

# TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO - SEDE CENTRALE  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
\* \* \*

Consulenza Tecnica  
(Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 52/2023)

\* \* \*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

la **BCC NPLs 2018-2 S.r.l.** con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 (di seguito la “Mandante”) e, per essa, la mandataria **doValue S.p.A.** con sede legale in Verona (VR), viale dell’Agricoltura n. 7 [iscrizione nel Registro delle Imprese CCIAA di Verona n. VR/19260 - c.f. 00390840239 - p.i.v.a. 02659940239],

rappresentata e difesa

dall’Avv. Nazareno Sbattella del Foro di Fermo [c.f. SBTNRN73S04D542X], elettivamente domiciliata presso e nello studio del predetto difensore sito in Porto Sant’Elpidio (FM), via Siracusa n. 25, nonché presso il suo domicilio digitale costituito dall’indirizzo p.e.c.: [nazareno.sbattella@ordineavvocatifermopec.it](mailto:nazareno.sbattella@ordineavvocatifermopec.it)

contro

\*\*\*\*\*

e contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

L’incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- **Conferimento d’incarico e giuramento:** 09 aprile 2024
- **Inizio delle operazioni peritali:** 12 aprile 2024 con la comunicazione alle parti
- **Invio dell’elaborato peritale alle parti:**
- **Deposito in Cancelleria della Relazione Peritale tramite PCT:**
- **Udienza di Vendita fissata per il giorno:** - - -

La relazione si articola nei seguenti capitoli con relativi paragrafi:

## 1) PREMESSE

1.1. Nomina, conferimento d’incarico e giuramento di rito

## 2) QUESITI

## 3) OPERAZIONI PERITALI

3.1. Svolgimento delle operazioni peritali

3.2. Acquisizioni documentali

3.3. Conclusione delle indagini peritali

## 4) STATO DEI LUOGHI

## 5) RISPOSTA AL QUESITO

5.1. Risposta ai quesiti

## 6) SINTESI CONCLUSIVA

## 1. PREMESSE

### **1.1. Nomina, conferimento d'incarico e giuramento di rito**

In data 09 aprile 2024, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI, nominava il sottoscritto Geom. Alessio Giorgino, iscritto presso il Collegio dei Geometri della provincia di Ascoli Piceno ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, residente in San Benedetto del Tronto (AP), via Giovanni Amendola, 2, Consulente Esperto per il procedimento di Esecuzione Immobiliare emarginato in epigrafe.

In data 10 aprile 2024, il sottoscritto, accettato l'incarico, procedeva con il giuramento di rito inviando i file firmati digitalmente alla cancelleria, attraverso il portale del PCT, inoltrando anche il richiesto Allegato B, con il quale il Giudice dell'Esecuzione poneva all'esperto, i seguenti quesiti:

## **2. QUESITI**

Il Giudice chiedeva all'Esperto incaricato, di rispondere con relazione scritta, a quanto di seguito esposto:

### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova — ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni —, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a. della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b. degli accessi;
- c. delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d. dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e. della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f. se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

### **2) SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

### **3) STATO di POSSESSO**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

### **4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

#### 5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

### 3. OPERAZIONI PERITALI

#### 3.1. Svolgimento delle operazioni peritali

Il giorno 11 aprile 2024, veniva comunicata la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali al creditore procedente, mediante l'invio di comunicazione via PEC, e il giorno successivo, 12 aprile 2024, comunicazione agli esecutati, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (*ALL. 1: comunicazione inizio operazioni peritali*).

In data 29 aprile 2024, il sottoscritto, recatosi sul posto stabilito per l'inizio dei sopralluoghi in programma, constatava che presso l'immobile in Ascoli Piceno (AP), alla via Giuseppe Verdi, 24, di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* , era presente l'esecutata, la quale permetteva l'accesso e il regolare svolgimento delle operazioni di sopralluogo.

Allo stesso incontro, partecipava anche il custode nominato dal G.E., avvocato Ivana Toccaceli.

A seguire, nella stessa giornata, il sottoscritto si recava al secondo appuntamento, come stabilito nella comunicazione agli esecutati, presso gli immobili in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo, di proprietà sia della sig.ra \*\*\*\*\* che di proprietà \*\*\*\*\*.

Si evidenzia che la sig.ra \*\*\*\*\* , dichiara di non essere a conoscenza di essere proprietaria dei terreni alla stessa intestati, oggetto di esecuzione.

Il legale rappresentante di \*\*\*\*\* , non aveva ricevuto la comunicazione di avvio delle operazioni di sopralluogo ma avendo contattato il custode, avvocato Ivana Toccaceli, era presente all'appuntamento; è stato quindi possibile procedere con le operazioni di sopralluogo anche sui terreni oggetto della presente procedura.

In occasione del sopra citato sopralluogo, si provvedeva alle necessarie verifiche, al rilievo dell'immobile residenziale, alla redazione della documentazione fotografica e ai verbali di sopralluogo, che venivano sottoscritti dalla stessa Sig.ra \*\*\*\*\* e dal custode avvocato Ivana Toccaceli per quelli relativi alle proprietà della stessa e dal sig. \*\*\*\*\* e dal custode avvocato Ivana Toccaceli, per quelli di proprietà dello stesso (*ALL. 6 Verbali di sopralluogo \*\*\*\*\**, *ALL. 7 documentazione fotografica \*\*\*\*\* \_residenziale*, *ALL. 8 documentazione fotografica \*\*\*\*\* \_terreni*, *ALL. 9 rilievo metrico*).

### **3.2. Acquisizioni documentali**

**(aut. del G.E., inserita nel verbale di conferimento di incarico del 09 aprile 2024)**

Il giorno 10 aprile 2024, il sottoscritto provvedeva ad acquisire, in modalità telematica, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, le visure catastali, le planimetrie catastali, e gli estratti di mappa catastale, relativi agli immobili di proprietà degli esecutati (*ALL. 3: documentazione catastale*).

Il giorno 12 aprile 2024, il Consulente Esperto, inviava in modalità telematica al SUE del comune di Ascoli Piceno (AP), la richiesta di accesso a documenti amministrativi, pratiche edilizie, per rilascio di copia della documentazione in archivio, attestante la situazione urbanistica degli immobili oggetto di relazione (*ALL. 2 Richiesta accesso atti Ascoli Piceno*).

Lo stesso giorno, sempre in modalità telematica, si provvedeva a inoltre la richiesta per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), relativi ai terreni di proprietà degli esecutati e oggetto della presente relazione (*ALL. 2.1 Richiesta CDU Ascoli Piceno\_\*\*\*\*\*; ALL. 2.2 Richiesta CDU Ascoli Piceno\_\*\*\*\*\**).

Il giorno 19 aprile 2024, si provvedeva anche, sempre in modalità telematica, a recuperare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili in trattazione (*ALL. 4 ispezioni ipotecarie*).

In data 22 aprile 2024 il sottoscritto consulente, si recava presso il comune di Ascoli Piceno (AP), per recuperare la documentazione relativa ai precedenti edilizi rilasciati per la realizzazione dell'unico immobile residenziale oggetto della presente relazione.

Presso l'archivio del comune non è stato recuperato alcun documento relativo alla edificazione del fabbricato oggetto di relazione.

All'interno della cartella era presente un atto pubblico di "CESSIONE IN PROPRIETA' DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, CON PAGAMENTO DEL PREZZO IN UNICA SOLUZIONE, A NORMA DELLA LEGGE 24.12.1993, N. 560" (Rep. 114698 del 07/11/1996 a firma del notaio Pietro Caserta di Ascoli Piceno) di uno degli immobili facenti parti del medesimo fabbricato, da dove si può evincere che la costruzione di detto fabbricato risulta completata in data antecedente il 01 settembre 1967.

Anche dalla documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate, risulta in atti una planimetria dell'immobile oggetto della presente relazione, datata 06/05/1964. (*ALL. 5 Precedenti edilizi immobile residenziale*).

In data 08 maggio 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni di proprietà di \*\*\*\*\*  
(*ALL. 12 CDU prop. \*\*\*\*\**)

In data 13 maggio 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*.  
(*ALL. 13 CDU prop. \*\*\*\*\**)

Dalla verifica svolta presso l'Agenzia delle Entrate, sede di Ascoli Piceno, allo stato attuale, non risultano esistenti contratti di locazione delle particelle di terreno interessate dalla procedura, con contratti di locazione in corso di validità.

### **3.3. Conclusione delle indagini peritali**

Il Consulente Esperto, avendo provveduto a compiere ogni attività utile all'esperimento del proprio incarico, procede al completamento della relazione, al fine di esaurire il mandato affidato.

#### 4. STATO DEI LUOGHI

In occasione del sopralluogo dell'29 aprile 2024, presso l'immobile residenziale di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* , si constatava quanto segue:

##### 1. Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Giuseppe Verdi, 24 distinto al NCEU al fg. 68, part. 194, sub. 3,

Intestati catastali:

- \*\*\*\*\*) nata a L'Aquila (AQ) il 07/10/1965

Diritto di: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutata come residenza ed in buono stato di conservazione.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso la scala condominiale, raggiungibile dal portone di ingresso, a cui si accede direttamente dalla strada pubblica, al civico 24 di Via Giuseppe Verdi ad Ascoli Piceno.

