

# TRIBUNALE di ASCOLI PICENO

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO - SEDE CENTRALE  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

\*\*\*

Consulenza Tecnica  
(Procedimento Esecuzione Immobiliare n° 46/2024)

\*\*\*

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

la \_\_\_\_\_ con sede legale \_\_\_\_\_ di seguito  
la "Mandante" e per essa, la mandataria \_\_\_\_\_ con sede legale \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ iscrizione nel Registro delle Imprese CCIAA di \_\_\_\_\_

rappresentata e difesa

dall'avv. \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_

contro

\*\*\*

L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- o Conferimento d'incarico e giuramento: 20 novembre 2024
- o Inizio delle operazioni peritali: 30 novembre 2024 con la comunicazione alle parti
- o Invio dell'elaborato peritale alle parti: 22 marzo 2025
- o Deposito in Cancelleria della Relazione Peritale tramite PCT: entro il 22 aprile 2025
- o Udienza di Vendita fissata per il giorno: 23 maggio 2025

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 20 novembre 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 26 novembre 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 art. 159 e ss. cod. civ.;

### **2) SITUAZIONE EDILIZIA — 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 30 novembre 2024, veniva comunicato la data e l'ora dell'inizio delle operazioni peritali al creditore procedente, mediante l'invio di comunicazione via PEC, e comunicazione agli esecutati, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (*ALL. 1: comunicazione inizio operazioni peritali*).

In data 12 dicembre 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 Mediterraneo, 8, di proprietà della \_\_\_\_\_ non era presente nessuno.

Nella stessa occasione il sottoscritto lasciava presso la cassetta postale dell'immobile, copia della comunicazione per il secondo accesso.

La stessa comunicazione veniva inviata anche a mezzo PEC al creditore procedente (*ALL. 6 comunicazione inizio operazioni peritali - 2 accesso*).

In data 13 gennaio 2025, il sottoscritto, recatosi presso l'immobile oggetto di procedura, constatava che era presente la \_\_\_\_\_

I signor \_\_\_\_\_ permettevano l'accesso agli immobili di proprietà dell'esecutata.

In occasione del sopra citato sopralluogo, si provvedeva alle necessarie verifiche, ai rilievi degli immobili, alla redazione della documentazione fotografica e al verbale di sopralluogo, che veniva sottoscritto dalla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (*ALL. 7 Verbale di sopralluogo, ALL. 8 documentazione fotografica, ALL. 9 rilievo metrico*).



In seguito al sopralluogo, verificato lo stato dei luoghi, al fine di conformare lo stato di fatto degli immobili e l'individuazione delle particelle catastali e rendere gli immobili coerenti con la formazione dei lotti di vendita, il sottoscritto ha presentato istanza al G.E. al fine di presentare una variazione catastale. In data 04 marzo lo stesso G.E. autorizza il sottoscritto a procedere con detta variazione. La stessa viene registrata dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 14 marzo 2025.  
(*ALL. 13 Variazione catastale + autorizzazione del G.E.*)

### **3.2. Acquisizioni documentali**

**(aut. del G.E., inserita nel verbale di conferimento di incarico del 20 novembre 2024)**

Il giorno 30 novembre 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 dell'esecutata (*ALL. 3: documentazione catastale*).

Il giorno 30 novembre 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*).

In data 01/12/2024, sempre in modalità telematica, si provvedeva a inoltrare la richiesta per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), relativi al terreno di proprietà dell'esecutata e oggetto della presente relazione (*ALL. 2.1 Richiesta CDU Ascoli Piceno*).

Il giorno 30 novembre 2024, si provvedeva anche, sempre in modalità telematica, a recuperare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili in trattazione (*ALL. 4 ispezioni ipotecarie*) e a fare richiesta all'ufficio anagrafe del comune di Ascoli Piceno, del certificato Civile, residenza e di stato di famiglia dell'esecutata.

In data 09/12/2024 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'immobile residenziale oggetto della presente relazione.

Presso l'archivio del comune sono stati recuperati unicamente i seguenti documenti, relativamente a opere di manutenzione straordinaria e sanatoria, del fabbricato oggetto di relazione.

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato,
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo – immobile sub.11

(*ALL. 5 precedenti edilizi\_CE n.378-91 del 14.10.1991*)

(*ALL. 5 precedenti edilizi\_CE San. n.5209 del 28.03.2011*)

In data 02 dicembre 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia, della  
(*ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia*)

In data 31 dicembre 2024, il sottoscritto riceve a mezzo PEC, dal comune di Ascoli Piceno, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del terreno di proprietà della  
(*ALL. 12 CDU*)

In data 17 marzo 2025, il sottoscritto provvedeva ad acquisire, in modalità telematica, presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, le visure catastali e le planimetrie catastali, relativi agli immobili oggetto di variazione, ex sub. 8 e ex sub. 11.

(*ALL. 14: nuova documentazione catastale ex sub. 8 e 11*)

### **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 del 13 gennaio 2025, presso gli immobili di proprietà della  
constatava quanto segue:

1. **Immobile legittimato uso garage /autorimessa/deposito, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano T, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 12 (ex sub. 8),** Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 58 mq.

L'immobile pur essendo legittimato come garage, locale di deposito, risulta adibito ed utilizzato come residenziale, in buono stato di conservazione.

L'accesso avviene attraverso il portone di ingresso esterno, a cui si accede direttamente dalla corte di proprietà (particella 312), alla quale si accede direttamente dalla strada pubblica, Via Mediterraneo ad Ascoli Piceno.

L'immobile appare in buono stato di utilizzo e composto da ingresso su soggiorno/pranzo, una camera + cucinino, una seconda camera da letto e un bagno.

2. **Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano S1-T, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 9,** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

L'immobile risulta essere un locale residenziale attualmente allo stato grezzo.

L'accesso avviene attraverso un portone di ingresso indipendente, direttamente dalla strada.

L'immobile è composto da ingresso, 2 camere, bagno, cucina con accesso alla corte esterna.

3. **Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano 1-2, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 10,** Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,0 vani

L'immobile risulta essere un appartamento al piano primo, in cattive condizioni di manutenzione generale.

L'accesso avviene attraverso il portone di ingresso dal vano scale condominiale.

Costituisce questo immobile un bagno da cui si accede dal pianerottolo delle scale, un ingresso da cui si accede alla zona giorno lato ovest e alla zona notte e ad uno studio, lato est.

A nord si trova un locale retro cucina e una terrazza.

L'immobile appare disabitato anche se parzialmente arredato, con finiture e impiantistica risalente all'epoca di costruzione.

4. **Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano 2, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 13 (ex sub. 11),** Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani

L'immobile risulta utilizzato come abitazione principale dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Appare in ottime condizioni di manutenzione generale e con finiture di buon livello.

L'accesso avviene attraverso il portone di ingresso dal vano scale condominiale.

Entrando si trova l'ingresso dal quale si accede ad un WC e alla zona giorno con soggiorno/pranzo, cucina e terrazza. Lato est si trova la zona notte con un disimpegno, due camere, uno studio e un bagno.

5. **Immobile ad uso terreno, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCT al fg. 100, part. 312,** Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 438 mq

L'immobile risulta utilizzato come giardino/corte privata, di pertinenza dei locali al piano terra lato ovest, distinti al sub. 8 + porzione al PT del sub. 11.

Intestati catastali:

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



## 5. RISPOSTA AL QUESITO

### 5.1.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### LOTTO 1

Gli immobili oggetto della presente relazione, distinti al **LOTTO 1**, si trovano nel comune di **Ascoli Piceno (AP)**, **Via Mediterraneo, 8**, di seguito, la loro identificazione e descrizione:

- **Immobile ad uso garage /autorimessa/deposito, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano T, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 12, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 58 mq.**
- **Immobile ad uso terreno, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCT al fg. 100, part. 312, part. con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1, Superficie: 438 mq**

fg	part	qualità	Classe	sup. (mq)	RD (€)	RA (€)
100	312	Semin Arbor	1	438,00	2,94 €	2,60 €

#### Dettaglio diritti e quote di proprietà:

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

Il LOTTO 1 oggetto della presente relazione è composto da alcuni locali al piano terra, utilizzati come appartamento, oltre ad una corte esterna.

Compongono questo lotto il locale garage/deposito distinto al sub. 12 e la corte esterna distinta al NCT alla particella 312.

La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato probabilmente antecedentemente al 1967.

L'immobile risulta essere in buono stato di conservazione interna e in condizioni di manutenzione esterna sufficienti; al momento del sopralluogo non risultava occupato anche se completamente arredato.

L'accesso allo stesso, avviene a mezzo della porta di ingresso sulla corte esterna pavimentata, alla quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere a tutti gli effetti un appartamento al piano terra, composto da ingresso su soggiorno/pranzo, cucinino, due camere, e un bagno.

L'immobile si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 64,00, oltre a corte esterna pavimentata di mq. 63,00 e giardino di mq. 375,00.

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

L'immobile in oggetto NON è parte di un condominio.



## 5.1.2 SITUAZIONE EDILIZIA — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile probabilmente è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta presentata nell'aprile 1989.

