



STIMA DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO GARAGE

Committente Sig. Marconi Paolo

Ubicazione: Via San Severino - ASCOLI PICENO (AP)

Nota: la presente stima è riferita alle attuali condizioni del mercato immobiliare.

il tecnico:

Geom. MAURO LEONI

Via San Severino, 34 - ASCOLI PICENO
Tel. 0736-47106 leonigeos@gmail.com

Ascoli Piceno 26 Maggio 2025

INDICE

1. **PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA**

2. **DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE**

- 2.1 Tipo, caratteristiche generali e destinazioni
- 2.2 Ubicazioni e confini
- 2.3 Dati catastali
- 2.4 Proprietà e provenienza
- 2.5 Situazione urbanistica

3. **RELAZIONE TECNICA**

- 3.1 Consistenze
- 3.2 Caratteristiche architettoniche e tecniche
- 3.3 Impiantistiche e finiture
- 3.4 Stato di manutenzione e conservazione

4. **VALUTAZIONE**

- 4.1 Scelta del criterio di stima
- 4.2 Definizione valore unitario zonale medio
- 4.3 Definizione parametri formativi
- 4.4 Comparazione parametrica

5. **CONCLUSIONI SUL VALORE DEGLI IMMOBILI**

6. **ELENCO ALLEGATI**



1. PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA

L'immobile oggetto di stima è un garage inserito in un contesto condominiale, con le attuali condizioni del mercato immobiliare.

La motivazione della stima richiesta dalla committenza è volta allo scopo di conoscere il reale valore dell'immobile in un regime di libero mercato, senza che esso debba essere realmente alienato, locato od altro.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE

2.1 *Tipo, caratteristiche generali e destinazioni*

Trattasi di unità immobiliare ad uso garage ubicato al piano interrato avente al di sopra un piazzale di proprietà del condominio Via Tolentino.

L'attuale destinazione dell'immobile non può essere trasformata ad uso diverso dall'attuale, se non come locale magazzino, deposito.

In un contesto generale l'immobile presenta buona appetibilità, dovuta principalmente alla scarsa presenza nel quartiere di posti auto esclusivi.

2.2 *Ubicazione e confini*

L'unità immobiliare ha accesso tramite una rampa comune dalla Via San Severino, nel quartiere "Porta Maggiore", confina ad est con fondaci della palazzina condominio Via Tolentino, sui restanti lati con spazio comune di manovra, e altri garges.

2.3 *Dati catastali*

Catastalmente l'immobile è censito Nuovo Catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio di mappa n° 78 particella 360 subalterno 3, avente categoria C/6 classe 5 (vedere certificato catastale allegato)

2.4 *Proprietà e provenienza*

La proprietà attuale è esclusiva del Sig. Marconi Paolo in forza dell'atto notaio Filauri Repertorio 15508 del 03-08-2006.

2.5 *Situazione urbanistica*

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1967. Catastalmente risulta correttamente rappresentato.

3. RELAZIONE TECNICA

3.1 *Consistenze*

Da rilievo eseguito l'immobile sviluppa una superficie utile di circa mq 18, ed una superficie commerciale di circa mq 21, così come peraltro riportato nelle risultanze catastali, ed un'altezza utile di mt 3,35.

3.2 *Caratteristiche architettoniche e tecniche del fabbricato*

Dal punto di vista costruttivo l'edificio ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, i muri perimetrali sono in laterizi intonacati, il solaio di copertura è piano in latero-cemento.

3.3 *Impiantistica e finiture del fabbricato*

Come impiantistica è presente l'impianto elettrico ed idrico le cui caratteristiche sono riferibili alla data di costruzione.

3.4 *Stato di manutenzione e conservazione del fabbricato*

Per quanto concerne lo stato di conservazione si rileva la necessità urgente di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria volti ad eliminare le infiltrazioni provenienti dal sovrastante solaio di copertura e ripristinare strutture e finiture. Tale situazione implica l'applicazione di un deprezzamento significativo.