L'immobile appare in buono stato di utilizzo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto e un bagno.

Completano la proprietà due balconi, uno lato sud e uno lato ovest dell'edificio.

In occasione del sopralluogo dello stesso giorno, 29 aprile 2024, presso i terreni agricoli di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* e di \*\*\*\*\* , si constatava quanto segue:

##### 2. Lotti di terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo distinti al NCT come da tabelle seguenti, suddivise per proprietà:

prop. \*\*\*\*\*

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	185	seminativo	4	17.820,00	64,42 €	87,43 €
	186	pascolo	2	20.723,00	5,35 €	2,14 €
		pascolo arb	1	17,00	0,01 €	0,01 €
	187	pascolo	2	36.695,00	9,48 €	3,79 €
		pascolo arb	1	3.055,00	1,74 €	0,79 €
	188	pascolo	2	2.960,00	0,76 €	0,31 €
	190	seminativo	4	7.800,00	28,20 €	38,27 €
	192	seminativo	4	42.740,00	154,51 €	209,70 €
	193	seminativo	4	2.065,00	7,47 €	10,13 €
		pascolo	2	21.555,00	5,57 €	2,23 €
	8	pascolo	2	3.740,00	0,97 €	0,39 €
	17	semin arbor	3	2.420,00	9,37 €	11,87 €
	59	pascolo	2	1.550,00	0,40 €	0,16 €
	177	uliveto	2	317,00	0,98 €	1,15 €
		pascolo	2	1.513,00	0,39 €	0,16 €
178	uliveto	2	167,00	0,52 €	0,60 €	
	pascolo	2	633,00	0,16 €	0,07 €	
				<b>165.770,00</b>	290,30 €	369,20 €

prop. \*\*\*\*\*

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	14	pascolo	2	920,00	0,24 €	0,10 €
	18	seminativo	4	263,00	0,95 €	1,29 €
		pascolo	2	4.787,00	1,24 €	0,49 €
	60	prato	U	5.000,00	5,16 €	2,58 €
		incolt prod	U	2.620,00	0,27 €	0,14 €
64	4	semin arbor	3	9.970,00	38,62 €	48,92 €
	95	semin arbor	3	1.280,00	4,96 €	6,28 €
63	172	pascolo	1	1.280,00	0,66 €	0,33 €
	176	pascolo	2	110,00	0,03 €	0,01 €
64	319	seminativo	3	16.796,00	69,40 €	86,74 €
		pascolo	2	34,00	0,01 €	0,01 €
	320	seminativo	3	9.649,00	39,87 €	49,83 €
		pascolo	2	481,00	0,12 €	0,05 €
63	174	uliveto	2	3.260,00	10,10 €	11,79 €
	183	pascolo arb	1	9.980,00	5,67 €	2,58 €
	184	pascolo arb	1	36.580,00	20,78 €	9,45 €
	189	prato	U	4.050,00	4,18 €	2,09 €
	191	pascolo	2	20.018,00	5,17 €	2,07 €
pascolo arb		1	29.882,00	16,98 €	7,72 €	

**156.960,00**

224,41 €

232,47 €

## 5. RISPOSTA AL QUESITO

### 5.1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

LOTTO 1
---------

L'immobile oggetto della presente relazione, distinto al **LOTTO 1**, si trova nel comune di **Ascoli Piceno (AP)**, **Via Giuseppe Verdi, 24**, di seguito, la sua identificazione e descrizione:

**Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Giuseppe Verdi, 24, distinto al NCEU al fg. 68, part. 194, sub. 3**

#### Dettaglio diritti e quote di proprietà:

*****	*****	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

Il LOTTO 1 oggetto della presente relazione è composto da un appartamento sito al piano primo, numero di interno 3, di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni.

La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato verso la metà degli anni '50. L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione interna e in condizioni di manutenzione esterna sufficienti; risulta occupato dalla proprietaria e l'accesso allo stesso, avviene a mezzo della porta di ingresso sulla scala condominiale alla quale si arriva dal portone di ingresso, al quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'immobile oggetto della presente relazione risulta un appartamento, al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

L'immobile si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 62,00.

Detta superficie verrà analizzata in dettaglio, nella stima dell'immobile.

Al catasto urbano del comune di Ascoli Piceno (AP), l'immobile risulta distinto al foglio 68, particella 194, sub. 3 con categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita pari a €. 255,65.

L'immobile confina, a Nord con distacco tra fabbricati, a Est con vano scale condominiale e appartamento interno n. 4, a Sud con affaccio su via Giuseppe Verdi, a ovest con affaccio su via Gioacchino Rossini, s.s.a.

L'immobile in oggetto è parte di un condominio.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), ammonta a circa €. 560,00.

Alla data odierna risultano spese straordinarie deliberate il 14 novembre 2023, per un ammontare pari a €. 1.250,00.

Le spese condominiali scadute e non pagate, come da bilancio consuntivo al 30 settembre 2023, ammontano a €. 6.672,75.

Le spese condominiali da bilancio preventivo al 30 settembre 2024, ammontano a €. 8.482,16.

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ammontano a circa €. 1.810,00

Si evidenzia che il pignoramento relativo al suddetto immobile, riguarda 1/1 della proprietà del bene, e risulta essere stato iscritto nei confronti della sig.ra \*\*\*\*\*\*, nata a L'AQUILA (AQ) il 07/10/1965, CF: \*\*\*\*\*\*, proprietaria per 1/1 del suddetto bene.

La sig.ra \*\*\*\*\*, nata a L'AQUILA (AQ) il 07/10/1965, CF: \*\*\*\*\*, risulta essere di stato civile libero, in seguito a divorzio da \*\*\*\*\* avvenuto in data 14/07/2020; residente in Ascoli Piceno (AP), alla Via Giuseppe Verdi, 24 e unica componente del proprio stato di famiglia (*ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia*).

La stessa, risulta essere unica proprietaria del bene oggetto di procedura.

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere parte di fondo patrimoniale.

## 5.2.SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La planimetria catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è datata 03 luglio 1956 e risulta presentata in data 06 maggio 1964.

Presso il comune di Ascoli Piceno (AP), a seguito della richiesta di verifica di precedenti edilizi esistenti, in relazione allo stato legittimato, si è riscontrata esclusivamente la presenza di un contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica (Repertorio n. 114698, raccolta n. 10302 del 07/11/1996 a firma del Notaio Pietro Caserta), relativo a un immobile all'interno dello stesso fabbricato, dove viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967.

Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

(*ALL. 5 Precedenti edilizi immobile residenziale*).

Detto questo, l'aspetto interno ed esterno dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto, **risulta NON essere conforme allo stato autorizzato**, prendendo in considerazione la planimetria catastale in atti e confrontandolo esternamente, con gli altri immobili dello stesso fabbricato.

In particolare si evidenzia la chiusura parziale del balcone lato ovest, con l'inserimento di un nuovo serramento a delimitare l'appartamento rispetto al balcone stesso e il conseguente ampliamento del bagno. Risulta essere stata murata anche la piccola finestra originariamente presente all'interno del locale cucina e che affacciava sullo stesso balcone a ovest. (*ALL. 11 dettaglio abusi*).

Tali abusi potrebbero essere sanati esclusivamente dietro la presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria con relativo pagamento dell'oblazione e corredata di "nulla osta" del condominio, vista la modifica esterna e quindi su parti comuni, del fabbricato.

Viceversa sarà necessario ripristinare lo stato autorizzato, demolendo la parte di muratura e serramento e ripristinando la regolare superficie del balcone, compresa la finestra della cucina.

Lo stato catastale risulta allo stesso modo **NON conforme** allo stato di fatto.

## 5.3.STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano occupati dall' esecutata, sig.ra \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*.

## 5.4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto relativo a vincoli ed oneri giuridici, esistenti sui beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- **Vincoli/oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**
  - Non si segnalano vincoli e/o oneri di natura condominiale.
  - L'immobile urbanisticamente, ricade in zona 4 DI COMPLETAMENTO CENTRALE
  - Non si riscontrano altri diritti demaniali, servitù, e/o diritti di altro genere.
  - L'immobile non risulta interessato da convenzioni urbanistiche.
  - Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali.

