
PERIZIA DI STIMA – Esecuzione immobiliare n. 80/2024_Lotto I

Tribunale di Ascoli Piceno

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 80/2024
R.G.E.

Ing. Arch. Paolo Cameli

Sommario

Premessa	2
Criteria di stima	3
Stima con metodo di comparazione diretta.....	3
Stima con il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach).....	4
A. Identificazione e descrizione dei beni	5
Localizzazione.....	5
Confini.....	7
Proprietà.....	8
Posizione urbanistica	8
Descrizione della "storia" dell'immobile	8
Difformità.....	9
Descrizione.....	9
Consistenza degli immobili	16
Ulteriori considerazioni	17
B. Determinazione del valore dell'immobile.....	17
Stima analitica basata sul criterio del metodo di comparazione diretta	17
Quotazioni immobiliari.....	18
Valore Unitario	19
Valore Unitario di Stima.....	19
Valore dell'immobile con stima sintetica	21
Stima basata sul metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)	21
Conclusioni	29

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Paolo Cameli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ascoli Piceno, al numero 1936, Sez. A, e all'ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al numero 1276, Sez. A, con sede in Via Oberdan n. 56, San Benedetto del Tronto (AP), veniva incaricato dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Simona D'Ottavi, di procedere alla stima degli immobili di cui al procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 80 del 2024, ubicati nel comune di San Benedetto del Tronto (AP) e meglio identificati nel prosieguo dell'elaborato.

In data 26/05/2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per via telematica.

Successivamente, in data 25 giugno 2024, effettuava un sopralluogo congiunto, accompagnato dal Custode Avv. Valerio Bartolomei durante il quale prendeva visione degli immobili ed esperiva gli esami tecnici di rito.

In particolare, si è proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni oggetto di stima e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore di mercato.

Si è inoltre provveduto ad effettuare gli accessi agli atti sia presso il Comune di San Benedetto del Tronto, Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, che presso l'Agenzia Delle Entrate, Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che sono come di seguito articolate.

- PARTE "A": Identificazione e descrizione dei beni:
Ogni bene immobile è localizzato e identificato catastalmente e urbanisticamente, descritto nella sua storia, nelle sue caratteristiche e nella sua consistenza.

- PARTE "B": Valutazione dei beni:
Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede alla stima dei beni immobili per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Criteri di stima

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini di una procedura di esecuzione immobiliare riguardante immobili di proprietà della ditta [REDACTED]

[REDACTED] A tale riconoscimento dello scopo della stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico dei beni cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato.

Al fine di pervenire al richiesto giudizio di stima, che deve essere oggettivo, generalmente valido e dunque da formularsi sulla base del principio di ordinarietà e che deve soddisfare il requisito di razionalità, si illustrano di seguito i diversi criteri di stima utilizzati.

Stima con metodo di comparazione diretta

In relazione alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, poiché essi presentano carattere di ordinarietà, risulta percorribile l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato, essendo possibile desumere dal mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobile della fattispecie, rilevabili dall'autorevole Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale definisce un orizzonte di riferimento circa l'apprezzamento degli immobili compravenduti.

Nella determinazione del valore si suppone la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici, tenendo conto invece delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni.

Fra le condizioni estrinseche si considerano la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorgono gli immobili, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

Fra le condizioni intrinseche sono considerate la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene risulta destinato, il grado di rifinitura, lo stato manutentivo e conservativo, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelle normali per il tipo di immobile in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Il Valore Unitario riscontrato è quindi verificato sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene, attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", nella variante detta "moltiplicativa", secondo la quale in riferimento al Valore Unitario di Stima ricercato si ha in generale:

$$V_{\text{unitario di stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K$$

dove:

$$V_{\text{unitario medio}} = \text{Valore Unitario Attribuito}$$

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_j \times K_p$$

essendo:

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_j = caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche

K_p = caratteristiche produttive

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo è oggetto di aggiustamenti in aumento o in diminuzione mediante coefficienti sintetici basati sulle caratteristiche del bene da stimare. Il Valore Unitario del bene così ottenuto è dunque moltiplicato per la superficie commerciale calcolata per determinare il valore di mercato del bene.

In particolare, le caratteristiche dei beni immobili si esprimono in letteratura come sintesi dei vari contributi, attraverso alcuni valori riassuntivi. I coefficienti sono superiori all'unità nel caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità.

