli Piceno	€ 51.321,60
Valore di Stima Definitivo	€ 62.985,60

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

VALORE MEDIO CESPITE PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO TERRA	€ 62.985,60	€ 6.298,56	€ 56.687,04
TOTALE	€ 62.985,60	€ 6.298,56	€ 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 rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11-4** Tavola redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 5: AUTORIMESSA VIA SAN FRANCESCO 19 - ACQUAVIVA PICENA -

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via San Francesco n° 19 nel Comune di Acquaviva Picena.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione autorimessa.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 12 - P.lla 295 - sub 1-3 - Categoria C/6 -;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Rb Residenziale di Completamento**, zona regolata da Piano di Recupero - Zona B - di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. L'immobile risulta vincolato ai sensi della legge del 01/06/1939 n° 1089.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

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.

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.

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

L’immobile è attualmente utilizzato dal figlio del proprietario che vi svolge la professione di fabbro.



PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, successivo ad un'ipoteca volontaria derivante da una Concessione a Garanzia di Mutuo.

CONFORMITÀ - DIFFORMITÀ RICONTRATE

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

L'immobile è regolarizzato presso il Comune di Acquaviva Picena dai seguenti Precedenti Edilizi: (Si rimanda all' Allegato 05 Documenti forniti dal Comune di Acquaviva Picena)

- Permesso di Costruire n° 3668/65 del 05-10-1965 per costruzione di un locale ad uso bottega artigianale;
- Licenza n° 2359/71 del 21-07-1971 per realizzazione di muro di sostegno; ;
- Licenza n° 911/1975 del 24-03-1975 per realizzazione di una recinzione;
- Concessione in Sanatoria del 28-02-1997, alla domanda di Condono Edilizio al prot. 4864 del 26-0-1986 per fabbricato adibito a Laboratorio Artigianale ed Autorimessa sito in via San Francesco, perle



seguenti opere abusive: “Ampliamento della Costruzione destinata a laboratorio e ad autorimessa omissis.....” .

- D.I.A.E. (Denuncia Inizio Attività Edilizia) n° 16/2009 del 06-02-2009 per lavori di Manutenzione Straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato sito in via San Francesco, consistenti nella realizzazione di intonaco interno-esterno, sistemazione della grondaia, del balcone sovrastante i locali Officina ed autorimessa, sostituzione di porte di ingresso con inserimento di Serranda automatizzata per il locale autorimessa, posa in opera di un massetto in calcestruzzo armato.
- A questa D.I.A.E. è legata l'autorizzazione paesaggistica n° 3/EAP del 06-04-2009.
- Autorizzazione Paesaggistica n° 05 del 22/06/2011 per l'esecuzione di lavori di “Ampliamento di Bottega Artigianale”.
- Permesso di Costruire n° 43 del 31/10/2011 per esecuzione di lavori di ampliamento di bottega artigianale su Fabbricato sito in via San Francesco; (presentazione domanda al prot. 1474 del 08-03-2011).
- 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 – 1^a Variante – assunta al protocollo n° 13848 del 22/03/213 ed acquisita agli atti con numero di pratica 131490.

Dal confronto tra la planimetria autorizzata dall'ultimo precedente edilizio e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo, sono emerse alcune difformità per cui l'**immobile NON E' CONFORME**.

Le difformità riguardano principalmente:

- alcune misure indicate nella planimetria allegata all'ultimo permesso di costruire. Tali misure portano ad una forma in pianta del cespite leggermente diversa, con possibile aumento della Superficie. Si precisa che la superficie commerciale totale è conforme a quella indicata nella visura catastale.

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, conforme allo stato di fatto.



CONFORMITA' IMPIANTISTICA

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 esclusivamente quella relativa all'impianto elettrico.

CONFORMITA' CATASTALE

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.

CONCLUSIONI

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).

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;

comprensive 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 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.

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.

Pagina 92

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:

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

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.



PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - OFFICINA - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -							
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE			
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20		
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10		
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00		
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90		
Panorama-Orientament		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = X,XX	
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10		
MEDIA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00		
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90		
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	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 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.



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 - INTERRATO

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
AUTORIMESSA - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore OMI min - AUTORIMESSA - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	450,00	
Valore OMI MAX - AUTORIMESSA - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	600,00	
Valore Normale Unitario €/mq :	525,00		
Superficie Commerciale AUTORIMESSA mq :	58,00	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :	58,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	525,00 * 58,00 =	€ 30.450,00	

Il Piano Terra - Interrato 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**:

PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -						
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE		
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20	
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10	
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00	
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90	
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,86
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10	
BUONA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80	

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

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

(€ 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 - INTERRATO

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
AUTORIMESSA - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore Camera Commercio A.P. min - CAPANNONI ARTIGIANALI- AGIBILE -	€/mq		400,00
Valore Camera Commercio A.P. MAX - CAPANNONI ARTIGIANALI - AGIBILE -	€/mq		480,00
Valore Normale Unitario €/mq :		440,00	
Superficie Commerciale AUTORIMESSA mq :		58,00	Coeff. di Omogenizzazione = 1,00
Superficie Omogenizzata PIANO INTERRATO mq :		58,00	
Valore Normale Totale di Piano € :		440,00 x 58,00 =	€ 25.520,00

Il Piano Interrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 440,00**, 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 **€ 25.520/00**.

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



PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -

Caratteristiche AMBIENTATE		ETA' - ANNI		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90

Panorama-Orientament		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante =
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10	0,86
BUONA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80	

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

$$€ 25.520/00 \times 0,86 = € 22.049/28$$

(€ Ventiduemilazeroquarantanove/28).

Calcolo del Valore Finale

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 30.450,00	€ 25.520,00	27.985,00 €
TOTALE	€ 30.450,00	€ 25.520,00	€ 27.985,00

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,86 si ottiene:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA COMEMRCIO A.P.	VALORE MEDIO
PIANO TERRA	€ 26.308,80	€ 22.049,28	24.179,04 €
TOTALE	€ 26.308,80	€ 22.049,28	€ 24.179,04



Facendo la media dei Lavori ottenuti si ha:

Cespiti AUTORIMESSA- Via SAN FRANCESCO n° - ACQUAVIVA PICENA- A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare	€ 26.308,80
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Camera Commercio Ascoli Piceno	€ 22.049,28
Valore di Stima Definitivo	€ 24.179,04

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO TERRA	€ 24.179,04	€ 2.417,90	€ 21.761,14
TOTALE	€ 24.179,04	€ 2.417,90	€ 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 rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10 Documentazione**

Fotografica ed all'**Allegato 11-5 Tavola** redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 6: CESPITE IDENTIFICATO AL FOGLIO 12 PARTICELLA 294

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato in via San Francesco s.n.c. nel Comune di Acquaviva Picena.

DESTINAZIONE

L'immobile che risulta essere accatastato al catasto terreni con coltivazione seminativo, ha in realtà una porzione a vocazione bottega-laboratorio-autorimessa, un'altra porzione alla quale si può assegnare la vocazione "posto auto".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite è identificato al Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 12 - P.lla 294 - per una superficie dichiarata in visura di 245 mq - come terreno seminativo;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

La palazzina ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Rb Residenziale di Completamento**, zona regolata da Piano di Recupero - Zona B - di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. L'immobile risulta vincolato ai sensi della legge del 01/06/1939 n° 1089.



PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

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

La struttura risulta avere fondazioni con travi in calcestruzzo armato, telai in elevazione sempre in calcestruzzo armato, tamponatura in laterizio, solaio si 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 funzionanti.

STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

Il cespite a destinazione bottega – laboratorio – autorimessa è utilizzato dal debitore che ci tiene un furgone.