- Vincoli/oneri che verranno regolarizzati/cancellati dalla procedura:

<b>Comune di Ascoli Piceno (AP) Catasto Fabbricati</b> <b>Sezione urbana - Foglio 0068 Particella 00194 Subalterno 0003</b>
--

1. TRASCRIZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 1878 Registro Generale 3173  
Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 3392/634 del 30/03/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 01/04/2005 - Registro Particolare 722 Registro Generale 3174  
Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA Repertorio 3393/635 del 30/03/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/08/2006 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 9513  
Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 4225/1228 del 11/08/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1180 del 30/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 798 del 27/05/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. ISCRIZIONE del 17/10/2007 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 10818  
Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 5505/1917 del 16/10/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1181 del 30/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 799 del 27/05/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. ISCRIZIONE del 06/05/2009 - Registro Particolare 803 Registro Generale 3838  
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI ASCOL Repertorio 44163 del 29/04/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 689 del 31/08/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ANNOTAZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 798 Registro Generale 4548  
Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 21925/11630 del 05/05/2010  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1876 del 2006
7. ANNOTAZIONE del 27/05/2010 - Registro Particolare 799 Registro Generale 4549  
Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA Repertorio 21926/11631 del 05/05/2010  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2451 del 2007
8. TRASCRIZIONE del 07/08/2014 - Registro Particolare 3904 Registro Generale 5261  
Pubblico ufficiale UFFICIO ESECUZIONI E NOTIFICHE DEL TRIBUNALE Repertorio 62212 del 02/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 12/08/2014 - Registro Particolare 4045 Registro Generale 5442  
 Pubblico ufficiale UFFICIO ESECUZIONI E NOTIFICHE DEL TRIBUNALE Repertorio 2367 del  
 22/07/2014  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 4573  
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 636 del 24/04/2023  
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
 Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

### 5.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### LOTTO 2

Gli immobili oggetto della presente relazione, distinti al **LOTTO 2**, si trovano nel comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Località **Campolungo**, di seguito, la loro identificazione e descrizione:

**Lotti di terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo**

**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

*****	*****	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	185	seminativo	4	17.820,00	64,42 €	87,43 €
	186	pascolo	2	20.723,00	5,35 €	2,14 €
		pascolo arb	1	17,00	0,01 €	0,01 €
	187	pascolo	2	36.695,00	9,48 €	3,79 €
		pascolo arb	1	3.055,00	1,74 €	0,79 €
	188	pascolo	2	2.960,00	0,76 €	0,31 €
	190	seminativo	4	7.800,00	28,20 €	38,27 €
	192	seminativo	4	42.740,00	154,51 €	209,70 €
	193	seminativo	4	2.065,00	7,47 €	10,13 €
		pascolo	2	21.555,00	5,57 €	2,23 €
	8	pascolo	2	3.740,00	0,97 €	0,39 €
	17	semin arbor	3	2.420,00	9,37 €	11,87 €
	59	pascolo	2	1.550,00	0,40 €	0,16 €
	177	uliveto	2	317,00	0,98 €	1,15 €
		pascolo	2	1.513,00	0,39 €	0,16 €
178	uliveto	2	167,00	0,52 €	0,60 €	
	pascolo	2	633,00	0,16 €	0,07 €	
				<b>165.770,00</b>	290,30 €	369,20 €

**Lotti di terreno agricolo, in Ascoli Piceno (AP), località Campolungo**

**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

*****	*****	Proprietà per 1/1
-------	-------	-------------------

fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
63	14	pascolo	2	920,00	0,24 €	0,10 €
	18	seminativo	4	263,00	0,95 €	1,29 €
		pascolo	2	4.787,00	1,24 €	0,49 €
	60	prato	U	5.000,00	5,16 €	2,58 €
		incolt prod	U	2.620,00	0,27 €	0,14 €
64	4	semin arbor	3	9.970,00	38,62 €	48,92 €
	95	semin arbor	3	1.280,00	4,96 €	6,28 €
63	172	pascolo	1	1.280,00	0,66 €	0,33 €
	176	pascolo	2	110,00	0,03 €	0,01 €
64	319	seminativo	3	16.796,00	69,40 €	86,74 €
		pascolo	2	34,00	0,01 €	0,01 €
	320	seminativo	3	9.649,00	39,87 €	49,83 €
		pascolo	2	481,00	0,12 €	0,05 €
63	174	uliveto	2	3.260,00	10,10 €	11,79 €
	183	pascolo arb	1	9.980,00	5,67 €	2,58 €
	184	pascolo arb	1	36.580,00	20,78 €	9,45 €
	189	prato	U	4.050,00	4,18 €	2,09 €
	191	pascolo	2	20.018,00	5,17 €	2,07 €
		pascolo arb	1	29.882,00	16,98 €	7,72 €
				<b>156.960,00</b>	224,41 €	232,47 €

Il LOTTO 2 oggetto della presente relazione è composto da diversi appezzamenti di terreno agricolo. Le particelle sono dettagliate nelle due tabelle di cui sopra, divise per proprietà, nelle quali è inserita la qualità dei terreni, la classe, la superficie e i redditi dominicale e agrario.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali e come descritto nelle tabelle.

**5.2 SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

N.A.

### 5.3 STATO di POSSESSO

In occasione del sopralluogo presso le proprietà di \*\*\*\*\*, il sig. \*\*\*\*\*, quale legale rappresentante della società, riferiva che alcuni lotti di terreno risultano utilizzati da tale sig. \*\*\*\*\* per il pascolo di ovini.

Riferisce che in passato vi fosse in essere tra la società \*\*\*\*\* e il sig. \*\*\*\*\* (di cui \*\*\*\*\* riferisce di non ricordare altre generalità) un contratto di locazione di dette particelle di terreno.

Riferisce ancora, che allo stato attuale non è a conoscenza se detto contratto sia ancora in vigore o in corso di validità.

Si è provveduto a fare richiesta presso l’Agenzia delle Entrate, sede di Ascoli Piceno, di ricevere copia di detto contratto di affitto.

Dalle verifiche svolte è emerso che, allo stato attuale, non risultano esistenti contratti di locazione delle particelle di terreno interessate dalla procedura, con contratti di locazione in corso di validità.

La particella 174 del fg. 63, adibita ad uliveto, viene utilizzata dallo stesso Sig. \*\*\*\*\* (L.R. della “\*\*\*\*\*”).

Le porzioni di particelle 177 e 178, del fg. 63, queste di proprietà di \*\*\*\*\*, sulle quali insistono piante di olivo, non risultano utilizzate.

I restanti fondi sono in pratica utilizzati come pascolo e come terreni seminativi, adibiti alla produzione di piante erbacee da foraggio.

La sig.ra \*\*\*\*\* riferisce di non essere a conoscenza di essere proprietaria delle particelle di terreno alla stessa intestate e di conseguenza di non utilizzarle in alcun modo.

**Alla luce del sopralluogo svolto, tutti i terreni oggetto della presente relazione, costituenti il LOTTO n. 2, non hanno l’aspetto di essere terreni abbandonati ma bensì di essere lavorati e/o comunque utilizzati ai fini agricoli.**

### 5.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per quanto relativo a vincoli ed oneri giuridici, esistenti sui beni pignorati, si evidenzia quanto segue:

- **Vincoli/oneri che resteranno a carico dell’acquirente:**
  - Non si segnalano vincoli e/o oneri di natura condominiale.
  - Gli immobili urbanisticamente, ricadono nelle seguenti zone, come da CDU allegati (Allegato n. 12 e n. 13):

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
63	14 – 18 porz. – 60 porz. – 172 – 174 – 176 – 191 porz	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art. 57 NTA)
	191 porz		Aree agricole + liv. tut. 4 (art. 58 NTA)
	18 porz. – 60 porz. – 183 – 184 – 189 – 191 porz.		Aree ad elevato valore ambientale (art. 59 NTA)
64	4 – 95 – 319 – 320 porz.		Aree agricole (art. 57 NTA)
	320 porz.		Altri servizi ed attrezzature (art. 36 NTA) “RA” rottamazione autoveicoli

--	--	--	--

**N.B. 1)** Secondo il D.Lgs 105 del 26/06/2015 le particelle 14porz.-172porz.-174porz.-183-184-189porz.-191porz. al foglio 63 e la particella 320porz. al foglio 64, rientrano nell'ambito di tutela industrie RIR (rischio incidente rilevante) **“Stabilimento di soglia superiore Alessi S.r.l. deposito di artifici pirotecnici”**

**N.B. 2)** Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particelle sopra elencate ai fogli 63 e 64 sono soggette al **“vincolo idrogeologico”**.

**N.B. 3)** Secondo il *“Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto”* (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008) le particelle 18porz.-60porz.-183porz.-184porz.-189porz.-191porz. al foglio 63 rientrano nelle aree di versante in dissesto (cod.ci nn. 817 e 820) caratterizzate da un indice di pericolosità **H3** e da un livello di rischio **R2**.

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
63	8 porz. – 17 – 59 – 177 – 178 porz. – 185 porz. – 186 porz. – 187 porz. – 190 porz. – 192 porz. – 193 porz.	PRG in adeguamento al PPAR	Aree agricole (art. 57 NTA)
	178 porz. – 192 porz.		Aree agricole + liv. tut. 1 (art. 58 NTA)
	193 porz.		Aree agricole + liv. tut. 4 (art. 58 NTA)
	8 porz. – 185 porz. – 186 porz. – 187 porz. – 188 – 190 porz. – 192 porz. – 193 porz.		Aree ad elevato valore ambientale (art. 59 NTA)

**N.B. 1)** Secondo il D.Lgs 105 del 26/06/2015 le particelle 8-177porz.-178-185-186-187-188-190porz.-192porz.-193porz. al foglio 63, rientrano nell'ambito di tutela industrie RIR (rischio incidente rilevante) **“Stabilimento di soglia superiore Alessi S.r.l. deposito di artifici pirotecnici”**

**N.B. 2)** Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particelle sopra elencate al foglio 63 sono soggette al **“vincolo idrogeologico”**.

**N.B. 3)** Secondo il *“Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tronto”* (approvato dalla Regione Marche con delibera di Consiglio n. 81 del 29/01/2008) le particelle 185porz.-186porz.-187porz.-188porz.-190porz.-192porz.-193porz. al foglio 63 rientrano nelle aree di versante in dissesto (cod.ci nn. 816, 817 e 820) caratterizzate da un indice di pericolosità **H3** e da un livello di rischio **R2**.