Nel caso degli immobili in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e valutate secondo prassi diffuse e condivise, e l'esperienza dello scrivente valutatore. Sulla base dei documenti analizzati, dei rilievi effettuati e delle indagini condotte sul luogo, attraverso specifiche tabelle relative alle caratteristiche degli immobili, si ottengono i coefficienti correttivi che sono applicati per procedere alla stima del valore di mercato.

Stima con il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili di prezzo noto. Il principio su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si compiono aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi principali di cui è composto questo procedimento di stima sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- Rilevazione dei dati immobiliari
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison)
- Compilazione della tabella dei dati
- Stima dei prezzi marginali
- Redazione della tabella di valutazione
- Sintesi valutativa

Poiché non è risultata possibile la comparazione con prezzi di mercato relativi a transazioni effettivamente concluse, in assenza di detti riferimenti, la valutazione è rapportata ad offerte vigenti, alle quali si dovrà applicare, dandone esplicita visibilità, uno sconto medio non inferiore a quello indicato nel Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, edito con cadenza trimestrale da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate.

A. Identificazione e descrizione dei beni

Localizzazione

Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati nel comune di San Benedetto del Tronto, in provincia di Ascoli Piceno. Il fabbricato si trova in zona periferica residenziale, in località Porto D'Ascoli,

Esso consta di:

- n. 1 locale per attività commerciale posto al piano terreno di un immobile residenziale;

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono identificati al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto come segue:

- Foglio n. [REDACTED] Part. [REDACTED] sub. [REDACTED] Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 149 mq, Rendita € 4.532,48;

Confini

Gli immobili in oggetto confinano come di seguito elencato:

- [REDACTED]

Proprietà

Gli immobili sono intestati a [REDACTED] Atto di origine:

[REDACTED]

Posizione urbanistica



Nel vigente P.R.G. del comune di San Benedetto del Tronto, l'edificio residenziale, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, ricade nell'ambito residenziale, in particolare "Zona B1_Zone residenziali di completamento", disciplinato dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Descrizione della "storia" dell'immobile

A seguito della richiesta effettuata dal sottoscritto in data 5 giugno 2025, gli uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Benedetto del Tronto hanno trasmesso la documentazione che attesta che l'immobile in cui sono presenti i beni oggetto di valutazione è stato oggetto dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 232 del 1989;
- Concessione Edilizia n. 048 del 1990;

- Concessione Edilizia n. 154 del 1990;
- Concessione Edilizia n. 219 del 1991;
- Concessione Edilizia n. 298 del 1993;
- Rilascio Agibilità edificio prot. n. 27565 del 26/05/2009;
- S.C.I.A. in sanatoria prot. n. 0044995 del 01/08/2014;
- Richiesta Agibilità prot. n. 0071317 del 20/11/2014.

Difformità

A seguito del sopralluogo si segnala l'altezza interna pari a 310 cm, in difformità rispetto a quanto in atti.

Descrizione

I beni oggetto di perizia si compongono di:

- N. 1 locale commerciale posto al piano terreno, avente superficie coperta di circa 190 mq e circa 70 mq di corte esclusiva. Il locale commerciale è dotato di due accessi, rispettivamente a sud e ad est e si compone di locale negozio, magazzino, servizi igienici e spogliatoio per il personale.

Il fabbricato si affaccia su [REDACTED] in un contesto residenziale densamente urbanizzato, altamente dotato di servizi e molto trafficato