La porzione di cespite a vocazione posto auto è anch'essa occasionalmente occupata dal debitore.

PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, successivo ad un'ipoteca volontaria derivante da una Concessione a Garanzia di Mutuo.

CONFORMITÀ – DIFFORMITÀ RISCOSE

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sotto l'aspetto urbanistico il cespite risulta Conforme, o meglio la destinazione urbanistica risulta conforme a quelle prevista dal P.R.G. del comune di appartenenza.



CONFORMITA' 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 - 1^a Variante - assunta al protocollo n° 13848 del 22/03/213 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. Tali difformità necessitano di essere sanate, attraverso una procedura edilizia in sanatoria.

CONFORMITA' IMPIANTISTICA

Il cespite presenta il solo impianto elettrico che risulta funzionante. Dal rilascio del permesso di Costruire in sanatoria, si può ritenere che sotto l'aspetto impiantistico il cespite sia conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

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'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.**

CONCLUSIONI

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 la conformità catastale.



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.



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:

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

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.

TABELLA GENERICA DEI PUNTI DI MERITO PER LOCALE LABORATORIO E POSTI AUTO

PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - POSTI AUTO - VIA SAN FRANCESCO - ACQUAVIVA PICENA - (A.P.) -						
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		POSIZIONE		
		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			
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = X,XX
OTTIMA	1,00	NORMALE	1,00	BUONI	1,10	
MEDIA	0,90	MEDIOCRE	0,80	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70			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.

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.



VALUTZIONE 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 - INTERRATO

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
LABORATORIO - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore OMI min - LABORATORIO - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	530,00	
Valore OMI Max - LABORATORI - Stato Conservazione NORMALE -	€/mq	750,00	
Valore Normale Unitario €/mq :	640,00		
Superficie Commerciale LABORATORIO mq :	76,00	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata PIANO TERRA mq :	76,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	640 * 76 =	€ 48.640,00	

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**:

PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -						
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE		
OTTIME	1,05	FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20	
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10	
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00	
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90	
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,87
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10	
BUONA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80	

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

$$€ 48.640/00 \times 0,87 = € \quad \mathbf{42.550/27}$$

(€ 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 **primo semestre 2021**, 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 - INTERRATO

CALCOLO VALORE NORMALE -CAMERA COMMERCIO ASCOLI PICENO			
LABORATORIO - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore Camera Commercio A.P. min - CAPANNONI ARTIGIANALI- AGIBILE	€/mq	400,00	
Valore Camera Commercio A.P. MAX - CAPANNONI ARTIGIANALI - AGIBILE	€/mq	480,00	
Valore Normale Unitario €/mq :	440,00		
Superficie Commerciale LABORATORIO mq :	76,00	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata PIANO TERRA mq :	76,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	640 * 40 =	€ 33.440,00	

Il Piano Terra - Interrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 440,00**, 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 **€ 33.440/00**.



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

PUNTI DI MERITO - LABORATORIO - Via San Francesco - Acquaviva Picena - (A.P.) -					
Caratteristiche AMBIENTALI		ETA' - ANNI		POSIZIONE	
OTTIME	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	CENTRALE	1,20
BUONE	1,00	TRA 6 E 20	0,90	SEMIPERIFERICA	1,10
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	PERIFERICA	1,00
SACDENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	DEGRADATA	0,90
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici	
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10
BUONA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80
					Coeff. Risultante = 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:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 48.640,00	€ 33.440,00	41.040,00 €
TOTALE	€ 48.640,00	€ 33.440,00	€ 41.040,00

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a 0,86 si ottiene:



VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE OMI	VALORE CAMERA	VALORE
PIANO TERRA	€ 42.550,27	€ 29.253,31	35.901,79 €
TOTALE	€ 42.550,27	€ 29.253,31	€ 35.901,79

Facendo la media dei Lavori ottenuti si ha:

Cespiti LABORATORIO - OFFICINA - Via SAN FRANCESCO-	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale	€ 42.550,27
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati	€ 29.253,31
Valore di Stima Definitivo	€ 35.901,79

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

VALORE CESPITE OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIME NTO 10%
LABORATORIO - OFFICINA	€ 35.901,79	€ 3.590,18	€ 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;

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)			
AUTORIMESSA - PIANO TERRA - Via San Francesco n° 19 - Acquaviva Picena - (AP) -			
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale			
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val OMI Max - Val OMI min) / 2			
Valore OMI min -POSTI AUTO SCOPERTI - Stato Conservazione NORMA	€/mq	310,00	
Valore OMI MAX - POSTI AUTO SCOPERTI - Stato Conservazione NORMA	€/mq	420,00	
Valore Normale Unitario €/mq :		365,00	
Superficie Commerciale Posto Auto Scoperto mq :	30,00		Coeff. di Omogenizzazione = 1,00
Superficie Omogenizzata PIANO TERRA mq :	30,00		
Valore Normale Totale di Piano € :	365,00 * 34,00 =	€ 10.950,00	

Il Posto Auto Scoperto ha un valore Normale Unitario pari a €/mq 365,00, con Superficie Commerciale di 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**:



PUNTI DI MERITO - POSTI AUTO - VIA SAN FRANCESCO - ACQUAVIVA PICENA - (A.P.) -

Caratteristiche AMBIENTALI		ETA'		POSIZIONE		
OTTIME	1,05	ANNI		CENTRALE	1,20	
BUONE	1,00	FINO A 5	1,00	SEMIPERIFERICA	1,10	
MEDIOCRI	0,95	TRA 6 E 20	0,90	PERIFERICA	1,00	
SACDENTI	0,90	TRA 20 E 50	0,80	DEGRADATA	0,90	
		OLTRE 50	0,70			
Panorama-Orientamento		Stato di Conservazione		Caratteri Tecnologici		Coeff. Risultante = 0,87
OTTIMA	1,00	BUONI	1,10	BUONI	1,10	
MEDIA	0,90	NORMALI	1,00	NORMALI	1,00	
MEDIOCRE	0,80	MEDIOCRI	0,90	MEDIOCRI	0,90	
SCADENTE	0,70	SACDENTI	0,80	SACDENTI	0,80	

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

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

(€ Novemilacinquecentosettantanove/06).

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

VALORE CESPITE OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA	ABBATTIMENTO	VALORE CON
PARCHEGGIO	€ 9.579,06	€ 957,91	€ 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:



Cespite LABORATORIO - OFFICINA - PARCHEGGIO - Via SAN FRANCESCO - ACQUAVIVA PICENA - A.P. - SENZA PUNTI DI MERITO	
LABORATORIO - OFFICINA	€ 41.040,00
PARCHEGGIO	€ 10.950,00
Valore di Stima Definitivo	€ 51.990,00

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

Cespite LABORATORIO - OFFICINA - PARCHEGGIO - Via SAN FRANCESCO - ACQUAVIVA PICENA - A.P. - CON PUNTI DI MERITO	
LABORATORIO - OFFICINA	€ 35.901,79
PARCHEGGIO	€ 9.579,06
Valore di Stima Definitivo	€ 45.480,85

Valore complessivo del Cespite con Decurtazione del 10%:

VALORE CESPITE OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
LABORATORIO - OFFICINA	€ 35.901,79	€ 3.590,18	€ 32.311,61
PARCHEGGIO	€ 9.579,06	€ 957,91	€ 8.621,15
TOTALE	€ 45.480,85	€ 4.548,09	€ 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 rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10 Documentazione Fotografica** ed all'**Allegato 11-5 Tavola** redatta dall'Esperto.



IMMOBILE 7: TERRENO A VOCAZIONE VIGNETO - ACQUAVIVA PICENA -

UBICAZIONE:

Il Cespite è situato nella periferia del Comune di Acquaviva Picena.