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 dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo – immobile sub.11
- Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

(ALL. 5 precedenti edilizi CE n.378-91 del 14.10.1991)

(ALL. 5 precedenti edilizi CE San. n.5209 del 28.03.2011)

Detto questo, l'aspetto interno ed esterno dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto, **risulta NON essere conforme allo stato autorizzato.**

In particolare si evidenzia il cambio d'uso dei locali che compongono questo lotto, nel dettaglio, il locale legittimato come garage/deposito, fondaio e lavatoio, sub. 12, è utilizzato come camera da letto, soggiorno, cucinino, bagno e camera.

Risulta essere stata chiusa anche la porta di accesso dal vano scale comune, aperta una piccola finestra nel cucinino, lato ovest e realizzata un'apertura che collega lo stesso cucinino alla seconda stanza a nord (vedi per i dettagli: ALL. 11 rilievo abusivi).

Tali abusi potrebbero essere sanati esclusivamente dietro la presentazione di una nuova pratica edilizia in sanatoria per la legittimazione del cambio di destinazione d'uso da garage e locali accessori a immobile residenziale, con il pagamento dell'oblazione e relativi oneri.

Lo stato catastale è stato conformato dal punto di vista della distribuzione dei locali, in seguito alla presentazione di variazione catastale da parte del sottoscritto consulente del G.E., su autorizzazione dello stesso Giudice, del 04/03/2025 (ALL. 13 Variazione catastale + autorizzazione del G.E.)

Rimane difforme la destinazione d'uso e quindi la destinazione catastale dei locali stessi.

## 5.1.3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata, sig.ra \_\_\_\_\_  
) e al momento del sopralluogo, non utilizzati.



**5.2.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA,  
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**LOTTO 2**

L'immobile oggetto della presente relazione, distinto al **LOTTO 2**, si trova nel comune di **Ascoli Piceno (AP)**, **Via Mediterraneo, 10 e 12**, di seguito, la sua identificazione e descrizione:

- **Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano S1-T, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani**

**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

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

Il **LOTTO 2** oggetto della presente relazione è composto da alcuni locali al piano terra, attualmente allo stato grezzo, privi di impianti, pavimenti, rivestimenti e finiture.

La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato probabilmente antecedentemente al 1967.

L'accesso allo stesso, avviene a mezzo del portone di ingresso, al quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'immobile oggetto della presente relazione risulta essere a tutti gli effetti un appartamento al piano terra, completamente da ristrutturare, composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino, una camera, e un bagno.

L'immobile si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 72,00, oltre a corte esterna di mq. 57,00.

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

L'immobile in oggetto **NON** è parte di un condominio.

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

L'immobile probabilmente è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta presentata nell'aprile 1990.

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 dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo – immobile sub.11
- Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

*(ALL. 5 precedenti edilizi \_CE n.378-91 del 14.10.1991)*

*(ALL. 5 precedenti edilizi \_CE San. n.5209 del 28.03.2011)*



Detto questo, l'aspetto interno ed esterno dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto, **risulta essere conforme allo stato autorizzato.**

L'immobile appare allo stato grezzo e completamente da ristrutturare ma la distribuzione interna risulta conforme con l'ultima pratica edilizia archiviata presso il comune di Ascoli Piceno.

Anche lo **stato catastale risulta essere conforme** alla planimetria depositata in atti.

(vedi per i dettagli: *ALL. 11 rilievo abusì*).

### 5.2.3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata, sig.ra  
**e al momento del sopralluogo, non utilizzati.**

### 5.3.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### LOTTO 3

L'immobile oggetto della presente relazione, distinto al **LOTTO 3**, si trova nel comune di **Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8**, di seguito, la sua identificazione e descrizione:

**Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano 1-2, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,0 vani**

**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

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

Il LOTTO 3 oggetto della presente relazione è composto da un appartamento al piano primo. La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato probabilmente antecedentemente al 1967.

L'immobile risulta essere in cattivo stato di conservazione interna con impianti dell'epoca di costruzione e alcuni rivestimenti, infissi interni ed esterni e porzioni di muratura decisamente ammalorate.

Al momento del sopralluogo non risultava occupato e solo parzialmente arredato.

L'accesso allo stesso, avviene a mezzo della porta di ingresso sul vano scale condominiale.

L'immobile risulta composto da ingresso su soggiorno/pranzo, cucinino, due camere, uno studio, un bagno da cui si accede dal vano scale e un secondo bagno all'interno dell'appartamento oltre a un ripostiglio al piano secondo.

Completano l'immobile una terrazza e un secondo balcone ma quest'ultimo, al momento del sopralluogo, allo stato grezzo e privo di parapetto.

L'immobile si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 124,00, oltre a una terrazza di mq. 28,00 e un balcone di mq. 8,00.

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

L'immobile in oggetto **NON** è parte di un condominio.



### 5.3.2 SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile probabilmente è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta presentata nell'aprile 1990.

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 dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo – immobile sub.11
- Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

(ALL. 5 precedenti edilizi\_CE n.378-91 del 14.10.1991)

(ALL. 5 precedenti edilizi\_CE San. n.5209 del 28.03.2011)

Detto questo, l'aspetto interno ed esterno dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto, **risulta NON essere conforme allo stato autorizzato** a causa di piccole difformità nella distribuzione interna dei locali

(vedi per i dettagli: ALL. 11 rilievo abusì).

Anche lo **stato catastale risulta essere NON conforme** alla planimetria depositata in atti.

### 5.3.3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata, sig.ra  
(CF: \_\_\_\_\_) **il momento del sopralluogo, non utilizzati.**

### 5.4.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

#### LOTTO 4

L'immobile oggetto della presente relazione, distinto al **LOTTO 4**, si trova nel comune di **Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8**, di seguito, la sua identificazione e descrizione:

**Immobile ad uso residenziale, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, piano T-2, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 13, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani**

**Dettaglio diritti e quote di proprietà:**

	CF:	Proprietà per 1/1
--	-----	-------------------

Il **LOTTO 4** oggetto della presente relazione è un appartamento al piano secondo, utilizzato dall'esecutata quale abitazione principale per lei e per la sua famiglia.

La struttura del fabbricato è in muratura e lo stesso risulta essere stato edificato probabilmente antecedentemente al 1967.



L'immobile risulta essere in ottimo stato di conservazione interna e in condizioni di manutenzione esterna sufficienti; al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia e completamente arredato.

L'accesso allo stesso, avviene a mezzo della porta di ingresso sul vano scale condominiale.

L'immobile si sviluppa su una superficie interna, calcolata con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM), principale, di mq. 119,00, oltre a una terrazza di mq. 26,00 e una veranda di mq. 14,00.

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

L'immobile in oggetto NON è parte di un condominio.

#### 5.4.2 SITUAZIONE EDILIZIO — URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'immobile probabilmente è stato edificato antecedentemente al 01 settembre 1967.

La documentazione catastale archiviata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno, risulta presentata nell'aprile 1990.

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 dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo – immobile sub.11
- Non risulta alcun certificato di abitabilità/agibilità.

(ALL. 5 precedenti edilizi\_CE n.378-91 del 14.10.1991)

(ALL. 5 precedenti edilizi\_CE San. n.5209 del 28.03.2011)

Detto questo, l'aspetto interno ed esterno dell'immobile oggetto di valutazione, nello stato di fatto, **risulta NON essere conforme allo stato autorizzato** a causa di piccole difformità nella distribuzione interna dei locali

(vedi per i dettagli: ALL. 11 rilievo abusi).

Anche lo stato catastale risulta essere **NON conforme** alla planimetria depositata in atti.

Lo stato catastale è stato conformato dal punto di vista della distribuzione dei locali, in seguito alla presentazione di variazione catastale da parte del sottoscritto consulente del G.E., su autorizzazione dello stesso Giudice, del 04/03/2025 (ALL. 13 Variazione catastale + autorizzazione del G.E.)

Rimane difforme la destinazione d'uso e quindi la destinazione catastale dei locali stessi.

#### 5.4.3 STATO di POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutata,

(CF

: al momento del sopralluogo, non utilizzati.



## 5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Per tutti i lotti facenti parte della presente relazione, valgono le seguenti condizioni:

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

o Vincoli/oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- o Non si segnalano vincoli e/o oneri di natura condominiale.
- o Gli immobili, urbanisticamente, ricade nelle seguente zona:
  - TS - Tessuto Storico e di Interesse Storico-Culturale (art. 43 N.T.A.),  
Nel dettaglio:
    - Centri e Nuclei Storici di Frazione (art. 44 N.T.A.)

Per quanto relativo al terreno, part. 312:

- o L'immobile urbanisticamente, ricade nelle seguenti zone, come da CDU allegato (Allegato n. 12):

Foglio catastale	Particella	Denominazione dello strumento urbanistico di riferimento	Denominazione della zona di destinazione urbanistica
100	312	PRG in adeguamento al PPAR  Variante al PPE del Centro Storico	Spazi aperti interv. di manutenzione (art. 28a NTA)  Standard di progetto Aree attrezzature interesse comune (art. 3 lett.b - D.M. 1444/68) Id. 144-Cartiera Papale  Standard di progetto Aree per spazi pubblici attrezzati (art. 3 lette - D.M. 1444/68) Id. V112-Parco fluviale Cartiera Papale

**N.B. 1)** Secondo il Regio Decreto 3267/1923 e s.m.e i. le particella 312 al foglio 100 è soggetta al **"Vincolo Idrogeologico"**.