- Diritti demaniali, servitù, e/o diritti di altro genere: per ulteriori dettagli si vedano i CDU allegati.
- L'immobile non risulta interessato da ulteriori convenzioni urbanistiche.
- Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali.

○ **Vincoli/oneri che verranno regolarizzati/cancellati dalla procedura:**

ATTO GIUDIZIARIO                      Data 24/04/2023                      Numero di repertorio 636  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
Codice fiscale 800 109 40445                      Sede ASCOLI PICENO (AP)  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## a. STIMA DELL'IMMOBILE

### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via GIUSEPPE VERDI, 24 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 17/05/2024.
- 2 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Frazione CAMPOLUNGO - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato del solo terreno alla data di stima del 18/05/2024.
- 3 Per l'immobile classificato come Terreno agricolo, sito in Frazione CAMPOLUNGO - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato del solo terreno alla data di stima del 18/05/2024.

### PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare, mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione, e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure, e le prove utilizzate dal valutatore, per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) edizione 2022;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2018, in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza bancaria 2006/48)
- Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (promosse dall'ABI) edizione 2022.

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento, degli standard di valutazione richiamati, è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene il subject.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo, per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto, prevede che la differenza di valore tra gli immobili, sia determinata dalla differenza dell'ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo. In sostanza si ritiene che immobili con lo stesso ammontare di caratteristiche, abbiano prezzi, e quindi valori, equivalenti; mentre immobili con ammontare di caratteristiche diversi, abbiano prezzi, e quindi valori, diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze dell'ammontare delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo, esprime un prezzo marginale che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato, pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali, quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Il presente Rapporto di Valutazione si basa su dati immobiliari raccolti sul mercato della provincia di Ascoli Piceno, all'interno del comune di Ascoli Piceno, nel quale risultano ubicati gli immobili di interesse.

Per quanto relativo al LOTTO 1:

Gli importi relativi ai comparabili utilizzati per il metodo di confronto, provengono da immobili compravenduti nell'anno 2023, e desunti dai rispettivi atti notarili.

Detto questo, per la valutazione in questione, la metodologia utilizzata è quella dell' MCA (Market Comparison Approach), che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima, e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti, e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

Per quanto relativo al LOTTO 2:

La valutazione del lotto n. 2 viene svolta con un sistema di stima mono parametrica.

L'assenza di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ci porta a dover utilizzare, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, dei prezzi noti, ricavati dal listino pubblicato da l'Osservatorio dei Valori Agricoli.

L'Osservatorio è in ogni caso realizzato sulla base di dati di mercato noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico.

## **MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI**

Il sottoscritto geom. Alessio Giorgino, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Ascoli Piceno, al n. 1071, Valutatore Certificato, in base alla norma UNI 11558:2014, ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 (certificato N. ICK/SC001 VIMCA/0035/2013) in qualità di valutatore esperto, ha ricevuto, dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Simona D'Ottavi, l'incarico di redigere la seguente relazione di stima, in data 09/04/2024, relativa alla valutazione di un immobile residenziale ubicato nel comune di Ascoli Piceno, e di alcuni lotti di terreno agricolo, sempre ubicati nel comune di Ascoli Piceno, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni alla data della presente valutazione.

Il perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili sopra descritti, né con la parte richiedente la valutazione.

Il valutatore accetta l'incarico segnalando le seguenti assunzioni iniziali:

1- la consistenza superficiale dei subjects, sarà desunta da planimetrie di progetto e dalla documentazione catastale, recuperata presso gli enti competenti, e verificate sul posto, per quanto relativo all'immobile residenziale, a mezzo di rilievo di quote tipologiche di confronto.

2- la consistenza superficiale degli immobili comparabili, così come le singole caratteristiche, saranno desunte da informazioni raccolte dalle planimetrie allegate ai rispettivi atti pubblici di compravendita, dagli stessi atti e mediante indagini di mercato.

3- I prezzi dei comparabili, sono stati estrapolati da atti di compravendita di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, stipulati nel corso dell'anno 2023.

## CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

### Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a MCA e Sistema di stima	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

### Valore di mercato del solo terreno

Il criterio valore di mercato del solo terreno si riferisce concettualmente al prezzo di mercato del terreno edificato staccato dal fabbricato.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

<b>Valore di mercato del solo terreno</b>	[Stima monoparametrica]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima monoparametrica	Valore determinato mediante il procedimento Monoparametrico Monoparametrica Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

## LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1

### N. Denominazione immobile oggetto di stima

- 1 Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Lotto 2

### N. Denominazione immobile oggetto di stima

- 1 Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)
- 2 Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

## SCHEDA IMMOBILE

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100**

**- ASCOLI PICENO (AP)**

### Denominazione

**Data inserimento** 17/05/2024 **Data ultima modifica** 17/05/2024

**Codice** RGE 52-2023

**Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)

**Denominazione** RGE 52-2023

**Destinazione** Residenziale privata

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria** Usato

**Superficie** 64,40 m<sup>2</sup> Sistema Italiano di Misurazione (SIM...)

### Ubicazione

Via GIUSEPPE VERDI, 24 -  
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

### Descrizione principale

Appartamento sito al piano primo, numero di interno 3, di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni. La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato verso la metà degli anni '50. L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione interna e in condizioni di manutenzione esterna sufficienti; risulta occupato dalla proprietaria e l'accesso allo stesso, avviene a mezzo della porta di ingresso sulla scala condominiale alla quale si arriva dal portone di ingresso, al quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

Lo stesso si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 62,00.

Detta superficie verrà analizzata in dettaglio, nel capitolo "consistenze".

Al catasto urbano del comune di Ascoli Piceno (AP), l'immobile risulta distinto al foglio 68, particella 194, sub. 3 con categoria A/3, classe 3, con una consistenza di 4,5 vani ed una rendita pari a €. 255,65.

### Provenienza e titolarità

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietaria, in seguito a:

Atto del 30/03/2005

Pubblico ufficiale CARBONARI ELISABETTA

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 3392

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 1878.1/2005

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 04/04/2005

### Urbanistica e vincoli

L'immobile risulta essere stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La planimetria catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è datata 03 luglio 1956 e risulta presentata in data 06 maggio 1964.

Presso il comune di Ascoli Piceno (AP), a seguito della richiesta di verifica di precedenti edilizi esistenti, in relazione allo stato legittimato, si è riscontrata esclusivamente la presenza di un contratto di cessione in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica (Repertorio n. 114698, raccolta n. 10302 del 07/11/1996 a firma del Notaio Pietro Caserta), relativo a un immobile all'interno dello stesso fabbricato, dove viene dichiarato che il fabbricato è stato edificato in data antecedente il 01 settembre 1967.

Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

## GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100**

**- ASCOLI PICENO (AP)**

### Ubicazione

**Regione** MARCHE

**Provincia** AP

**Comune** ASCOLI PICENO

**Zona**

**Indirizzo** Via GIUSEPPE VERDI

**Civico** 24

**Cap** 63100

**Latitudine** 42° 51' 31,0716"

**Longitudine** 13° 33' 56,9268"

### Mappa



### Confini

L'immobile confina, a Nord con distacco tra fabbricati, a Est con vano scale condominiale e appartamento interno n. 4, a Sud con affaccio su via Giuseppe Verdi, a ovest con affaccio su via Gioacchino Rossini, s.s.a.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100**

**- ASCOLI PICENO (AP)**

### Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** Sistema Italiano di Misurazione (SIM)  
Criteri adottati per il computo della Superficie (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - IV edizione cap. 19)  
4.10 Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:  
a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.  
b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:  
" terrazze a livello dell'alloggio, 35%.  
" balconi (con vista) 30%.  
" lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.  
" porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.  
" verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.  
" mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con Altezza minima superiore a m 1,80, 80%.  
" mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con Altezza minima superiore a m 1,50, 70%.  
Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:  
" locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%.  
" soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale (ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.  
" spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.  
" autorimessa/garage, 50%.  
" posto auto coperto, 30%.  
Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinentziali sono previsti i seguenti criteri:  
" giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.  
" giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.  
4.10.1 I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

### Riassunto consistenza

#### Metodo di misura

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	62,00	1,00	62,00
Superficie balconi	SUB	8,00	0,30	2,40
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>70,00</b>		<b>64,40</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

**Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
superficie principale	62,00	S1	1,00	62,00
superfici secondarie	8,00	SUB	0,30	2,40
<b>Totale per piano</b>	<b>70,00</b>			<b>64,40</b>

**CARATTERISTICHE**

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100**

**- ASCOLI PICENO (AP)**

**Fabbricato o Edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 7.500,00
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

**Impianti del fabbricato o edificio**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	0	0=assente 1=presente	-

**Unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	7.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 5.000,00
Livello di Piano	LIV	1	n.	0,010
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-

**Impianti dell'unità**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-

**Superficiali**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	62,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie balconi	SUB	8,0	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie commerciale	SUP	64,4	m <sup>2</sup>	-

**Compravendita - Valutazione**

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	17/05/2024	giorno/mese/anno	0,010

## SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 - 63100**

**- ASCOLI PICENO (AP)**

### Denominazione

**Classificazione** Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano)  
**Destinazione** Residenziale privata

### Localizzazione/Ubicazione

**Comune** ASCOLI PICENO **Provincia** AP  
**Località/Fraz./Zona**  
**Posizione** Centrale - semiperiferica

### Tipologia immobiliare

**Tipologia** Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato  
**Proprietà** In condominio con altre unità.  
**Unità Immobiliare** **Dimensione unità** Medio piccola

### Tipologia edile

**Edificio** Multipiano

<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	64,40/64,40	100,00
Superficie principale	S1/SUP	62,00/64,40	96,27
Superficie balconi	SUB/SUP	8,00/64,40	12,42

### Prezzo

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Livello di prezzo** non determinato **Livello di reddito** non determinato  
**Fase di mercato** Fase di recupero **Filtering** Assente (fascie sociali miste)

### Rapporti di posizione

**Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]** 1,00  
**Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)** 1,00  
**Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)** 1,00

# **VALUTAZIONE**

## **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24 63100 – ASCOLI PICENO (AP)**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in ASCOLI PICENO (AP), Via GIUSEPPE VERDI, 24, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 17/05/2024.