DESTINAZIONE

L'immobile è a destinazione terrano a vigneto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il cespite è identificato al Catasto Terreni del Comune di Acquaviva Picena al Foglio 12 - P.lla 292 - per una superficie di 410 mq -;

IDENTIFICAZIONE SECONDO IL PIANO REGOLATORE GENERALE:

Il terreno ricade secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) dello stesso Comune, in zona **Agricola**.

PROPRIETA':

L'immobile è interamente di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE DEL CESPITE:

Il Cespite è un terreno con coltivazione a vigneto secondo la visura catastale, anche se allo stato attuale non risulta coltivato. 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.



STATO OCCUPAZIONALE DEL CESPITE

L'immobile è attualmente libero.

PENDENZE

Sugli immobili facenti parte del presente procedimento di esecuzione immobiliare, NON risultano esserci altre pendenze, tipo spese condominiali insolute o altro, oltre al Pignoramento Immobiliare, successivo ad un'ipoteca volontaria derivante da una Concessione a Garanzia di Mutuo.

CONFORMITÀ - DIFFORMITÀ RISCONTRATE

CONFORMITA' URBANISTICA

Sotto l'aspetto urbanistico il cespite risulta Conforme, è un terreno in zona agricola, quindi rispecchia la destinazione impostagli dal P.R.G..

CONFORMITA' EDILIZIA

Il cespite si ritiene Conforme. Si specifica che Non è stata effettuata alcuna misurazione della porzione di terreno, per attestarne la corrispondenza della superficie, del perimetro, dei confini. La divisione dello stesso con le altre proprietà non risulta segnalata né facilissima da individuare.

CONFORMITA' IMPIANTISTICA

Il cespite non presenta impianti di alcun tipo.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è accatastato al Catasto Terreni come vignato. A parere del sottoscritto può ritenersi **Conforme**.



CONCLUSIONI

Il Cespite risulta allo stato attuale **Conforme** sotto l'aspetto urbanistico, edilizio, catastale.

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).

STIMA DEL CESPITE

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per valutare il cespite a destinazione **Terreno a coltura Vigneto**, oggetto di stima si è considerata la Superficie del terreno stesso riportata nella visura catastale, ribadendo che non si è effettuato alcuna verifica su tale misurazione.

La superficie commerciale considerata sarà quindi pari a **mq 410**.

Si rimanda all'**allegato 09** Documentazione Fotografica.

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 dati** 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:

$$\text{V.N.U.} = ((\text{Val. OMI Max} + \text{Val. OMI min}) / 2) ;$$

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;

PUNTI DI MERITO - TERRENO COLTIVATO A VIGNETO - ACQUAVIVA PICENA - (A.P.) -						
FERTILITA'		GIACITURA		ACCESSO		COEFF. RISULTANTE = xxx
OTTIMA	1,10	POCO PENDENTE	1,10	FACILE	1,10	
BUONA	1,00	NORMAL PENDENTE	1,00	NORMALE	1,00	
MEDIOCRE	0,9	MOLTO PENDENTE	0,90	DIFFICILE	0,9	
SACDENTE	0,80					
UBICAZIONE		FORMA		AMPIEZZA		
BUONA	1,10	REGOLARE	1,20	GRANDE	1,10	
NORMALE	1,00	POCO REGOALRE	1,00	NORMALE	1,00	
MEDIOCRE	0,90	IRREGOALRE	0,80	PICCOLA	0,90	

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, 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.