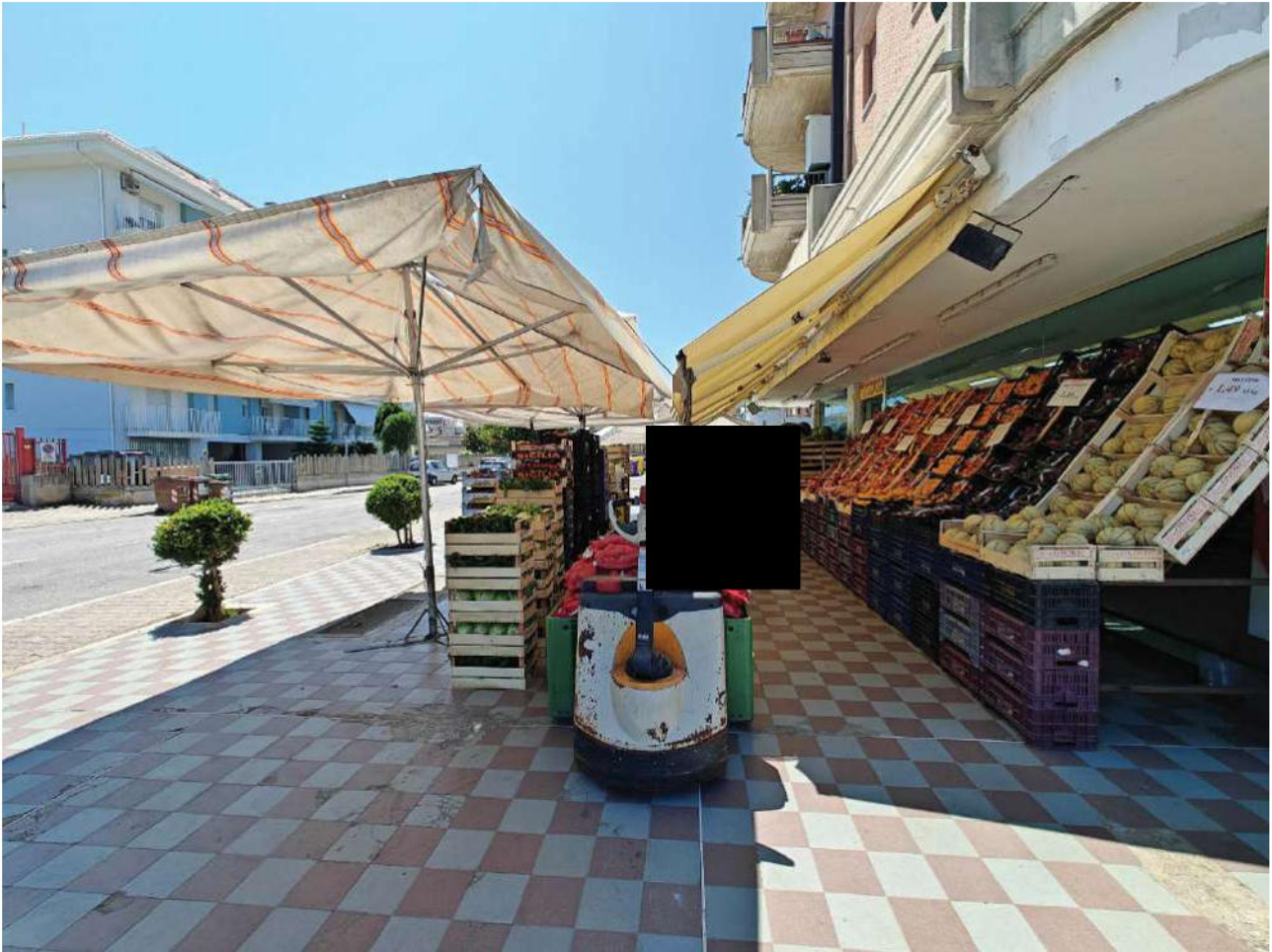
Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- Struttura: calcestruzzo armato;
- Copertura: laterocemento;
- Tamponatura esterna: laterizio.

L'immobile oggetto della presente valutazione presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione	Gres
Rivestimenti	Ceramica nei locali servizi igienici
Finiture	Intonaci e tinteggiature al civile
Infissi	Vetrine con profilo in alluminio
Impianto elettrico	Impianto civile
Impianto idrico	Impianto civile
Impianto termico	Assente

Stato di manutenzione	I locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione della pavimentazione che riporta rotture presumibilmente dovute all'attività di movimentazione merce
-----------------------	--















Consistenza degli immobili

Per quanto concerne la determinazione della consistenza degli immobili, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli autorizzativi precedentemente citati, come rappresentate negli elaborati catastali redatti dall'arch. Corradetti Roberto iscritto all'Ordine di Ascoli Pieno al n. 83 e verificate durante gli accertamenti tecnici di sopralluogo.

	Superficie (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale (mq)
Negozio	190	1	190
Corte esclusiva	70	0.10	7
TOT			197

Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- Raccordo autostradale < 1.000mt;
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Presenza di spazi adibiti a parcheggi nelle vicinanze.

Urbanizzazioni e servizi

- Zona residenziale ad alta densità abitativa;
- Attrezzature ricreative < 1.000mt;
- Servizi commerciali < 100mt;
- Servizi pubblici < 300mt

Vocazione della zona

- Residenziale

Commerciabilità dell'immobile

- Buona
- Unità immobiliare caratterizzata da edilizia ordinaria, medie finiture

Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal locatario.