**N.B. 2)** Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 la particella 312 al foglio 100 è sottoposta a vincolo paesaggistico dall'art.136 comma 1 lettere c-d **"Sponda destra del Fiume Castellano"** - D.M. 29/01/1959.

**N.B. 3)** Secondo il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.L. 42/2004 la particella 312 al foglio 100 è sottoposta a vincolo paesaggistico dall'art.142 comma 1 lettera c **"Fiume Castellano"**.

- o Non si riscontrano altri diritti demaniali, servitù, e/o diritti di altro genere.
- o L'immobile non risulta interessato da convenzioni urbanistiche.
- o Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali.



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

- ISCRIZIONE NN. 8336/1862 del 24/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 20/07/2007  
Numero di repertorio 102022/24753 Notaio CAPPELLI NAZZARENO Sede ASCOLI PICENO

A favore di  
Codice fiscale

Contro

Grava su immobili in Ascoli Piceno, Foglio 100, Particella 115, Sub. 11, Particella 115, Sub. 9, Particella 115, Sub. 10, Particella 115, Sub. 8, Foglio 100 Particella 312.

- ISCRIZIONE NN. 4040/517 del 05/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 04/06/2012  
Numero di repertorio 25225/13889 Notaio CALVELLI DONATELLA Sede ASCOLI PICENO

A favore di

Contro

Grava su immobili in Ascoli Piceno, Foglio 100, Particella 115, Sub. 11, Particella 115, Sub. 9, Particella 115, Sub. 10, Particella 115, Sub. 8, Foglio 100 Particella 312.

- TRASCRIZIONE NN. 3650/2842 del 06/05/2024 da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/04/2024  
Numero di repertorio 772 emesso da TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Sede ASCOLI PICENO

A favore di I

Contro

Grava su immobili in Ascoli Piceno, Foglio 100, Particella 115, Sub. 11, Particella 115, Sub. 9, Particella 115, Sub. 10, Particella 115, Sub. 8, Foglio 100 Particella 312.

\*\*\*\*\*

Si evidenzia che il pignoramento relativo ai suddetti immobili, LOTTI 1, 2, 3 e 4, riguarda 1/1 della proprietà dei beni, e risulta essere stato iscritto nei confronti della sig.ra I

La sig.ra

essere coniugata, residente nel comune di Ascoli Piceno (AP), alla Via Mediterraneo, 8 e componente del

(ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia).

La stessa, risulta essere unica proprietaria dei beni oggetto di procedura.

Gli immobile oggetto di esecuzione non risultano essere parte di fondo patrimoniale.



## 5.2 STIMA DELL'IMMOBILE

### ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

#### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

- 1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), sito in Via Mediterraneo, 8 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025.
- 2 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Via Mediterraneo, 8 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via viazio catone, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025.
- 3 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano), sito in Via Mediterraneo, 8 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025.
- 4 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), sito in Via Mediterraneo, 8 - ASCOLI PICENO (AP), MARCHE, (Subject) di seguito denominato "Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025.

### 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 fissa 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.

Gli importi relativi ai comparabili utilizzati per il metodo di confronto, provengono da immobili compravenduti negli anni 2023 e 2024, 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.

## 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 20/11/2024, relativa alla valutazione di alcuni immobili residenziali ubicati nel comune di Ascoli Piceno, e di un lotto di terreno annesso agli stessi, 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 superficaria 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 superficaria 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 degli anni 2023 e 2024.

4- Si è ritenuto utile formare n. 4 lotti di vendita così suddivisi, in base alla reale conformazione e utilizzo dei singoli immobili:

- Lotto 1: garage sub. 12 (uso residenziale) + terreno part. 312
- Lotto 2: appartamento sub. 9
- Lotto 3: appartamento sub. 10
- Lotto 4: appartamento sub. 13

5- Il terreno distinto alla particella n. 312, annesso al lotto n.1, è stato valutato come corte/giardino di pertinenza dell'immobile distinto al sub. 12, essendo da questo accessibile/utilizzabile.



## 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. 75.

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.

## LOTTI

### Numero Lotto                      Descrizione - Motivazione

01 Lotto 1

#### **N. Denominazione immobile oggetto di stima**

- 1 Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

### Numero Lotto                      Descrizione - Motivazione

02 Lotto 2

#### **N. Denominazione immobile oggetto di stima**

- 1 Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

### Numero Lotto                      Descrizione - Motivazione

03 Lotto 3

#### **N. Denominazione immobile oggetto di stima**

- 1 Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

### Numero Lotto                      Descrizione - Motivazione

04 Lotto 4

#### **N. Denominazione immobile oggetto di stima**

- 1 Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)



**SCHEDA IMMOBILE**  
**LOTTO 01-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 -**  
**ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

**Data inserimento** 13/01/2025    **Data ultima modifica** 13/01/2025  
**Codice** RG 46-2024\_ LOTTO 1  
**Classificazione** Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)  
**Denominazione** RG 46-2024\_ LOTTO 1  
**Destinazione** Residenziale privata  
**Proprietà** In condominio con altre unità.  
**Utilizzo** In proprietà  
**Categoria** Usato  
**Superficie** 114,10 m<sup>2</sup> Sistema Italiano di Misurazione (SI...

**Ubicazione**

Via Mediterraneo, 8 -  
63100 ASCOLI PICENO - (AP)

**Descrizione principale**

Immobile residenziale, ad uso abitativo ma legittimato come garage e fondaco, sito in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 12 + terreno distinto alla particella n. 312.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la porta di ingresso all'interno della corte privata distinta alla particella 312.

Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con relativo retro cucina.

Dalla parte opposta, lato sud, si trova una camera.

Lato nord vi è un disimpegno che dà accesso al bagno e un ulteriore locale che dà accesso alla terrazza e alla corte esterna.

**Provenienza e titolarità**

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

Atto di Compravendita del 06/05/2004

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 83873

Nota presentata con Modello Unico n. 2992.1/2004

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 31/05/2004

Per quanto relativo al solo terreno, particella n. 312:

Atto di Compravendita del 28/09/2004

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 87080

Nota presentata con Modello Unico n. 6078.1/2004

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 19/10/2004

**Urbanistica e vincoli**

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 la presenza della seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo - immobile ex sub.11



## GEOGRAFIA

**LOTTO 01-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Ubicazione

<b>Regione</b> MARCHE	<b>Provincia</b> AP
<b>Comune</b> ASCOLI PICENO	
<b>Zona</b>	
<b>Indirizzo</b> Via Mediterraneo	
<b>Civico</b> 8	<b>Cap</b> 63100
<b>Latitudine</b> 42° 50' 56,9112"	<b>Longitudine</b> 13° 34' 12,0324"

### Mappa



### Confini

L'immobile, al piano terra confina a nord con corte comune, a est con ingresso comune, a sud con via Mediterraneo e a ovest con la particella 312, s.s.a.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il portone di ingresso sulla corte esterna.



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 01-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 cavevi.  
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 (taverna, 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 pertinenziali 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** Misure da planimetria quotata

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	64,00	1,00	64,00
Superficie esterna esclusiva	Se	63,00	0,20	12,60
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	375,00	0,10	37,50
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>502,00</b>		<b>114,10</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

#### Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
locale garage sub. 8	29,00	S1	1,00	29,00
locali accessori	35,00	S1	1,00	35,00
terreno particella 312 uso corte privata pavimentata	63,00	Se	0,20	12,60
terreno particella 312	375,00	SPT	0,10	37,50
<b>Totale per piano</b>	<b>502,00</b>			<b>114,10</b>



## CARATTERISTICHE

### LOTTO 01-Apartmento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 = 15.000,00

#### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	6.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 15.000,00
Livello di Piano	LTV	0	n.	0,010
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nessuno 1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 10.000,00

#### Impianti dell'unità

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

#### Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	29,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie cantine	SUC	35,0	m <sup>2</sup>	0,60
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie posto auto scoperto	SPS	0,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie esterna esclusiva	Se	63,0	m <sup>2</sup>	0,20
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	375,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie commerciale	SUP	114,1	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/01/2025	giorno/mese/anno	0,010



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 -**  
**ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

**Classificazione** Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano)  
**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 grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	<b>Multipiano</b>		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	114,10/114,10	100,00
Superficie principale	S1/SUP	29,00/114,10	25,42
Superficie cantine	SUC/SUP	35,00/114,10	30,67
Superficie soffitta	SOF/SUP	0,00/114,10	0,00
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	0,00/114,10	0,00
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	63,00/114,10	55,21
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	375,00/114,10	328,66

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Livello di prezzo** non determinato **Livello di reddito** non determinato  
**Fase di mercato** Fase stagnante **Filtering** Assente (fasce 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 - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) sito in ASCOLI PICENO (AP), Via Mediterraneo, 8, 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 martedì 07/01/2025.