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

- o Valore Unitario Minimo = €/ha 32.000/00 = €/mq 3,20;
- o Valore Unitario Massimo €/ha 60.000/00 = €/mq 6,00;

TERRENO

CALCOLO VALORE NORMALE -Banca Dati EXEO EDIZIONI -					
VIGNETO - F. 12 - P.IIa 92					
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale					
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val EXEO Max - Val EXEO min) / 2					
Valore EXEO min -VIGNETO -	€/ha	32.000,00	€/mq	3,20	
Valore EXEO MAX -VIGNETO -	€/ha	60.000,00	€/mq	6,00	
Valore Normale Unitario €/ha :	4,60				
Superficie Commerciale TERRENO mq :	410,00		Coeff. di Omogenizzazione =	1,00	
Superficie Omogenizzata TERRENO mq :	410,00				
Valore Normale Totale di Piano € :	4,60 *410,00 =	€ 1.886,00			

Il Terreno coltivato a Vigneto ha un valore Normale Unitario 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**:



PUNTI DI MERITO - TERRENO COLTIVATO A VIGNETO - ACQUAVIVA PICENA - (A.P.) -

FERTILITA'		GIACITURA		ACCESSO		COEFF. RISULTANTE =	1,08
OTTIMA	1,10	POCO PENDENTE	1,10	FACILE	1,10		
BUONA	1,00	NORMAL PENDENTE	1,00	NORMALE	1,00		
MEDIOCRE	0,9	MOLTO PENDENTE	0,90	DIFFICILE	0,9		
SACDENTE	0,80						
UBICAZIONE		FORMA		AMPIEZZA			
BUONA	1,10	REGOLARE	1,20	GRANDE	1,10		
NORMALE	1,00	POCO REGOALRE	1,00	NORMALE	1,00		
MEDIOCRE	0,90	IRREGOALRE	0,80	PICCOLA	0,90		

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Exeo Edizioni:

€ 1.886 x 1,08 = € **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

- o Valore Unitario Minimo = €/ha 41.200/00 = €/mq 4,12;
- o Valore Unitario Massimo €/ha 41.200/00 = €/mq 4,12;

TERRENO

CALCOLO VALORE NORMALE -AGENZIA DELLE ENTRATE ASCOLI PICENO -				
VIGNETO - F. 12 - P.IIa 92				
VALORE NORMALE = Valore Normale Unitario x Superficie Commerciale				
V.N.U. = Valore Normale Unitario = (Val Agenzia Entrate A.P. Max +Val Agenzia Entrate A.P. min				
Valore AGENZIA DELLE ENTRATE A.P. min -VIGNETO -	€/ha	41.200,00	€/mq	4,12
Valore AGENZIA DELLE ENTRATE A.P. MAX -VIGNETO -	€/ha	41.200,00	€/mq	4,12
Valore Normale Unitario €/ha :		4,12		
Superficie Commerciale TERRENO mq :		410,000	Coeff. di Omogenizzazione =	1,00
Superficie Omogenizzata TERRENO mq :		410,000		
Valore Normale Totale di Piano € :		4,60 *410,00 =		€ 1.689,20

Il Piano Interrato ha un valore Normale Unitario pari a **€/mq 4,60**, 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**:



PUNTI DI MERITO - TERRENO COLTIVATO A VIGNETO - ACQUAVIVA PICENA - (A.P.) -

FERTILITA'		GIACITURA		ACCESSO		COEFF. RISULTANTE =	1,08
OTTIMA	1,10	POCO PENDENTE	1,10	FACILE	1,10		
BUONA	1,00	NORMAL PENDENTE	1,00	NORMALE	1,00		
MEDIOCRE	0,9	MOLTO PENDENTE	0,90	DIFFICILE	0,9		
SACDENTE	0,80						
UBICAZIONE		FORMA		AMPIEZZA			
BUONA	1,10	REGOLARE	1,20	GRANDE	1,10		
NORMALE	1,00	POCO REGOALRE	1,00	NORMALE	1,00		
MEDIOCRE	0,90	IRREGOALRE	0,80	PICCOLA	0,90		

si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno:

$$€ 1.689/20 \times 1,08 = € 1.824/34$$

(€ Milleseicentoottantanove/34).