B. Determinazione del valore dell'immobile

Stima analitica basata sul criterio del metodo di comparazione diretta

Per quanto detto nella valutazione degli immobili si tiene debitamente conto di:

- Caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo all'ubicazione;
- Caratteristiche intrinseche dell'area;
- Caratteristiche intrinseche del fabbricato.

Quotazioni immobiliari

Per determinare il valore di mercato attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Ascoli Piceno, con specifico riferimento al comune di San Benedetto del Tronto, anno 2024 – semestre 2° - Fascia/Zona: Periferica/Porto D'Ascoli e Sentina – codice di zona – D3 – microzona 3, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando adeguati e opportuni ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

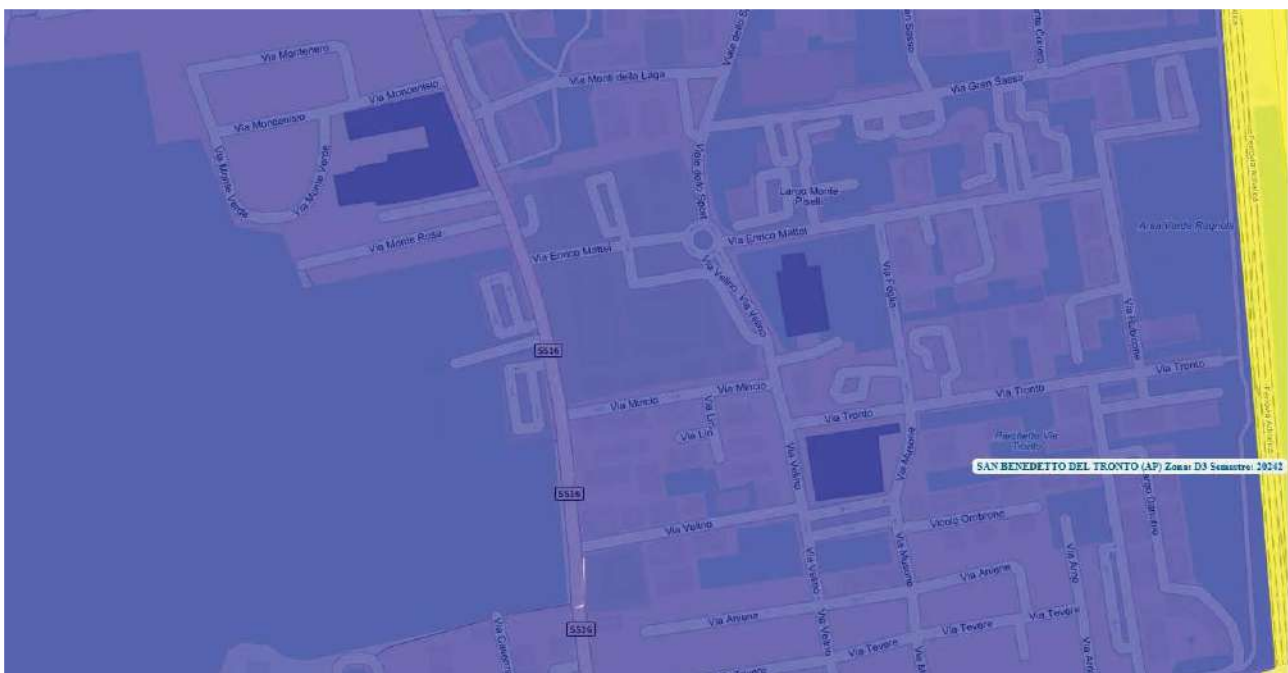


Figura 3_zonizzazione O.M.I.

Si rappresenta che il valore riportato nelle tabelle O.M.I. è riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali.

Nello specifico, i valori di riferimento O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse risultano i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2**Provincia: ASCOLI PICENO****Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO****Fascia/zona: Periferica/PORTO%20D'ASCOLI%20E%20SENTINA****Codice zona: D3****Microzona: 3****Tipologia prevalente: Abitazioni civili****Destinazione: Residenziale**

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Arquata del Tronto, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	750	1050	L	2,8	4,3	L
Negozi	Normale	1500	2150	L	7,8	11,7	L

[Stampa](#)[Legenda](#)Valore Unitario

Dai valori sopra riportati si evincono i seguenti Valori medi:

	Valore medio (€/mq)	Valore Unitario Attribuito (€/mq)
Negozi	1825	1825

Valore Unitario di Stima

Il valore unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrato.