## COMPARABILI

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

### Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 10 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori, in Ascoli Piceno (AP), Via Vezio Catone, 10. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone di ingresso dall'esterno. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo e cucina. Attraverso un disimpegno si accede ad una camera, bagno, 2 ripostigli e alla scala di accesso al piano superiore dove si trovano altre 2 camere, un bagno e un locale soffitta sottotetto.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	161,00 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<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>	24/07/2024
<b>Prezzo</b>	225.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 24/07/2024 rep. 39444, racc. 24354 Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno

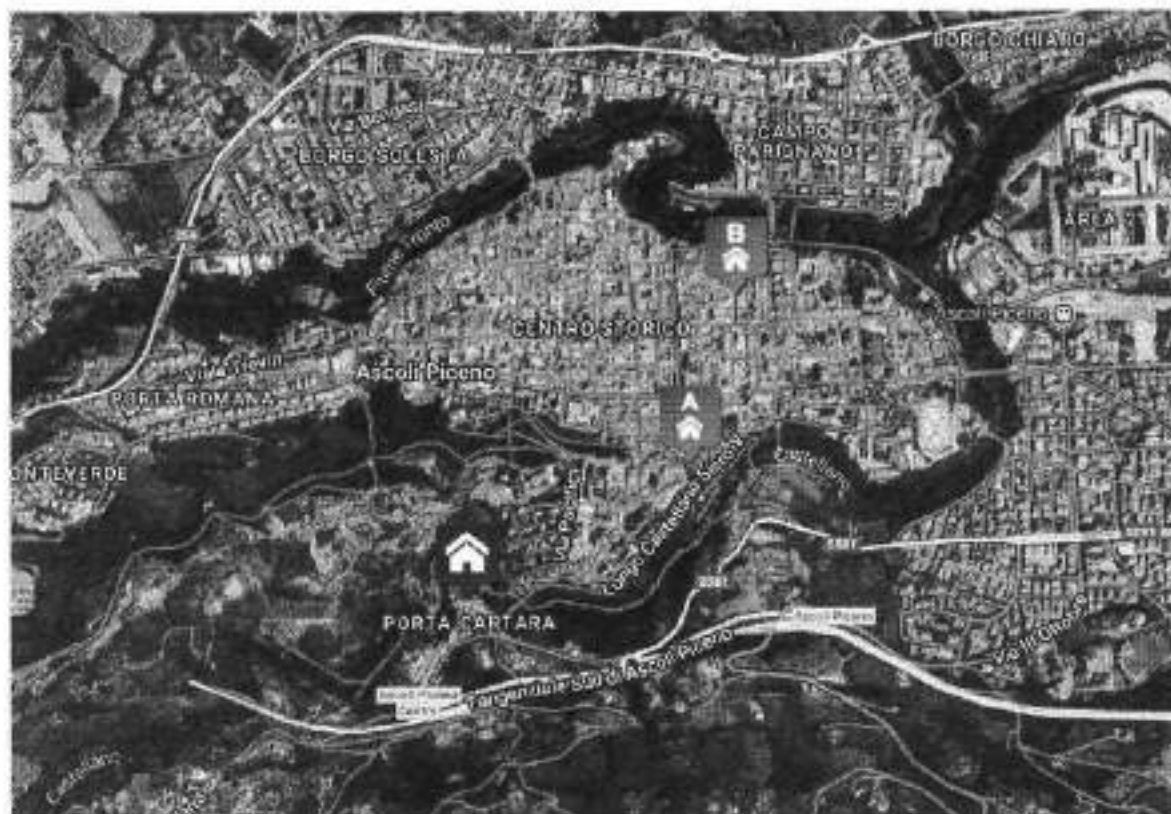


**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 14 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori soffitta, fondaco e posto auto, in Ascoli Piceno (AP), Via Tito Betuzio Barro, 14. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con disimpegno, camera, cucina e 2 bagni. Completa l'immobile un locale ripostiglio e lavatoio al piano terzo sottotetto, un fondaco al piano terra e un posto auto esterno.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	169,55 m <sup>2</sup>
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<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>	21/07/2023
<b>Prezzo</b>	290.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 21/07/2023 rep. 21408, racc. 11348 Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno



Location map comparabili



**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
  - **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine 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>;
  - **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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>;
  - **Superficie garage autorimessa (SUG):** La superficie garage autorimessa 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>;
  - **Superficie posto auto scoperto (SPS):** La superficie posto auto scoperto 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>;
  - **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
  - **Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT):** La superficie esterna giardino privato e/o piantumata è una caratteristica che misura nell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare la quantità dedicata a giardino. 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;
- | Classe              | Nomenclatore   | Punto |
|---------------------|--|-------|
| 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;



Classe	Nomenclatore	Punto
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 dello originario 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.;

• **Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 8. 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) €	225.000,00	290.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2024	21/07/2023	07/01/2025
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	134,0	104,0	29,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>		8,0	35,0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	45,0	103,0	0,0
Superficie garage autorimessa (SUG) m <sup>2</sup>			0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	0,0	9,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	63,0
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	375,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	3	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3
Livello di Piano (LIV) n.	2	2	0
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	3	3



### 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:

$$p_i = PRZ + \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_a(S1) = 225.000,00 * 1,00 / 161,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 290.000,00 * 1,00 / 169,55 = 1.710,41 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.710,41 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.397,52 €/m<sup>2</sup>

### 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.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{DAT}) = 225.000,00 * (0,01) / 12 = 187,50 \text{ €/mese}$$

$$p_b(\text{DAT}) = 290.000,00 * (0,01) / 12 = 241,67 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(S1) = 1.397,52 * 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(S1) = 1.397,52 * 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$$[i(\text{SUC})] = 0,60 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SUC}) = 1.397,52 * 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(\text{SUC}) = 1.397,52 * 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

#### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$$[i(\text{SOF})] = 0,50 \text{ rapporto mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_a(\text{SOF}) = 1.397,52 * 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_b(\text{SOF}) = 1.397,52 * 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$



**Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)** $[i(\text{SPS})] = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{\Delta}(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_{\Omega}(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)** $[i(\text{Se})] = 0,20$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{\Delta}(\text{Se}) = 1.397,52 \cdot 0,20 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

$$p_{\Omega}(\text{Se}) = 1.397,52 \cdot 0,20 = 279,50 \text{ €/m}^2$$

**Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)** $[i(\text{SPT})] = 0,10$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{\Delta}(\text{SPT}) = 1.397,52 \cdot 0,10 = 139,75 \text{ €/m}^2$$

$$p_{\Omega}(\text{SPT}) = 1.397,52 \cdot 0,10 = 139,75 \text{ €/m}^2$$

**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 il 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(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	15.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{\Delta}(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_{\Omega}(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$

**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  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

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.

$$[i(\text{SER})] = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 2 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vit] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_{\Delta}(\text{SER}) = 6.000,00 \cdot (1 - 2/20) = 5.400,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_{\Omega}(\text{SER}) = 6.000,00 \cdot (1 - 2/20) = 5.400,00 \text{ €/servizio}$$



### 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)	15.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 15.000,00 \text{ €}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 * 225.000,00 / (1 + 0,01) = 2.227,72 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 * 290.000,00 / (1 + 0,01) = 2.871,29 \text{ €/livello di piano}$$

#### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	187,50	241,67
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.397,52	1.397,52
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	838,51	838,51
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	698,76	698,76
Superficie garage autorimessa (SUG) €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m <sup>2</sup>	349,38	349,38
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m <sup>2</sup>	279,50	279,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT) €/m <sup>2</sup>	139,75	139,75
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	5.400,00	5.400,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	15.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.227,72	2.871,29



### 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)		225.000,00		290.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.125,00	(0-18)	-4.350,00
Superficie principale (S1)	(29,0-134,0)	-146.739,60	(29,0-104,0)	-104.814,00
Superficie cantine (SUC)	(35,0-0,0)	29.347,92	(35,0-8,0)	22.639,82
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-45,0)	-31.444,20	(0,0-103,0)	-71.972,28
Superficie garage autorimessa (SUG)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-9,0)	-3.144,42
Superficie esterna esclusiva (Se)	(63,0-0,0)	17.608,75	(63,0-0,0)	17.608,75
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata (SPT)	(375,0-0,0)	52.407,00	(375,0-0,0)	52.407,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-2)	-5.400,00	(1-3)	-10.800,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-4)	-15.000,00
Livello di Piano (LIV)	(0-2)	-4.455,45	(0-2)	-5.742,57
<b>Prezzo corretto</b>		<b>135.199,43</b>		<b>151.832,30</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(151.832,30 - 135.199,43) * 100] / 135.199,43 = 12,30\% > 5\%$ .



### 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) €	135.199,43	151.832,30	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	3	3

### 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: Panoramicità 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 (€)	151.832,30
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	16.632,87

### Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		135.199,43		151.832,30
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	16.632,87	(3-3)	0,00
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>151.832,30</b>		<b>151.832,30</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 151.832,30 €.**



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 01 - Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 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	151.832,30

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
151.832,30 €

Diconsi Euro centocinquantaunomilaottocentotrentaduevirgolatrenta



## SCHEDA IMMOBILE

**LOTTO 02-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -  
63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Denominazione

**Data inserimento** 31/12/2024 **Data ultima modifica** 13/01/2025

**Codice** RG 46-2024\_ LOTTO 2

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

**Denominazione** RG 46-2024\_ LOTTO 2

**Destinazione** Residenziale privata

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria** Usato

**Superficie** 80,55 m<sup>2</sup> Sistema Italiano di Misurazione (SIM...

### Ubicazione

Via Mediterraneo, 8 -

63100 ASCOLI PICENO - (AP)

### Descrizione principale

Immobile residenziale, ad uso abitativo + corte privata, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 9.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone di ingresso dalla strada comunale.