## **COMPARABILI**

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via GIUSEPPE VERDI, 33 - ASCOLI PICENO (AP)**

#### **- Comparabile A**

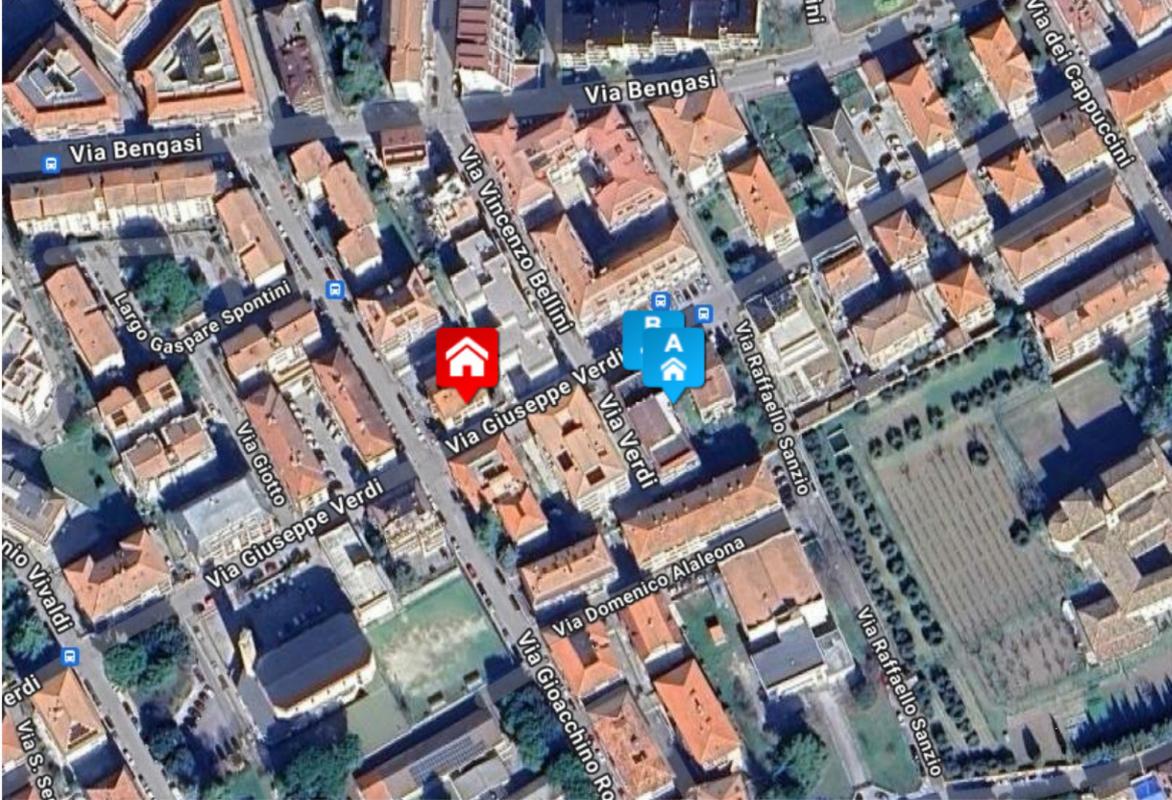
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Appartamento sito al piano secondo di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni. La struttura del fabbricato è in cemento armato e lo stesso risulta essere stato edificato in data antecedente il settembre '67. L' immobile risulta essere in condizioni di manutenzione esterna sufficienti.  L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e un balcone, oltre a fondaco al piano seminterrato. La superficie verrà analizzata in dettaglio, nel capitolo "consistenze".
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	77,60 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	13/01/2023
<b>Prezzo</b>	113.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 13/01/2023 Repertorio n. 37755 Raccolta n. 23081 Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno

## **Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) - Via GIUSEPPE VERDI, 33 - ASCOLI PICENO (AP)**

### **- Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	<p>Appartamento sito al piano quarto di un fabbricato condominiale di maggiori dimensioni.</p> <p>La struttura del fabbricato è in cemento armato e lo stesso risulta essere stato edificato verso la metà degli anni '60.</p> <p>L'immobile risulta essere in condizioni di manutenzione esterna sufficienti.</p> <p>L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, ripostiglio e due balconi, oltre a fondaco al piano seminterrato.</p> <p>La superficie verrà analizzata in dettaglio, nel capitolo "consistenze".</p>
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	104,50 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-
<b>Fonte dato</b>	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari
<b>Data</b>	23/10/2023
<b>Prezzo</b>	153.504,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 23/10/2023 Repertorio n. 15161 Raccolta n. 11625 Notaio Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno

Location map comparabili



**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via GIUSEPPE VERDI, 24**

**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Stima a MCA e Sistema di stima**

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

• **Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP):** La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera. Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

### **Altre caratteristiche**

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

## Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	113.000,00	153.504,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	13/01/2023	23/10/2023	17/05/2024
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	75,0	99,0	62,0
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	4,0	15,0	8,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	2	4	1
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	1	1

## Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 113.000,00 * 1,00 / 77,60 = 1.456,19 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 153.504,00 * 1,00 / 104,50 = 1.468,94 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.468,94 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.456,19 \text{ €/m}^2$$

## Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(\text{DAT})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 113.000,00 \cdot (0,01) / 12 = 94,17 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT}) = 153.504,00 \cdot (0,01) / 12 = 127,92 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

$[i(\text{S1})] = 1,00$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{S1}) = 1.456,19 \cdot 1,00 = 1.456,19 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{S1}) = 1.456,19 \cdot 1,00 = 1.456,19 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie balconi (SUB)

$[i(\text{SUB})] = 0,30$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUB}) = 1.456,19 \cdot 0,30 = 436,86 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SUB}) = 1.456,19 \cdot 0,30 = 436,86 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{SMF})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclature da punto	Nomenclature a punto	Importo (€)	$[i(\text{SMF})]$	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	7.500,00		da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SMF}) = 7.500,00 \text{ €}$$

$$p(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà  $[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(\text{SER})] = 7.500,00 \text{ €/servizio}$

Vetustà  $[\text{Vet}] = 5$  anni

Vita media utile  $[\text{Vit}] = 15$  anni

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SER}) = 7.500,00 \cdot (1 - 5/15) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$p(\text{SER}) = 7.500,00 \cdot (1 - 5/15) = 5.000,00 \text{ €/servizio}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(\text{STM})$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	5.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{STM})_A = 5.000,00 \text{ €}$$

$$p(\text{STM})_B = 0,00 \text{ €}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,01$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{LIV})_A = 0,01 * 113.000,00 / (1 + 0,01) = 1.118,81 \text{ €/livello di piano}$$

$$p(\text{LIV})_B = 0,01 * 153.504,00 / (1 + 0,01) = 1.519,84 \text{ €/livello di piano}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	94,17	127,92
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.456,19	1.456,19
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	436,86	436,86
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	7.500,00	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	5.000,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	1.118,81	1.519,84

## Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		113.000,00		153.504,00
Data (DAT)	(0-16)	-1.506,67	(0-7)	-895,44
Superficie principale (S1)	(62,0-75,0)	-18.930,47	(62,0-99,0)	-53.879,03
Superficie balconi (SUB)	(8,0-4,0)	1.747,43	(8,0-15,0)	-3.058,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-4)	-7.500,00	(3-3)	0,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-4)	-5.000,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(1-2)	-1.118,81	(1-4)	-4.559,53
<b>Prezzo corretto</b>		<b>80.691,48</b>		<b>91.112,00</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(91.112,00 - 80.691,48) * 100] / 80.691,48 = 12,91\% > 5\%$ .

### Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate nella tabella di valutazione del MCA.

### Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	80.691,48	91.112,00	-
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	1	1

### Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Qualità impiantistica dell'unità immobiliare.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	91.112,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	-10.420,52

### Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		80.691,48		91.112,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(1-2)	10.420,52	(1-1)	0,00
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>91.112,00</b>		<b>91.112,00</b>

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

**Tale valore è uguale a 91.112,00 €.**

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01

#### Appartamento - 3 vani (trilocale) Via GIUSEPPE VERDI, 24 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

#### Valore di mercato

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	91.112,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

€. 91.112,00

Diconsi Euro novantaunomilacentododici

## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

**Denominazione**

**Data inserimento** 18/05/2024    **Data ultima modifica** 14/06/2024

**Codice** terreni \*\*\*\*\*\_ RGE 52 - 2023

**Classificazione** Terreno agricolo

**Denominazione** terreni \*\*\*\*\*\_ RGE 52 - 2023

**Destinazione** Agricola

**Proprietà**

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria**

**Superficie** 165.770,00 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...

**Ubicazione**

Frazione CAMPOLUNGO,  
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

**Descrizione principale**

Appezamenti di terreno agricolo.