Sub. 29

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
posizione				1,10		1,10
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi				1,10		1,10
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale				1,10		1,10
Coefficiente complessivo K_{pe}						1,04

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità				1,10		1,10
orientamento				1,10		1,10
coefficiente complessivo K_{pi}						1,05

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima	bassa	media	buona	ottima	
	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20	
età fabbricato			1,00			1,00
stato manutentivo			1,00			1,00
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici		0,90				0,90
finiture		0,90				0,90
bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
coefficiente complessivo K_j						0,97

Le caratteristiche produttive (K_p) riferite al bene in oggetto possono essere stimate applicando il valore del coefficiente: $K_p = 1,10$

Per quanto detto, per l'immobile sub. 29 il coefficiente K è pari a **1,04**.

Valore dell'immobile con stima sintetica

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore unitario (€/mq)	Coefficiente K	Valore ragguagliato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato (€)
Immobile					
Sub.29	1825	1,04	1898	197	
VALORE TOTALE					373.906,00

Pertanto, il valore totale dei beni con il metodo della comparazione diretta è assumibile in **€ 373.906,00**

Stima basata sul metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)

In prima istanza si considerano i valori immobiliari derivanti dalla zonizzazione OMI dell'Agenzia delle Entrate già esaminati e definiti in precedenza:

	Valore medio (€/mq)	Valore Unitario Attribuito (€/mq)
Negozi	1825	1825

Il market comparison approach è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili oggetto di compravendita.

Poiché non è risultata possibile la comparazione con prezzi di mercato relativi a transazioni effettivamente concluse, in assenza di detti riferimenti, la valutazione è rapportata ad offerte vigenti, alle quali si dovrà applicare, dandone esplicita visibilità, uno sconto medio non inferiore a quello indicato nel Sondaggio Congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, edito con cadenza trimestrale da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, pari all'7.3%:

Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2024 1° trim.	2024 2° trim.	2024 3° trim.	2024 4° trim.	2025 1° trim.
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	83,8	86,6	82,4	88,9	85,1
Sconto medio	8,3	8,5	7,8	7,9	7,3
Tempi di vendita (mesi)	5,7	5,7	5,7	5,7	5,2
Quota di acquisti finanziati con mutuo	62,5	61,5	63,7	65,2	63,9
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,2	77,1	77,9	77,6	77,8

Si assume come sconto medio il valore arrotondato per difetto al 7%.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima dei beni simili in base alle caratteristiche tecniche economiche. Il MCA stima indirettamente i prezzi marginali delle caratteristiche prese in considerazione nella stima, in particolare di quelle caratteristiche quantitative (aestimabilis) per le quali si può ricorrere a un criterio di stima del prezzo marginale alternativo al prezzo di mercato.

Allo scopo di procedere alla stima del bene in oggetto sono stati individuati tre beni comparabili individuati attraverso annunci immobiliari, di seguito riportati:

Comparabile n. 1

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di L...

<https://www.immobiliare.it/annunci/120494818/?print=p>

DiLeoimmobiliare
Via Pasubio 10 Piano 2 63074
San Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 0735 210147
Fax. 0735431236

Negozi - Locali commerciali in Vendita

Zone: Porto d'Ascoli

€ 260.000**Riferimento: 4175**

Locali: 3

Anno di costruzione: 2005

Bagni: 1

Totale piani: 3

Superficie: 110 m²

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica D ▶ EP globale non rinnovabile: 97.4 kWh/m² anno

Descrizione: PORTO D'ASCOLI, su strada molto trafficata e con presenza di varie attività, locale commerciale di circa mq 110 in ottime condizioni in piccola palazzina realizzata a metà anni 2000. Ha 6 vetrine di cui 3 sul fronte e dispone di bagno con antibagno a norma. L'immobile è locato con ottimo conduttore referenziato. Rif. 4175 DiLeoimmobiliare



© OpenStreetMap contributors

24/07/2025

Questo annuncio è visibile su



Comparabile n. 2:

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di I...