Entrando si trova un ingresso che affaccia su un disimpegno dal quale si accede a due locali lato est, verso nord vi è un secondo locale e un bagno.

Dal locale a nord, si accede alla corte privata.

L'immobile si trova allo stato grezzo e risulta completamente da ristrutturare.

### Provenienza e titolarità

Gli immobili risultano pervenuti all'/agli attuale/attuali proprietario/i, in seguito a:

Atto di Compravendita del 06/05/2004

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 83873

Nota presentata con Modello Unico n. 2992.1/2004

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 31/05/2004

### Urbanistica e vincoli

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 la presenza della seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo - immobile sub.11



## GEOGRAFIA

**LOTTO 02-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -  
63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Ubicazione

<b>Regione</b> MARCHE	<b>Provincia</b> AP
<b>Comune</b> ASCOLI PICENO	
<b>Zona</b>	
<b>Indirizzo</b> Via Mediterraneo	
<b>Civico</b> 8	<b>Cap</b> 63100
<b>Latitudine</b> 42° 50' 56,8788"	<b>Longitudine</b> 13° 34' 12,3312"

### Mappa



### Confini

L'immobile confina, a Nord e a Est con affaccio su corte comune, a sud con affaccio su Via Mediterraneo, a ovest con vano scale condominiale, s.s.a.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il portone di ingresso direttamente sulla strada.



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 02-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -**  
**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

condominali, 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 cavevi.

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 (coverne, 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 pertinenti 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** Misure da planimetria quotata

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	Sl	72,00	1,00	72,00
Superficie esterna esclusiva	Se	57,00	0,15	8,55
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>129,00</b>		<b>80,55</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

#### Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
appartamento sub. 9	72,00	Sl	1,00	72,00
corte privata	57,00	Se	0,15	8,55
<b>Totale per piano</b>	<b>129,00</b>			<b>80,55</b>



**CARATTERISTICHE****LOTTO 02-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

<b>Fabbricato o Edificio</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b> <b>Prezzo marginale (€)</b>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 35.000,00 da 1 a 4 = 45.000,00 da 3 a 4 = 15.000,00
<b>Unità</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b> <b>Prezzo marginale (€)</b>
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	1	n.	6.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 3 = 25.000,00 da 1 a 4 = 55.000,00 da 2 a 3 = 15,00 da 2 a 4 = 50,00 da 3 a 4 = 25,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,010
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nullo 1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 10.000,00
<b>Impianti dell'unità</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b> <b>Prezzo marginale (€)</b>
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max	-
<b>Superficiali</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b> <b>Prezzo marginale (€)</b>
Superficie principale	S1	72,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie posto auto scoperto	SPS	0,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie esterna esclusiva	Se	57,0	m <sup>2</sup>	0,15
Superficie commerciale	SUP	80,6	m <sup>2</sup>	-
<b>Compravendita - Valutazione</b>				
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>	<b>Indice mercantile</b> <b>Prezzo marginale (€)</b>
Data	DAT	07/01/2025	giorno/mese/anno	0,010



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 02-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)  
**Destinazione** Residenziale privata

**Localizzazione/Ubicazione**

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

**Tipologia immobiliare**

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

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Multiplano		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	80,55/80,55	100,00
Superficie principale	S1/SUP	72,00/80,55	89,39
Superficie soffitta	SOF/SUP	0,00/80,55	0,00
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	0,00/80,55	0,00
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	57,00/80,55	70,76

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Livello di prezzo** non determinato **Livello di reddito** non determinato  
**Fase di mercato** Fase stagnante **Filtering** Assente (fasce 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 - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in ASCOLI PICENO (AP), Via Mediterraneo, 8, 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 martedì 07/01/2025.

## COMPARABILI

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

### Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 10 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori, in Ascoli Piceno (AP), Via Vezio Catone, 10. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone di ingresso dall'esterno. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo e cucina. Attraverso un disimpegno si accede ad una camera, bagno, 2 ripostigli e alla scala di accesso al piano superiore dove si trovano altre 2 camere, un bagno e un locale soffitta sottoletto.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	161,00 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>	24/07/2024
<b>Prezzo</b>	225.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 24/07/2024 rep. 39444, racc. 24354 Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno



**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 14 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori soffitta, fondaio e posto auto, in Ascoli Piceno (AP), Via Tito Betuzio Barro, 14. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con disimpegno, camera, cucina e 2 bagni. Completa l'immobile un locale ripostiglio e lavatoio al piano terzo sottotetto, un fondaio al piano terra e un posto auto esterno.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	169,55 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>	21/07/2023
<b>Prezzo</b>	290.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 21/07/2023 rep. 21408, racc. 11348 Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno



## Location map comparabili



**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 02 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -**  
**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 superficiale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine 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>;
- **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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>;
- **Superficie posto auto scoperto (SPS):** La superficie posto auto scoperto 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>;
- **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. 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;



Classe	Nomenclatore	Punto
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.;

• **Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 28. 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) €	225.000,00	290.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2024	21/07/2023	07/01/2025
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	134,0	104,0	72,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>		8,0	0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	45,0	103,0	0,0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	0,0	9,0	0,0
Superficie esterna esclusiva (Se) m <sup>2</sup>			57,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	3	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	1
Livello di Piano (LIV) n.	2	2	0
Panoramicità dell'unità immobiliare (PU) 0=nulla 1=min 2=med 3=max	2	3	2

### 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) [Signe 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:

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

$$p_i(S1) = 225.000,00 * 1,00 / 161,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 290.000,00 * 1,00 / 169,55 = 1.710,41 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.710,41 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.397,52 €/m<sup>2</sup>



## 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:

$$p(\text{DAT}) = 225.000,00 \cdot (0,01) / 12 = 187,50 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT}) = 290.000,00 \cdot (0,01) / 12 = 241,67 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{S1}) = 1.397,52 \cdot 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{S1}) = 1.397,52 \cdot 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$i(\text{SOF}) = 0,50$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SOF}) = 1.397,52 \cdot 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SOF}) = 1.397,52 \cdot 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

$i(\text{SPS}) = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie esterna esclusiva (Se)

$i(\text{Se}) = 0,15$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{Se}) = 1.397,52 \cdot 0,15 = 209,63 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{Se}) = 1.397,52 \cdot 0,15 = 209,63 \text{ €/m}^2$$

### 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 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 (€)	$i(\text{SMF})$	Modalità di stima
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	35.000,00		da indagine di mercato
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	45.000,00		da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	15.000,00		da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$



### 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  $[Vt]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

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.

$$[i(\text{SER})] = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 5 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vt] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 5/20) = 4.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 5/20) = 4.500,00 \text{ €/servizio}$$

### 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 il 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
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)		25.000,00	da indagine di mercato
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)		55.000,00	da indagine di mercato
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)		15,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)		50,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)		25,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 25.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 55.000,00 \text{ €}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{LIV}) = 0,01 * 225.000,00 / (1 + 0,01) = 2.227,72 \text{ €/livello di piano}$$

$$p_B(\text{LIV}) = 0,01 * 290.000,00 / (1 + 0,01) = 2.871,29 \text{ €/livello di piano}$$

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	187,50	241,67
Superficie principale (S1) €/m²	1.397,52	1.397,52
Superficie cantine (SUC) €/m²	0,00	0,00
Superficie soffitta (SOF) €/m²	698,76	698,76
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m²	349,38	349,38
Superficie esterna esclusiva (Se) €/m²	209,63	209,63
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	4.500,00	4.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	25.000,00	55.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.227,72	2.871,29



### 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)		225.000,00		290.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.125,00	(0-18)	-4.350,00
Superficie principale (S1)	(72,0-134,0)	-86.646,24	(72,0-104,0)	-44.720,64
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-8,0)	0,00
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-45,0)	-31.444,20	(0,0-103,0)	-71.972,28
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-9,0)	-3.144,42
Superficie esterna esclusiva (Se)	(57,0-0,0)	11.948,80	(57,0-0,0)	11.948,80
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-2)	-4.500,00	(1-3)	-9.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-3)	-25.000,00	(1-1)	-55.000,00
Livello di Piano (LIV)	(0-2)	-4.455,45	(0-2)	-5.742,57
<b>Prezzo corretto</b>		<b>83.777,91</b>		<b>93.018,88</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 ( $P_{max}$ ) e il prezzo minimo ( $P_{min}$ ) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(93.018,88 - 83.777,91) * 100] / 83.777,91 = 11,03\% > 5\%$ .