Le particelle sono dettagliate nel relativo capitolo consistenze.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali.

**Provenienza e titolarità**

Gli immobili risultano pervenuti all'attuale proprietaria, in seguito a:

Atto del 05/06/2003

Pubblico ufficiale AMADIO LUCIANO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 132388

COMPRAVENDITA

Trascrizione n. 3473.1/2003

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 10/06/2003

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Ubicazione**

**Regione** MARCHE

**Provincia** AP

**Comune** ASCOLI PICENO

**Zona**

**Indirizzo** Frazione CAMPOLUNGO

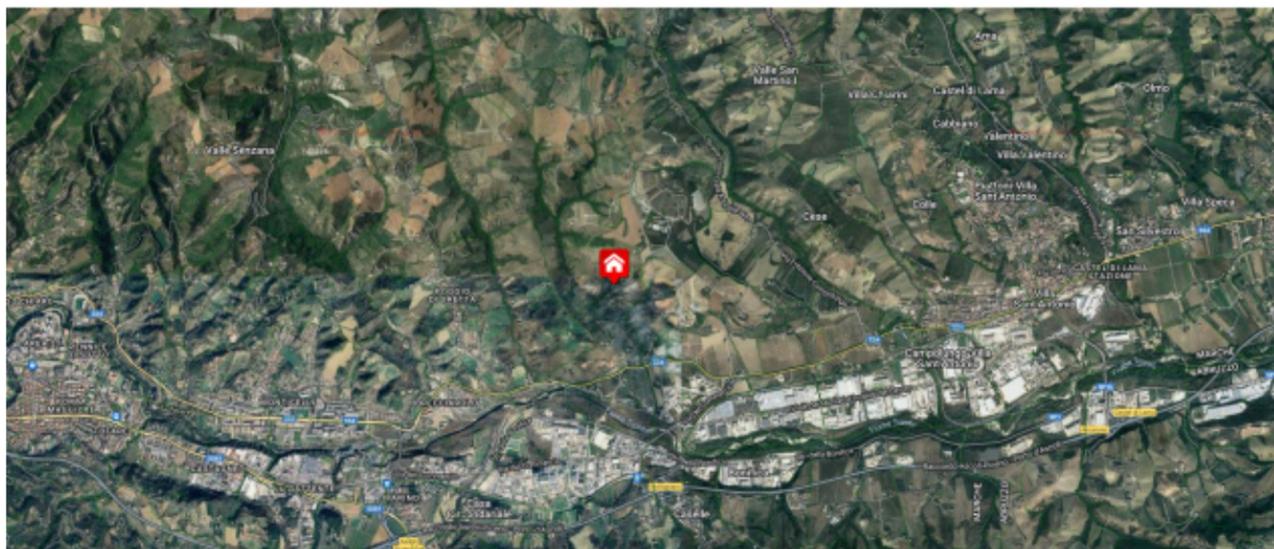
**Civico**

**Cap** 63100

**Latitudine** 42° 51' 46,4796"

**Longitudine** 13° 39' 42,6312"

**Mappa**



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

#### Descrizione consistenza

**Tipo di consistenza** Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

#### Riassunto consistenza

**Metodo di misura** Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	165.770,00	1,00	165.770,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		165.770,00		165.770,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### Consistenza per il Campagna

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
fg. 63, part. 17	2.420,00	SAU	1,00	2.420,00
fg. 63, part. 177	1.830,00	SAU	1,00	1.830,00
fg. 63, part. 178	800,00	SAU	1,00	800,00
fg. 63, part. 185	17.820,00	SAU	1,00	17.820,00
fg. 63, part. 186	20.740,00	SAU	1,00	20.740,00
fg. 63, part. 187	39.750,00	SAU	1,00	39.750,00
fg. 63, part. 188	2.960,00	SAU	1,00	2.960,00
fg. 63, part. 190	7.800,00	SAU	1,00	7.800,00
fg. 63, part. 192	42.740,00	SAU	1,00	42.740,00
fg. 63, part. 193	23.620,00	SAU	1,00	23.620,00
fg. 63, part. 59	1.550,00	SAU	1,00	1.550,00
fg. 63, part. 8	3.740,00	SAU	1,00	3.740,00
<b>Totale per piano</b>	165.770,00			165.770,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Prezzo marginale (€)</b>
Superficie agricola utile	SAU	165.770,0	m <sup>2</sup>	-	-
Superficie commerciale	SUP	165.770,0	m <sup>2</sup>	-	-

**Compravendita - Valutazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Prezzo marginale (€)</b>
Data	DAT	18/05/2024	giorno/mese/anno	-	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	ASCOLI PICENO	<b>Provincia</b>	AP
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>			

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

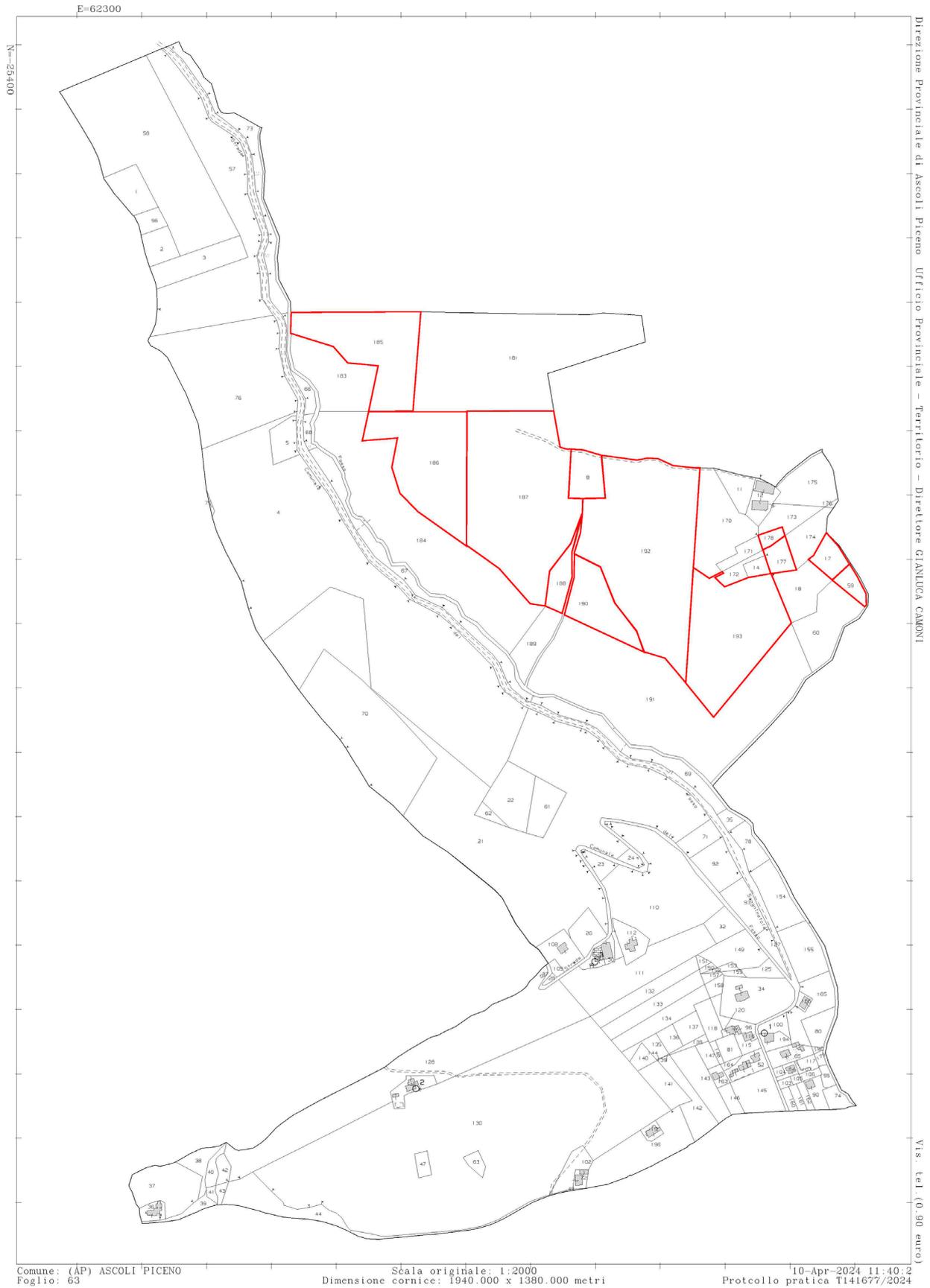
**DOCUMENTI**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Elenco Estratti di mappa catastali**

**N. 1 EDM\_fg. 63\_\*\*\*\*\*\_ DOC\_1724260273 del 10/04/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

**Estratti di mappa catastali**  
**N. 1 - EDM\_ fg. 63**



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

**Data inserimento** 18/05/2024 **Data ultima modifica** 18/05/2024

**Codice** terreni \*\*\*\*\* \_ RGE 52 - 2023

**Classificazione** Terreno agricolo

**Denominazione** terreni \*\*\*\*\* \_ RGE 52 - 2023

**Destinazione** Agricola

**Proprietà**

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria**

**Superficie** 156.960,00 m<sup>2</sup> Superficie Catastale Terreni...

**Ubicazione**

Frazione CAMPOLUNGO,  
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

**Descrizione principale**

Appezamenti di terreno agricolo.