<https://www.immobiliare.it/annunci/87446314/?print=p>

Euro 3 Immobiliare
via indipendenza 7 63039
San Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 0735 210245

Negozi - Locali commerciali in Vendita

Complesso residenziale Porto d'Ascoli , San Benedetto del Tronto (AP)

€ 235.000

Riferimento: 16499469

Zone: Porto d'Ascoli



Locali: 3

Bagni: 1

Superficie: 100 m²

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica F ▶ EP globale non rinnovabile: 159 kWh/m³ anno

Descrizione: PORTO D'ASCOLI Locale commerciale di mq. 100 circa, sito al piano terra con vetrine fronte strada e accesso retrostante, con possibilità di frazionare e realizzare anche una unità abitativa. Completa la proprietà area parcheggio di mq. 100 e giardino. Situato lungo arteria stradale ad elevato traffico veicolare. Euro 235.000, 00 trattabiliCodice 3008.



24/07/2025

Questo annuncio è visibile su



Comparabile n. 3:

Annunci Immobiliari - Cerca l'Annuncio per la Vendita e l'Affitto di L...

<https://www.immobiliare.it/annunci/110962191/?print=p>

Spina & Marchei
Via del Mare 178 63074
San Benedetto del Tronto (AP)

Tel. 0735 210278

Negozi - Locali commerciali in Vendita

Via Nazario Sauro - Via Mattei 4 63074, San Benedetto del Tronto (AP)

Zone: Porto d'Ascoli

€ 400.000**Riferimento: 30802**

Locali: > 5

Totale piani: 3

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2

Posti Auto: 2

Reception: SI

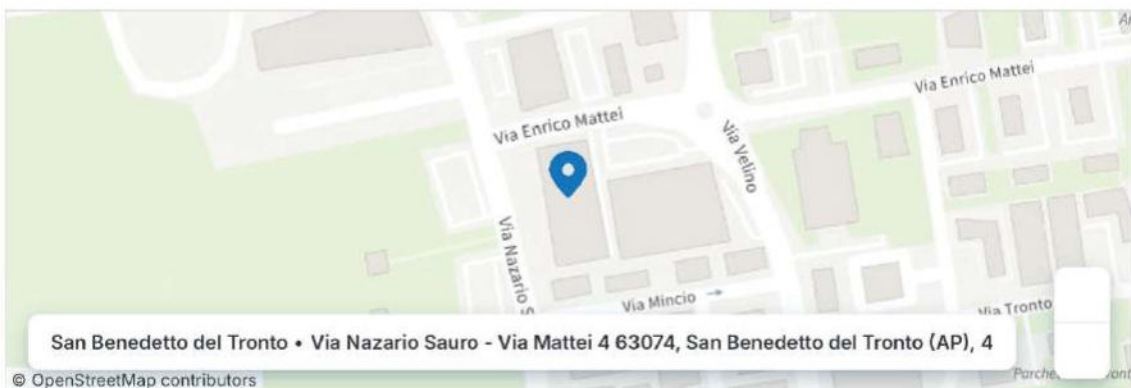
Superficie: 200 m²

Garage: 2

Impianto di allarme: SI

Classe energetica G ▶ EP globale non rinnovabile: 223.03 kWh/m² anno

Descrizione: Locale a destinazione commerciale delle dimensioni di 180 m² circa, sito al piano terreno in posizione ad angolo su strada ad altissima densità di traffico. L'unità immobiliare é completa di 6 ampi locali divisi con pareti attrezzate e mobili di alta qualità. Completo di un locale magazzino al piano interrato delle dimensioni di 35 m² circa, utilizzabile come archivio, oltre ad un parcheggio privato - sempre nel pian...



San Benedetto del Tronto • Via Nazario Sauro - Via Mattei 4 63074, San Benedetto del Tronto (AP), 4

© OpenStreetMap contributors

24/07/2025

Questo annuncio é visibile su



Di seguito si riportano i risultati ottenuti:

		comparabile 1 (obbligatorio)	comparabile 2 (obbligatorio)	comparabile 3 (facoltativo)	immobile in esame
RILEVAZIONE	data rilevazione	24/07/2025	24/07/2025	24/07/2025	29/07/2025
	mesi di differenza	0	0	0	
	distanza (metri in linea d'aria)	300	300	100	
	descrizione	negozio	negozio	negozio	negozio
	prezzo rilevato	260 000	235 000	400 000	
	tipologia rilevazione	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	annuncio immobiliare	
	nel caso di atto indicare repertorio e dati catastali bene prevalente in atto.				
	sconto	7%	7%	7%	
	prezzo applicato	241 020	217 845	370 800	