### 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) €	83.777,91	93.018,88	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	2	3	2

0=nessuno 1=min 2=med 3=max



### 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: Panoramicità 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 (€)	83.777,91
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	9.240,97

### Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		83.777,91		93.018,88
Panoramicità dell'unità Immobiliare (PUI)	(2-2)	0,00	(2-3)	-9.240,97
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>83.777,91</b>		<b>83.777,91</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 83.777,91 €.**



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 02 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 -**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Valore di mercato**

<b>Valore di mercato</b>	[Somma 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	83.777,91

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
83.777,91 €

Diconsi Euro ottantatremilasettecentosettantasettevirgolanovantauno



## SCHEDA IMMOBILE

**LOTTO 03-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Denominazione

**Data inserimento** 31/12/2024 **Data ultima modifica** 13/01/2025

**Codice** RG 46-2024\_ LOTTO 3

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

**Denominazione** RG 46-2024\_ LOTTO 3

**Destinazione** Residenziale privata

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria** Usato

**Superficie** 136,20 m² Sistema Italiano di Misurazione (SI...

### Ubicazione

Via Mediterraneo, 8 -

63100 ASCOLI PICENO - (AP)

### Descrizione principale

Immobile residenziale, ad uso abitativo, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 10.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale.

Entrando si trova un ingresso che affaccia a sud su un locale guardaroba, a ovest su soggiorno/pranzo con relativo retro cucina dal quale si accede ad una terrazza a nord.

Dalla parte opposta, lato Est, si trova un disimpegno con accesso ad un ripostiglio, uno studio e 2 camere.

Dal vano scale si accede ad un bagno.

L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione e necessita di una ristrutturazione totale.

### Provenienza e titolarità

Gli immobili risultano pervenuti all'agli attuale/attuali proprietario/i, in seguito a:

Atto di Compravendita del 06/05/2004

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 83873

Nota presentata con Modello Unico n. 2992.1/2004

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 31/05/2004

### Urbanistica e vincoli

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 la presenza della seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo - immobile sub.11



## GEOGRAFIA

**LOTTO 03-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Ubicazione

**Regione** MARCHE

**Provincia** AP

**Comune** ASCOLI PICENO

**Zona**

**Indirizzo** Via Mediterraneo

**Civico** 8

**Cap** 63100

**Latitudine** 42° 50' 56,9652"

**Longitudine** 13° 34' 12,0612"

### Mappa



### Confini

L'immobile confina, a Nord e a Est con affaccio su corte comune, a sud con affaccio su Via Mediterraneo, a ovest con affaccio su particella 312.

Centralmente si trova il vano scale condominiale, s.s.a.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il portone di ingresso sul vano scale condominiale.



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 03-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 pertinenziali 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** Misure da planimetria quotata

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	124,00	1,00	124,00
Superficie balconi	SUB	8,00	0,30	2,40
Superficie terrazze	SUZ	28,00	0,35	9,80
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>160,00</b>		<b>136,20</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> )
appartamento sub. 10	124,00	S1	1,00	124,00
superficie accessoriaria	8,00	SUB	0,30	2,40
superficie accessoriaria	28,00	SUZ	0,35	9,80
<b>Totale per piano</b>	<b>160,00</b>			<b>136,20</b>



**CARATTERISTICHE**  
**LOTTO 03-Apartmento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 -**  
**ASCOLI PICENO (AP)**

<b>Fabbricato o Edificio</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreta 5=buona

**Indice mercantile**  
**Prezzo marginale (€)**

da 3 a 4 = 15.000,00

<b>Unità</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	1	1=scarsa 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreta 5=buona
Livello di Piano	LIV	2	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	2	0=nulla 1=min 2=med 3=max

**Indice mercantile**  
**Prezzo marginale (€)**

6.000,00

da 1 a 3 = 30.000,00

da 1 a 4 = 45.000,00

da 3 a 4 = 50,00

-

da 2 a 3 = 10.000,00

<b>Impianti dell'unità</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	1	1=min 2=med 3=max

**Indice mercantile**  
**Prezzo marginale (€)**

-

<b>Superficiarie</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Superficie principale	S1	124,0	m <sup>2</sup>
Superficie balconi	SUB	8,0	m <sup>2</sup>
Superficie cantine	SUC	0,0	m <sup>2</sup>
Superficie terrazze	SUZ	28,0	m <sup>2</sup>
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>
Superficie posto auto scoperto	SPS	0,0	m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	SUP	136,2	m <sup>2</sup>

**Indice mercantile**  
**Prezzo marginale (€)**

1,00

0,30

0,60

0,35

0,50

0,25

-

<b>Compravendita - Valutazione</b>			
<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Data	DAT	07/01/2025	giorno/mese/anno

**Indice mercantile**  
**Prezzo marginale (€)**

0,010



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 03-Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	<b>Multipiano</b>		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	136,20/136,20	100,00
Superficie principale	S1/SUP	124,00/136,20	91,04
Superficie balconi	SUB/SUP	8,00/136,20	5,87
Superficie cantine	SUC/SUP	0,00/136,20	0,00
Superficie terrazze	SUZ/SUP	28,00/136,20	20,56
Superficie soffitta	SOF/SUP	0,00/136,20	0,00
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	0,00/136,20	0,00

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Livello di prezzo** non determinato **Livello di reddito** non determinato  
**Fase di mercato** Fase stagnante **Filtering** Assente (fasce 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 Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) sito in ASCOLI PICENO (AP), Via Mediterraneo, 8, 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 martedì 07/01/2025.

## COMPARABILI

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

### Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 10 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori, in Ascoli Piceno (AP), Via Vezio Catone, 10. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone di ingresso dall'esterno. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo e cucina. Attraverso un disimpegno si accede ad una camera, bagno, 2 ripostigli e alla scala di accesso al piano superiore dove si trovano altre 2 camere, un bagno e un locale soffitta sottotetto.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	161,00 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>	24/07/2024
<b>Prezzo</b>	225.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 24/07/2024 rep. 39444, racc. 24354 Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno



**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 14 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori soffitta, fondaco e posto auto, in Ascoli Piceno (AP), Via Tito Betuzio Barro, 14. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con disimpegno, camera, cucina e 2 bagni. Completa l'immobile un locale ripostiglio e lavatoio al piano terzo sottotetto, un fondaco al piano terra e un posto auto esterno.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	169,55 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>	21/07/2023
<b>Prezzo</b>	290.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 21/07/2023 rep. 21408, recc. 11348 Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno



Location map comparabili



**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 03 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 superficiale 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>;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine 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>;
- **Superficie terrazze (SUZ):** La superficie terrazze 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>;
- **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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>;
- **Superficie posto auto scoperto (SPS):** La superficie posto auto scoperto 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;

Classe	Nomenclatore	Punto
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 richiedano 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;



Classe	Nomenclatore	Punto
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

• **Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

#### 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 46. 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) €	225.000,00	290.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2024	21/07/2023	07/01/2025
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	134,0	104,0	124,0
Superficie balconi (SUB) m <sup>2</sup>	0,0	0,0	8,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,0	8,0	0,0
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>			28,0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	45,0	103,0	0,0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	0,0	9,0	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	3	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	1
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI) 0=nessuna 1=min 2=med 3=max	2	3	2

### 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 [PMI] 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:

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

$$p_i(S1) = 225.000,00 * 1,00 / 161,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 290.000,00 * 1,00 / 169,55 = 1.710,41 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.710,41 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 1.397,52 €/m<sup>2</sup>



## 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:

$$p_A(\text{DAT}) = 225.000,00 \times (0,01) / 12 = 187,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 290.000,00 \times (0,01) / 12 = 241,67 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{S1}) = 1.397,52 \times 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{S1}) = 1.397,52 \times 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUB}) = 1.397,52 \times 0,30 = 419,26 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUB}) = 1.397,52 \times 0,30 = 419,26 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,60$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUC}) = 1.397,52 \times 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUC}) = 1.397,52 \times 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,35$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUZ}) = 1.397,52 \times 0,35 = 489,13 \text{ €/m}$$

$$p_B(\text{SUZ}) = 1.397,52 \times 0,35 = 489,13 \text{ €/m}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,50$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SOF}) = 1.397,52 \times 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SOF}) = 1.397,52 \times 0,50 = 698,76 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

$[i(\text{SPS})] = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SPS}) = 1.397,52 \times 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SPS}) = 1.397,52 \times 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$



### 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 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(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	15.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 15.000,00 \text{ €}$$

### 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  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

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.

$$[i(\text{SER})] = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 5 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vit] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 5/20) = 4.500,00 \text{ €/servizio}$$

$$p_B(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 5/20) = 4.500,00 \text{ €/servizio}$$

### 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
1 (Minimo o Scarso)	3 (Medio o Sufficiente)	30.000,00	da indagine di mercato
1 (Minimo o Scarso)	4 (Discreto)	45.000,00	da indagine di mercato
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	50,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 30.000,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 45.000,00 \text{ €}$$



### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	187,50	241,67
Superficie principale (SI) €/m <sup>2</sup>	1.397,52	1.397,52
Superficie balconi (SUB) €/m <sup>2</sup>	419,26	419,26
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	838,51	838,51
Superficie terrazze (SUZ) €/m	489,13	489,13
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	698,76	698,76
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m <sup>2</sup>	349,38	349,38
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	4.500,00	4.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	30.000,00	45.000,00



### 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)		225.000,00		290.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.125,00	(0-18)	-4.350,00
Superficie principale (S1)	(124,0-134,0)	-13.975,20	(124,0-104,0)	27.950,40
Superficie balconi (SUB)	(8,0-0,0)	3.354,05	(8,0-0,0)	3.354,05
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-8,0)	-6.708,10
Superficie terrazze (SUZ)	(28,0-0,0)	13.695,70	(28,0-0,0)	13.695,70
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-45,0)	-31.444,20	(0,0-103,0)	-71.972,28
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-9,0)	-3.144,42
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-2)	0,00	(2-3)	-4.500,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(1-3)	-30.000,00	(1-4)	-45.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>165.505,34</b>		<b>184.325,35</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(184.325,35 - 165.505,34) * 100] / 165.505,34 = 11,37\% > 5\%$ .