Le particelle sono dettagliate nel relativo capitolo consistenze.

I terreni risultano utilizzati come le rispettive qualità descritte all'interno delle visure catastali.

**Provenienza e titolarità**

Gli immobili risultano pervenuti all'attuale proprietario, in seguito a:

Atto del 30/09/2010

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 22433

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 5181.1/2010

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 07/10/2010

e in seguito a:

Atto del 27/01/2011

Pubblico ufficiale CALVELLI DONATELLA

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 23043

COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 847.1/2011

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 11/02/2011

**GEOGRAFIA**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Ubicazione**

**Regione** MARCHE

**Provincia** AP

**Comune** ASCOLI PICENO

**Zona**

**Indirizzo** Frazione CAMPOLUNGO

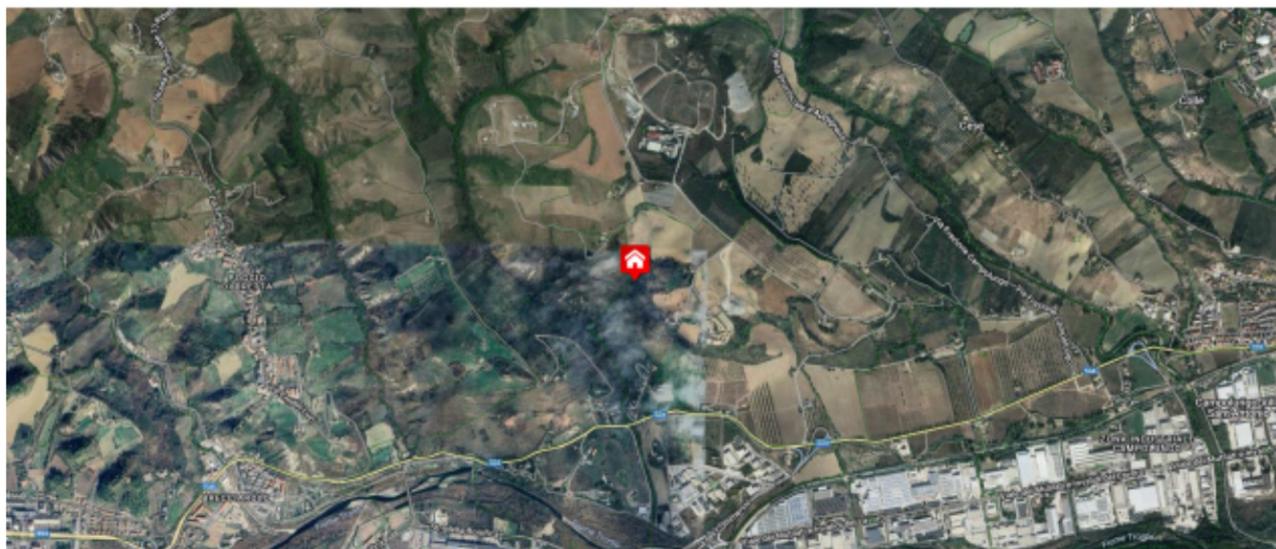
**Civico**

**Cap** 63100

**Latitudine** 42° 51' 43,0812"

**Longitudine** 13° 39' 57,4632"

**Mappa**



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Descrizione consistenza**

**Tipo di consistenza** Superficie Catastale Terreni

Per superficie catastale terreni si intende quella espressa dal catasto terreni, misurata sul campo con appositi mezzi topografici.

**Riassunto consistenza**

**Metodo di misura** Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie agricola utile	SAU	156.960,00	1,00	156.960,00
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		156.960,00		156.960,00
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

**Consistenza per il Campagna**

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
fg. 63, part. 14	920,00	SAU	1,00	920,00
fg. 63, part. 172	1.280,00	SAU	1,00	1.280,00
fg. 63, part. 174	3.260,00	SAU	1,00	3.260,00
fg. 63, part. 176	110,00	SAU	1,00	110,00
fg. 63, part. 18	5.050,00	SAU	1,00	5.050,00
fg. 63, part. 183	9.980,00	SAU	1,00	9.980,00
fg. 63, part. 184	36.580,00	SAU	1,00	36.580,00
fg. 63, part. 189	4.050,00	SAU	1,00	4.050,00
fg. 63, part. 191	49.900,00	SAU	1,00	49.900,00
fg. 63, part. 60	7.620,00	SAU	1,00	7.620,00
fg. 64, part. 319	16.830,00	SAU	1,00	16.830,00
fg. 64, part. 320	10.130,00	SAU	1,00	10.130,00
fg. 64, part. 4	9.970,00	SAU	1,00	9.970,00
fg. 64, part. 95	1.280,00	SAU	1,00	1.280,00
<b>Totale per piano</b>	156.960,00			156.960,00

**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Superficiarie**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Prezzo marginale (€)</b>
Superficie agricola utile	SAU	156.960,0	m <sup>2</sup>	-	-
Superficie commerciale	SUP	156.960,0	m <sup>2</sup>	-	-

**Compravendita - Valutazione**

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>Prezzo marginale (€)</b>
Data	DAT	18/05/2024	giorno/mese/anno	-	-

**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO,**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Terreno agricolo
<b>Destinazione</b>	Agricola

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	ASCOLI PICENO	<b>Provincia</b>	AP
---------------	---------------	------------------	----

**Località/Fraz./Zona**

**Posizione**

**Rapporti di posizione**

<b>Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)</b>	1,00
<b>Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)</b>	1,00

**DOCUMENTI**

**LOTTO 02-Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Elenco Estratti di mappa catastali**

**N. 1 EDM\_fg. 63\_\*\*\*\*\*\_DOC\_1724260273 del 18/05/2024**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.



**Estratti di mappa catastali**  
**N. 2 - EDM\_ fg. 64**



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato del solo terreno dell'immobile, classificato come Terreno agricolo sito in ASCOLI PICENO (AP), avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato del solo terreno = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è sabato 18/05/2024.

### La valutazione del lotto n. 2 viene svolta con un sistema di stima mono parametrica.

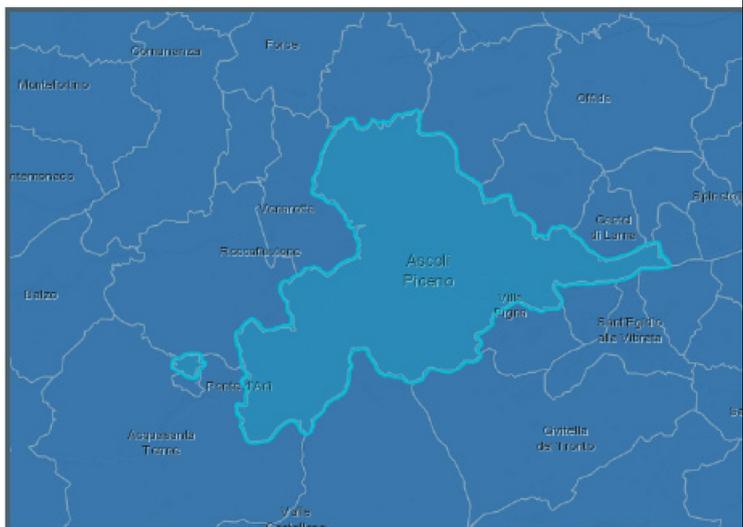
L'assenza di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ci porta a dover utilizzare, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, dei prezzi noti, ricavati dal listino pubblicato da l'Osservatorio dei Valori Agricoli.

L'Osservatorio è realizzato sulla base di *dati di mercato* noti o di immediata rilevabilità, con riferimento a risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio, di offerte di vendita (avuto riguardo all'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché all'esperienza diretta dei collaboratori e dei membri del Comitato Scientifico.

Occorre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa erano determinati sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato, con ciò rendendo infruttuosa la comparazione con gli atti di compravendita. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni veritiere, ma il mercato non produce ancora parametri del tutto sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, ad ottenere dei valori di mercato mediante metodi di confronto con immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento.

I valori elaborati dall'Osservatorio sono valori **agricoli minimi e massimi** ordinari, riferiti cioè all'*ordinarietà dei fondi agricoli* nei vari contesti locali.

Al fine della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle **qualità di coltura**.