CARATTERISTICHE QUALITATIVE	piano (-2; -1; 0; 1; 2; 3)	0	0	0	0	
	numero servizi (1, 2...)	1	1	2	1	
	ascensore (si 1; no 0)	0	0	0	0	
	manutenzione immobile	6	6	4	2	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	manutenzione fabbricato	5	6	3	4	
	<i>7 - ottimo; 6 - molto buono; 5 - buono; 4 - discreto; 3- sufficiente; 2 - mediocre; 1 - insufficiente</i>					
	posizione	1	-1	0	0	
	<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>					
	finiture/elementi di pregio/impianti speciali	2	1	1	0	
<i>esprimere un giudizio rispetto all'immobile in valutazione dei comparabili in una scala da -3 a +3</i>						
classe energetica	0	0	0	0		
<i>10= A+; 9= A; 8= B+; 7= B; 6= C+; 5= C; 4= D; 3= E; 2= F; 1= G; 0= N.A.</i>						

		coefficiente ragguaglio			
CALCOLO SUPERFICI	superficie commerciale	-			
	negozio	1	110	100	200
		0			
		0			
		0			
		0			

	0				0
	0				0
	0				0
	0				0
	0				0
terreno (estensione in mq)					
totale (al netto del terreno)		110	100	200	197

prezzi marginali	3%	2 191,09	2 178,45	1 854,00	2 074,51
-------------------------	-----------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

PARAMETRI SEGMENTO DI MERCATO	variazione annua prezzi di mercato	1	%
	valore unitario terreno	0	euro/mq
	incremento valore per piano di altezza	2	%
	costo al nuovo per la realizzazione dei servizi	8000	euro
	vetustà dei servizi immobile periziato	20	anni
	vita utile di un servizio igienico	30	anni
	incidenza costo realizzazione ascensore	14000	euro
	vita utile ascensore	40	anni
	vetustà ascensore	0	anni
	stato manutenzione immobile (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	5000	euro
	stato manutenzione fabbricato (costo per il passaggio da uno stato ad uno superiore)	10000	euro
	posizione (incidenza percentuale)	3	%
	finiture/elementi di pregio/impianti specifici (incidenza percentuale)	1	%
	NOTE:		
classe energetica (costo incremento di classe)		euro	

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	data	0,00	0,00	0,00
	superficie	2074,51	2074,51	2074,51
	servizi igienici	2666,67	2666,67	2666,67
	livelo di piano	4820,40	4356,90	7416,00
	terreno	0,00	0,00	0,00
	ascensore	0,00	0,00	0,00
	manutenzione immobile	5000,00	5000,00	5000,00
	manutenzione fabbricato	10000,00	10000,00	10000,00
	posizione	-7230,60	6535,35	0,00
	finiture	-4820,40	-2178,45	-3708,00
classe energetica	0,00	0,00	0,00	

TABELLA VALUTAZIONI		comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3
	prezzo	241 020,00	217 845,00	370 800,00
	data	-	-	-
	superficie	180 482,69	201 227,82	- 6 223,54
	servizi igienici	-	-	- 2 666,67
	livelo di piano	-	-	-
	terreno	-	-	-
	ascensore	-	-	-
	manutenzione immobile	- 20 000,00	- 20 000,00	- 10 000,00
	manutenzione fabbricato	- 10 000,00	- 20 000,00	10 000,00
	posizione	- 7 230,60	6 535,35	-
	finiture	- 4 820,40	- 2 178,45	- 3 708,00
	classe energetica	-	-	-
		379 452	383 430	358 202

VALORE MEDIO DEI COMPARABILI	euro	694	373
SCOSTAMENTO MEDIO PERCENTUALE	4%		OK

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO	euro	373 694
PREZZO UNITARIO	euro/mq	1896,93

Conclusioni

Relativamente alla determinazione del valore del bene in oggetto, verificate le attuali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere individuato come il valore medio risultante dai due procedimenti di stima:

Valore di mercato del lotto: (€ 373.906,00 + € 373.694,00) /2= 373.800,00

A causa della difformità urbanistica riscontrata si ritiene di decurtare il valore dell'immobile di una percentuale pari al 10%.

Per quanto sopra esposto il Valore Finale di Stima dei beni immobili è assumibile in:

€ 336.420,00

San Benedetto del Tronto

18/08/2025

Ing. Arch. Paolo Cameli