### 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) €	165.505,34	184.325,35	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	2	3	2

0=nessuno 1=min 2=med 3=max



### 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: Panoramicità 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 (€)	165.505,34
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	18.820,01

### Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		165.505,34		184.325,35
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(2-2)	0,00	(2-3)	-18.820,01
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>165.505,34</b>		<b>165.505,34</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 165.505,34 €.**



**RISULTATI DELLA VALUTAZIONE**  
**LOTTO 03 - Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 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	165.505,34

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

165.505,34 €

Diconsi Euro centosessantacinquemilacinquecentocinquevirgolatrentaquattro



## SCHEDA IMMOBILE

**LOTTO 04-Apartmento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Denominazione

**Data inserimento** 30/12/2024 **Data ultima modifica** 13/01/2025

**Codice** RG 46-2024\_ LOTTO 4

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)

**Denominazione** RG 46-2024\_ LOTTO 4

**Destinazione** Residenziale privata

**Proprietà** In condominio con altre unità.

**Utilizzo** In proprietà

**Categoria** Usato

**Superficie** 139,30 m<sup>2</sup> Sistema Italiano di Misurazione (SI...

### Ubicazione

Via Mediterraneo, 8 -

63100 ASCOLI PICENO - (AP)

### Descrizione principale

Immobile residenziale, ad uso abitativo, in Ascoli Piceno (AP), Via Mediterraneo, 8, distinto al NCEU al fg. 100, part. 115, sub. 13.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale.

Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con relativo retro cucina e un bagno.

Dalla parte opposta, lato Est, si trova un disimpegno con accesso ad un bagno, uno studio e 2 camere.

Lato nord vi è un accesso ad una terrazza.

### Provenienza e titolarità

Gli immobili risultano pervenuti all'agente attuale/attuali proprietario/i, in seguito a:

Atto di Compravendita del 06/05/2004

Pubblico ufficiale CAPPELLI NAZZARENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Repertorio n. 83873

Nota presentata con Modello Unico n. 2992.1/2004

Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 31/05/2004

### Urbanistica e vincoli

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 la presenza della seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 378-91 del 14.10.1991 per il rifacimento del tetto e il consolidamento strutturale del fabbricato.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 5209 del 28.03.2011 per opere esterne relative alla chiusura di una terrazza al piano secondo - immobile ex sub.11



## GEOGRAFIA

**LOTTO 04-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Ubicazione

**Regione** MARCHE

**Provincia** AP

**Comune** ASCOLI PICENO

**Zona**

**Indirizzo** Via Mediterraneo

**Civico** 8

**Cap** 63100

**Latitudine** 42° 50' 56,9112"

**Longitudine** 13° 34' 12,0324"

### Mappa



### Confini

L'immobile, per la parte al piano secondo confina, a Nord e a Est con affaccio su corte comune, a sud con affaccio su Via Mediterraneo, a ovest con affaccio su particella 312.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il portone di ingresso sul vano scale condominiale.



**CONSISTENZE SUPERFICIARIE**  
**LOTTO 04-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 -**  
**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 cavei.

b) dal dottaggio 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 pertinenti 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** Misure da planimetria quotata

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	119,00	1,00	119,00
Superficie terrazze	SUZ	26,00	0,35	9,10
Superficie verande	SUV	14,00	0,80	11,20
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		<b>159,00</b>		<b>139,30</b>
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				<b>-</b>

#### Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
appartamento sub. 11	119,00	S1	1,00	119,00
superficie accessoria	26,00	SUZ	0,35	9,10
superficie accessoria	14,00	SUV	0,80	11,20
<b>Totale per piano</b>	<b>159,00</b>			<b>139,30</b>



## CARATTERISTICHE

### LOTTO 04-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 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 = 10.000,00

#### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	6.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 15.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	0,010
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 10.000,00

#### Impianti dell'unità

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

#### Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	119,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie cantine	SUC	0,0	m <sup>2</sup>	0,60
Superficie terrazze	SUZ	26,0	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie verande	SUV	14,0	m <sup>2</sup>	0,80
Superficie soffitta	SOF	0,0	m <sup>2</sup>	0,40
Superficie posto auto scoperto	SPS	0,0	m <sup>2</sup>	0,25
Superficie commerciale	SJP	139,3	m <sup>2</sup>	-

#### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	07/01/2025	giorno/mese/anno	0,010



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 04-Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 -**  
**63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

**Denominazione**

**Classificazione** Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano)  
**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 grande

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	<b>Multiplano</b>		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	139,30/139,30	100,00
Superficie principale	S1/SUP	119,00/139,30	85,43
Superficie cantine	SUC/SUP	0,00/139,30	0,00
Superficie terrazze	SUZ/SUP	26,00/139,30	18,66
Superficie verande	SUV/SUP	14,00/139,30	10,05
Superficie soffitta	SOF/SUP	0,00/139,30	0,00
Superficie posto auto scoperto	SPS/SUP	0,00/139,30	0,00

**Prezzo**

**Regime di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Livello di prezzo** non determinato **Livello di reddito** non determinato  
**Fase di mercato** Fase stagnante **Filtering** Assente (fasce 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

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) sito in ASCOLI PICENO (AP), Via Mediterraneo, 8, 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 martedì 07/01/2025.

## COMPARABILI

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

### **Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 10 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori, in Ascoli Piceno (AP), Via Yezio Catone, 10. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il portone di ingresso dall'esterno. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo e cucina. Attraverso un disimpegno si accede ad una camera, bagno, 2 ripostigli e alla scala di accesso al piano superiore dove si trovano altre 2 camere, un bagno e un locale soffitta sottotetto.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	161,00 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>	24/07/2024
<b>Prezzo</b>	225.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 24/07/2024 rep. 39444, racc. 24354 Notaio Donatella Calvelli di Ascoli Piceno



**Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) - Via Mediterraneo, 14 - ASCOLI PICENO (AP) - Comparabile B**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)
<b>Descrizione</b>	Immobile residenziale, ad uso abitativo + locali accessori soffitta, fondaio e posto auto, in Ascoli Piceno (AP), Via Tito Betuzio Barro, 14. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale. Entrando si trova un ingresso che affaccia su soggiorno/pranzo con disimpegno, camera, cucina e 2 bagni. Completa l'immobile un locale ripostiglio e lavatoio al piano terzo sottotetto, un fondaio al piano terra e un posto auto esterno.
<b>Destinazione</b>	Residenziale privata
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	169,55 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>	21/07/2023
<b>Prezzo</b>	290.000,00 €
<b>Nota Prezzo</b>	Atto pubblico di compravendita del 21/07/2023 rep. 21408, racc. 11348 Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno





**MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA**  
**LOTTO 04 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 -**  
**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 superficaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie cantine (SUC):** La superficie cantine 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>;
- **Superficie terrazze (SUZ):** La superficie terrazze 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>;
- **Superficie verande (SUV):** La superficie verande è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo rapporto mercantile. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- **Superficie soffitta (SOF):** La superficie soffitta 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>;
- **Superficie posto auto scoperto (SPS):** La superficie posto auto scoperto 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;

Classe	Nomenclatore	Punto
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;



Classe	Nomenclatore	Punto
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
Discreta	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 (LTV):** 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.;

• **Panoramicità dell'unità immobiliare (PJI):** La caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, ecc.) e/o le aperture porte e finestre verso le aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica. Unità di misura: 0=nessuno 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	L'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	3
Med	L'unità immobiliare consente una parziale visibilità del contesto circostante dalla maggior parte dei propri spazi aperti (terrazze, balconi, ecc.) e delle aperture porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico ambientale, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.	2
Min	L'unità immobiliare consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi di valenza paesaggistico ambientale, storico e/o architettonica.	1
Nulla	L'unità immobiliare non dispone di nessuna visuale degna di nota.	0

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano), come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 55. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	225.000,00	290.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	24/07/2024	21/07/2023	07/01/2025
Superficie principale (S1) m <sup>2</sup>	134,0	104,0	119,0
Superficie cantine (SUC) m <sup>2</sup>	0,0	8,0	0,0
Superficie terrazze (SUZ) m <sup>2</sup>			26,0
Superficie verande (SUV) m <sup>2</sup>			14,0
Superficie soffitta (SOF) m <sup>2</sup>	45,0	103,0	0,0
Superficie posto auto scoperto (SPS) m <sup>2</sup>	0,0	9,0	0,0
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	3
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	3	2
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	4
Livello di Piano (LIV) n.	2	2	0
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUT) 0=nessuno 1=min 2=med 3=max	2	3	3

### 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:

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

$$p_i(S1) = 225.000,00 * 1,00 / 161,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p_i(S1) = 290.000,00 * 1,00 / 169,55 = 1.710,41 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 1.710,41 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$



## 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:

$$p(\text{DAT}) = 225.000,00 \cdot (0,01) / 12 = 187,50 \text{ €/mese}$$

$$p(\text{DAT}) = 290.000,00 \cdot (0,01) / 12 = 241,67 \text{ €/mese}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{S1}) = 1.397,52 \cdot 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{S1}) = 1.397,52 \cdot 1,00 = 1.397,52 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie cantine (SUC)

$[i(\text{SUC})] = 0,60$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUC}) = 1.397,52 \cdot 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SUC}) = 1.397,52 \cdot 0,60 = 838,51 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie terrazze (SUZ)

$[i(\text{SUZ})] = 0,35$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUZ}) = 1.397,52 \cdot 0,35 = 489,13 \text{ €/m}$$

$$p(\text{SUZ}) = 1.397,52 \cdot 0,35 = 489,13 \text{ €/m}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie verande (SUV)

Il prezzo marginale della superficie verande  $p(\text{SUV})$  è determinato dal prodotto fra il prezzo medio minimo [PMM] della superficie principale e il rapporto mercantile della caratteristica secondaria  $[i(\text{SUV})]$ .