<p>Abitanti (n°): 47404 Superficie (kmq): 158.02 Ripartizione geografica: Centro Unità territoriale sovracomunale: Ascoli Piceno Capoluogo/città metropolitana: Sì Altitudine media (mlm): 357.24 Ecoregione: 1C2b Classificazione climatica: Zona E-1698 GG Grado di urbanizzazione: 2</p>	 A map showing the municipality of Ascoli Piceno highlighted in a darker blue color. Surrounding municipalities are shown in a lighter blue color and labeled: Montefalco, Comana, Forlì, Civita, Maltignano, Venarotta, Roccafluvione, Ascoli Piceno, Spinerò, Castel di Lama, San'Egidio alla Vibrata, Civitella del Tronto, Valle Castellana, and Acquasanta Terme.
---	--

Dista 28 km dal mare Adriatico. La città ha un discreto sviluppo industriale. Confina con i comuni di Acquasanta Terme, Ancarano (TE), Appignano del Tronto, Castel di Lama, Castignano, Castorano, Civitella del Tronto (TE), Colli del Tronto, Folignano, Maltignano, Roccafluvione, Rotella, Sant'Egidio alla Vibrata (TE), Valle Castellana (TE), Venarotta.

## Valorizzazioni Zona 1 - Ascoli Piceno

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	11.000	24.000
Seminativo irriguo	20.000	43.000
Orto	28.000	60.000
Orto irriguo	31.000	65.000
Prato	3.300	7.000
Frutteto	25.000	57.000
Vigneto	21.000	46.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	35.000	67.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	27.000	52.000
Uliveto	11.000	31.000
Pascolo	2.400	4.600
Bosco alto fusto	3.100	8.000
Bosco misto	1.800	7.000
Bosco ceduo	1.600	6.000
Castagneto da frutto	5.000	14.000
Incolto sterile	900	1.800

I valori riportati nel presente listino sono espressi in **minimi e massimi** e a partire da essi si è proceduto all'identificazione del valore puntuale, mediante un accurato sopralluogo tale da poter tenere conto di particolari situazioni oggettive che sfuggono ad una rilevazione media ed ordinaria quale quella di un listino immobiliare, e secondo l'analisi dei seguenti criteri, come ritenuto più appropriato.

Per ogni **qualità di coltura** si è provveduto ad analizzare le seguenti caratteristiche e ad adeguare i valori di partenza:

<b>Fertilità:</b>	buona	discreta	ottima
<b>Giacitura:</b>	acclive	mediocre	pianeggiante
<b>Accesso:</b>	buono	insufficiente	sufficiente
<b>Forma:</b>	normale	penalizzante	regolare
<b>Ubicazione:</b>	cattiva	eccellente	normale
<b>Ampiezza:</b>	grande app.	medio app.	piccolo app

Segue la valorizzazione dei singoli lotti di terreno, secondo le seguenti tabelle:

LOTTO 2: esecutato n. 1										
fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	Valorizzazione per qualità		Valore assunto		Valutazione	
					Min €/ha	Max €/ha	€/ha	€/mq		
63	185	seminativo	4	17.820,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	40.540,50 €	
	186	pascolo	2	20.723,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.428,97 €	
		pascolo arb	1	17,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	7,74 €	
	187	pascolo	2	36.695,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	16.696,23 €	
		pascolo arb	1	3.055,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.390,03 €	
	188	pascolo	2	2.960,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.346,80 €	
	190	seminativo	4	7.800,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	17.745,00 €	
	192	seminativo	4	42.740,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	97.233,50 €	
	193	seminativo	4	2.065,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	4.697,88 €	
		pascolo	2	21.555,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.807,53 €	
	8	pascolo	2	3.740,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	1.701,70 €	
	17	semin arbor	3	2.420,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	5.505,50 €	
	59	pascolo	2	1.550,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	651,00 €	
	177	uliveto	2	317,00	11.000,00 €	31.000,00 €	28.000,00 €	2,80 €	887,60 €	
		pascolo	2	1.513,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.000,00 €	0,40 €	605,20 €	
178	uliveto	2	167,00	11.000,00 €	31.000,00 €	28.000,00 €	2,80 €	467,60 €		
	pascolo	2	633,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.000,00 €	0,40 €	253,20 €		
				<b>165.770,00</b>					<b>208.965,95 €</b>	
LOTTO 2: esecutato n. 2										
fg	part	qualità	classe	sup. (mq)	Valorizzazione per qualità		Valore assunto		Valutazione	
					Min €/ha	Max €/ha	€/ha	€/mq		
63	14	pascolo	2	920,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	386,40 €	
	18	seminativo	4	263,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	598,33 €	
		pascolo	2	4.787,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	2.178,09 €	
	60	prato	U	5.000,00	3.300,00 €	7.000,00 €	6.695,00 €	0,67 €	3.347,50 €	
incolt prod		U	2.620,00	900,00 €	1.800,00 €	1.755,00 €	0,18 €	459,81 €		
64	4	semin arbor	3	9.970,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	22.681,75 €	
	95	semin arbor	3	1.280,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	2.912,00 €	
63	172	pascolo	1	1.280,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	582,40 €	
	176	pascolo	2	110,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	46,20 €	
64	319	seminativo	3	16.796,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	38.210,90 €	
		pascolo	2	34,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	14,28 €	
	320	seminativo	3	9.649,00	11.000,00 €	24.000,00 €	22.750,00 €	2,28 €	21.951,48 €	
63	174	uliveto	2	3.260,00	11.000,00 €	31.000,00 €	27.300,00 €	2,73 €	8.899,80 €	
		pascolo arb	1	9.980,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.200,00 €	0,42 €	4.191,60 €	
	184	pascolo arb	1	36.580,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	16.643,90 €	
	189	prato	U	4.050,00	3.300,00 €	7.000,00 €	6.695,00 €	0,67 €	2.711,48 €	
	191	pascolo	2	20.018,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	9.108,19 €	
pascolo arb		1	29.882,00	2.400,00 €	4.600,00 €	4.550,00 €	0,46 €	13.596,31 €		
				<b>156.960,00</b>					148.722,42 €	<b>144.097,27 €</b>

Come evidenziato in tabella, il Valore dei terreni proprietà di \*\*\*\*\* (esecutato n. 2) distinte al fg. 63, particelle 183, 184, 189 e 191, viene ridotto del 10% in quanto presentano una giacitura molto acclive, vista la presenza di calanchi.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 2

#### LOTTO 02 – ESECUTATO n. 1

#### Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

##### Valore di mercato

**Valore di mercato** [Stima mono parametrica]

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Mono parametrica	Stima mono parametrica	208.965,95

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 208.965,95 €

#### LOTTO 02 – ESECUTATO n. 2

#### Terreno agricolo Frazione CAMPOLUNGO, 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

##### Valore di mercato

**Valore di mercato** [Stima mono parametrica]

<b>Variabile</b>	<b>Procedimento</b>	<b>Valore (€)</b>
Stima Mono parametrica	Stima mono parametrica	144.097,27

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a: 144.097,27 €

## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale) Via GIUSEPPE VERDI, 24 63100 - ASCOLI PICENO (AP) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024</b> è pari a 91.112,00 €	91.112,00
Abbattimento forfettario Abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite, ove eventualmente presenti. Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 9.111,20
<b>Totale:</b>	<b>82.000,80</b>

### **LOTTO n. 1**

**Che si arrotonda in: € 82.000,00**

### Lotto 02

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come terreno agricolo Frazione Campolungo - 63100 – ASCOLI PICENO (AP) LOTTO 2 – esecutato n. 1 <b>il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024</b> è pari a 208.965,95 €	208.965,95
2 Per l'immobile classificato come terreno agricolo Frazione Campolungo - 63100 – ASCOLI PICENO (AP) LOTTO 2 – esecutato n. 2 <b>il Valore di mercato alla data di stima del 18/05/2024</b> è pari a 144.097,27 €	144.097,27
<b>il Valore di mercato TOTALE per il LOTTO 2, alla data di stima del 18/05/2024</b> è pari a 353.063,22 €	353.063,22
Abbattimento forfettario Abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese varie insolite, ove eventualmente presenti. Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 35.306,32
<b>Totale:</b>	<b>317.756,90</b>

### **LOTTO n. 2**

**Che si arrotonda in: € 317.000,00**

# CONCLUSIONI

## Copia di Rapporto di valutazione immobiliare

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2022 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione 2018 di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita e/o recuperata presso gli uffici della Pubblica Amministrazione (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Il Richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Richiedente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) edizione 2022, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018, edito da Tecnoborsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX®.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, al nome del valutatore e alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del valutatore.

### 6. NOTE CONCLUSIVE

Il sottoscritto, Esperto, unitamente alla presente relazione peritale e agli allegati a essa, consegna, come previsto dalle Linee Guida in materia di trattamenti dei dati personali da parte dei Consulenti Tecnici e dei Periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero di cui alla Deliberazione del Garante n. 46/2008, tutta la documentazione consegnata in sede di conferimento d'incarico congiuntamente a quella acquisita e raccolta nel corso delle attività.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto, nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione costituita da n. 27 pagine, con n. 11 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n°46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Ascoli Piceno, 14 giugno 2024



Documentazione allegata:

- ALL. 1 comunicazione inizio operazioni peritali
- ALL. 2 Richiesta accesso atti Monteprandone
- ALL. 3 documentazione catastale
- ALL. 4 ispezioni ipotecarie
- ALL. 5 precedenti edilizi
- ALL. 6 com. inizio operazioni peritali\_2° accesso
- ALL. 7 Delega, Verbale di sopralluogo
- ALL. 8 documentazione fotografica
- ALL. 9 Rilievo metrico
- ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia
- ALL. 11 ricevuta invio relazione alle parti