Calcolo del Valore Finale

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO SENZA PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE EXEO	VALORE AGENZIA ENTRATE A.P.	VALORE MEDIO
PIANO INTERRATO	€ 1.886,00	€ 1.689,20	1.787,60 €
TOTALE	€ 1.886,00	€ 1.689,20	€ 1.787,60

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a **1,08** si ottiene:

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO			
LIVELLO / VALORE	VALORE EXEO	VALORE AGENZIA ENTRATE A.P.	VALORE MEDIO
PIANO TERRA	€ 2.036,88	€ 1.824,34	1.930,61 €
TOTALE	€ 2.036,88	€ 1.824,34	€ 1.930,61



Facendo la media dei Lavori ottenuti si ha:

Cespiti TERRENO A VIGNETO Acquaviva Picena - A.P. -	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati EXEO	€ 2.036,88
Stima in base al Valore Nominale Banca Dati Agenzia delle Entrate Ascoli Piceno	€ 1.824,34
Valore di Stima Definitivo	€ 1.930,61

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

VALORI MEDI CESPITI PER LIVELLO OMOGENEIZZATO CON PUNTI DI MERITO E DECURTAZIONE 10%			
LIVELLO / VALORE	VALORE SENZA ABBATTIMENTO	ABBATTIMENTO 10%	VALORE CON ABBATTIMENTO 10%
PIANO TERRA	€ 1.930,61	€ 193,06	€ 1.737,55
TOTALE	€ 1.930,61	€ 193,06	€ 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).

Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10 Documentazione Fotografica**.



Conclusioni

In conclusione lo scrivente esperto incaricato ritiene che **il valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale i cespiti stessi sarebbero venduti alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, comprensivo dell'abbattimento forfettario considerato pari al minimo del 10% coma da incarico al punto 5) comma a),** siano i valori sotto riportati:

CESPITI VARI SITI NEL COMUNE DI ACQUAVIVA PICENA	
CRITERIO DI STIMA	VALORE DI STIMA €
CESPITE 1 - APPARTAMENTO VIA G. LEOPARDI N° 48 -	€ 155.523,23
CESPITE 2 - NEGOZIO VIA G. LEOPARDI N° 50 52 -	€ 36.568,58
CESPITE 3 - APPARTAMENTO VIA G. GARIBALDI N° 2 -	€ 23.885,59
CESPITE 4 - LABORATORIO VIA SAN FRANCESCO N° 19 -	€ 56.687,04
CESPITE 5 - AUTORIMESSA VIA SAN FRANCESCO N° 19 -	€ 21.761,04
CESPITE 6 - LABORATORIO - POSTI AUTO SCOPERTI VIA SAN FRANCESCO N° 19 -	€ 40.932,77
CESPITE 7 - TERRENO A COLTIVAZIONE VIGNETO -	€ 1.737,55
Valore di Stima Totale Definitivo	€ 337.095,80
€ TRECENTOTRENTASETTEMILAZERONOVANTACINQUE/80	



Ing. Roberto Giovannetti
Viale Costantino Rozzi n. 13 - Ascoli Piceno
tel/fax 0736-781802 - cellulare 347-0484326
e-mail : robertoing.giovannetti@hotmail.it

Rassegna Incarico

Lo scrivente Esperto, rassegna, con la presente stima, a corredo della Perizia, l'incarico ricevuto, nel giusto convincimento di averlo correttamente eseguito e di aver fornito all'illustrissimo Giudice, tutti gli elementi necessari e indispensabili richiesti per la stima del cespite di cui si è avuto incarico.

Precisa di aver già fornito, sia al Legale del Creditore Procedente, sia al Debitore esecutato, copia della perizia conforme in ogni suo punto alla presente con i relativi allegati.

Si dichiara inoltre disponibile a corredare la presente relazione con eventuali integrazioni ed ulteriori delucidazioni a riguardo.

Con il senso della migliore osservanza.

L'Esperto Incaricato
Ing. Roberto Giovannetti

Pagina 130