$[i(\text{SUV})] = 0,80$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUV}) = 1.397,52 \cdot 0,80 = 1.118,02 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SUV}) = 1.397,52 \cdot 0,80 = 1.118,02 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie soffitta (SOF)

$[i(\text{SOF})] = 0,40$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SOF}) = 1.397,52 \cdot 0,40 = 559,01 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SOF}) = 1.397,52 \cdot 0,40 = 559,01 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie posto auto scoperto (SPS)

$[i(\text{SPS})] = 0,25$  rapporto mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$

$$p(\text{SPS}) = 1.397,52 \cdot 0,25 = 349,38 \text{ €/m}^2$$



### 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 il 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(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	10.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p(\text{SMF}) = 10.000,00 \text{ €}$$

### 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  $[Vit]$  del servizio e della sua vetustà  $[Vet]$ .

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.

$$[i(\text{SER})] = 6.000,00 \text{ €/servizio}$$

$$\text{Vetustà } [Vet] = 3 \text{ anni}$$

$$\text{Vita media utile } [Vit] = 20 \text{ anni}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 3/20) = 5.100,00 \text{ €/servizio}$$

$$p(\text{SER}) = 6.000,00 * (1 - 3/20) = 5.100,00 \text{ €/servizio}$$

### 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 il 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)	15.000,00	da indagine di mercato

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{STM}) = 15.000,00 \text{ €}$$

$$p(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$$

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

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{LIV}) = 0,01 * 225.000,00 / (1 + 0,01) = 2.227,72 \text{ €/livello di piano}$$

$$p(\text{LIV}) = 0,01 * 290.000,00 / (1 + 0,01) = 2.871,29 \text{ €/livello di piano}$$



### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
Data (DAT) €/mese	187,50	241,67
Superficie principale (S1) €/m <sup>2</sup>	1.397,52	1.397,52
Superficie cantine (SUC) €/m <sup>2</sup>	838,51	838,51
Superficie terrazze (SUZ) €/m	489,13	489,13
Superficie verande (SUV) €/m <sup>2</sup>	1.118,02	1.118,02
Superficie soffitta (SOF) €/m <sup>2</sup>	559,01	559,01
Superficie posto auto scoperto (SPS) €/m <sup>2</sup>	349,38	349,38
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	10.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	5.100,00	5.100,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	15.000,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	2.227,72	2.871,29



### 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)		225.000,00		290.000,00
Data (DAT)	(0-6)	-1.125,00	(0-18)	-4.350,00
Superficie principale (S1)	(119,0-134,0)	-20.952,80	(119,0-104,0)	20.952,80
Superficie cantine (SUC)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-8,0)	-6.708,10
Superficie terrazze (SUZ)	(26,0-0,0)	12.717,43	(26,0-0,0)	12.717,43
Superficie verande (SUV)	(14,0-0,0)	15.652,22	(14,0-0,0)	15.652,22
Superficie soffitta (SOF)	(0,0-45,0)	-25.155,36	(0,0-103,0)	-57.577,82
Superficie posto auto scoperto (SPS)	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-9,0)	-3.144,42
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-10.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-2)	0,00	(2-3)	-5.100,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-3)	15.000,00	(4-4)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(0-2)	-4.455,45	(0-2)	-5.742,57
<b>Prezzo corretto</b>		<b>216.671,05</b>		<b>246.709,54</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  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(246.709,54 - 216.671,05) * 100] / 216.671,05 = 13,86\% > 5\%$ .

#### 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) €	216.671,05	246.709,54	-
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	2	3	3
0=nessuno 1=min 2=med 3=max			



### 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: Panoramicità 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 (€)	246.709,54
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	30.038,49

### Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		216.671,05		246.709,54
Panoramicità dell'unità immobiliare (PUI)	(3-2)	30.038,49	(3-3)	0,00
<b>Prezzo corretto sistema di stima</b>		<b>246.709,54</b>		<b>246.709,54</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 **246.709,54 €**.

## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

**LOTTO 04 - Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP)**

### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a MCA e Sistema di stima	MCA e Sistema di stima	246.709,54

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:  
246.709,54 €

Diconsi Euro duecentoquarantaseimilasettecentonovevirgolacinquantaquattro



## QUADRO RIASSUNTIVO

### Lotto 01 - Lotto 1

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 2 vani (bilocale o bivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025</b> è pari a 151.832,30 € per 114,1 m <sup>2</sup> pari a 1.330,70 €/m <sup>2</sup>	151.832,30
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 insolute, ove eventualmente presenti.  <b>Si considera il 13% del valore dell'immobile, arrotondato, in considerazione anche delle attività necessarie per la variazione di destinazione d'uso da apportare agli immobili del LOTTO 1 per conformarli allo stato di fatto.</b>	- 19.738,20
<b>Totale:</b>	<b>132.094,10</b>

<b>LOTTO n. 1</b> <b>fg. 100, p. 115, sub.12 + part. T. 312</b>	<b>Che si arrotonda in: €132.000,00</b>
<b>così suddivisi per categoria catastale:</b>	
fg. 100, p. 115, sub.12 (NCEU):	€ 89.000,00
fg. 100, p. 312 (NCT):	€ 43.000,00

### Lotto 02 - Lotto 2

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via vezio catone, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025</b> è pari a 83.777,91 € per 80,6 m <sup>2</sup> pari a 1.039,43 €/m <sup>2</sup>	83.777,91
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 insolute, ove eventualmente presenti.  <b>Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.</b>	- 8.377,79
<b>Totale:</b>	<b>75.400,10</b>

<b>LOTTO n. 2</b> <b>fg. 100, p. 115, sub.9</b>	<b>Che si arrotonda in: €75.000,00</b>
--	--



**Lotto 03 - Lotto 3**

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 3 vani (trilocale o trivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025</b> è pari a 165.505,34 € per 136,2 m <sup>2</sup> pari a 1.215,16 €/m <sup>2</sup>	165.505,34
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 insolute, ove eventualmente presenti.  Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 16.550,53
<b>Totale:</b>	<b>148.954,81</b>

<b>LOTTO n. 3</b> <b>fg. 100, p. 115, sub.10</b>	<b>Che si arrotonda in: € 150.000,00</b>
---	--

**Lotto 04 - Lotto 4**

<b>N. Compendio immobiliare e Valutazione</b>	<b>Valore (€)</b>
1 Per l'immobile classificato come Appartamento - 4 vani (quadrilocale o quadrivano) Via Mediterraneo, 8 - 63100 - ASCOLI PICENO (AP) <b>il Valore di mercato alla data di stima del 07/01/2025</b> è pari a 246.709,54 € per 139,3 m <sup>2</sup> pari a 1.771,07 €/m <sup>2</sup>	246.709,54
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 insolute, ove eventualmente presenti.  Si considera il 10% del valore dell'immobile, arrotondato.	- 24.670,95
<b>Totale:</b>	<b>222.038,59</b>

<b>LOTTO n. 4</b> <b>fg. 100, p. 115, sub.13</b>	<b>Che si arrotonda in: € 220.000,00</b>
---	--



## 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. 90 pagine, con n. 15 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, 22 marzo 2025



Documentazione allegata:

- ALL. 1 comunicazione inizio operazioni peritali
- ALL. 2.1 Richiesta CDU Ascoli Piceno
- ALL. 4 ispezioni ipotecarie
- ALL. 6 com. inizio operazioni peritali\_ 2° accesso
- ALL. 8 documentazione fotografica
- ALL. 10 certificato stato civile, residenza, famiglia
- ALL. 12 CDU
- ALL. 14 Nuova doc. catastale ex sub. 8 e 11
- ALL. 2 Richiesta accesso atti AP
- ALL. 3 documentazione catastale
- ALL. 5 precedenti edilizi
- ALL. 7 Verbale di sopralluogo
- ALL. 9 Rilievo metrico
- ALL. 11 rilievo abusi
- ALL. 13 Variazione catastale + Autorizzazione del GE
- ALL. 15 Ricevuta invio relazione alle parti