4. VALUTAZIONE

4.1 *Scelta del criterio di stima*

Si è ritenuto di poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, quell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene.

Più precisamente, conformemente alla normale prassi tecnica, si sono eseguite le fasi operative di seguito indicate:

1. definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio";
2. definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco, che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
3. comparazione dell'immobile da stimare a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo e negativo;
4. trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta saldamente fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

4.2 *Definizione valore unitario zonale medio*

- per quanto concerne il fabbricato si è proceduto ad eseguire una accurata ed attenta indagine di mercato svolta in un intorno zonale limitato al quartiere ove è ubicato l'immobile

Da tale indagine di mercato sono stati rilevati dei valori per immobili simili ma non uguali a quello oggetto di stima, comunque aventi caratteristiche tipologiche e condizioni definibili assolutamente "medie", riportati all'attualità considerando i parametri spaziali e temporali.

Non sono state riscontrate perizie giudiziarie effettuate da C.T.U. né verifiche effettuate dall'agenzia delle entrate o sentenze, per lo meno nella zona in esame.

In sostanza un immobile ideale di riferimento, cui quello in oggetto potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a **1.010,00 €/mq per garage in condizioni normali.**

4.3 Definizione parametri formativi

Nella comune prassi tecnica, la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, nonché della situazione giuridica, in appresso elencati.

A - Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazionale,

definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano di Ascoli Piceno e dalle eventuali potenzialità costruttive riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

- di utenza,

definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi, - da quella dei servizi - mercati, negozi, cinematografi, edifici religiosi, scuole, uffici pubblici, empori, etc. - ed infine dalle utenze tecnologiche - reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, etc. ;

- posizionali,

definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, etc.

B - Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle sue principali caratteristiche tipologiche di natura:

- strutturale,

relativa al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato o in muratura, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;

- di finitura,

relativa alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistica,

relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni - elettrico, idrico, di smaltimento delle acque, nonché della rispondenza degli stessi alla normativa vigente.

C - Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione, degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali pertinenze etc.

D - Parametro urbanistico, inteso nel senso dell'osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

E - Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, si intende anche la possibilità di cambi di destinazione d'uso.

F - Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione artistica e stilistica dell'immobile, a seguito di soluzioni tecniche in grado di migliorare la qualità visiva dell'edificio.

G - Parametro temporale, inteso nel senso dell'obsolescenza fisica, funzionale, con conseguente riduzione dei fattori di efficienza relativi a componenti di natura strutturale, statica, impiantistica ed altro.

H - Parametro giuridico, inteso nel senso di eventuali situazioni debitorie o creditorie (mutui, ipoteche), servitù attive o passive, situazione fiscale (esenzioni), situazioni locatizie.

I - Parametro igienico-sanitario, vale a dire le condizioni generali di salubrità.

4.4 *Comparazione parametrica*

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile di stima a quello prima definito "di riferimento", ed applicazione di un coefficiente (K) incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria "media" dell'immobile di riferimento, escludendo eventuali parametri non applicabili omettendo l'analisi approfondita dei singoli coefficienti, si riassume il coefficiente totale, relativo ai diversi parametri applicabili all'immobile di che trattasi, risultante pari a:

- **Ktot = 0,85**

5. CONCLUSIONI SUL VALORE DEGLI IMMOBILI

Applicando il coefficiente totale Ktot, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi dell'immobile in esame, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento definibile "archetipo", per il quale è stato identificato un valore medio unitario dell'immobile pari a:

- garage €/mq 1.010,00 x 0,85= €mq 884,00;

Tenuto conto delle superfici commerciali delle unità oggetto di stima, computate al precedente paragrafo 3.1, è possibile determinare il valore di mercato che risulta essere di:

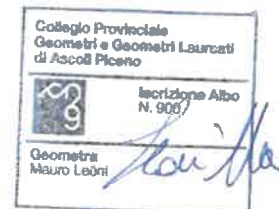
€ 18.028,00 (€ diciottomilaventotto/00)

6. ELENCO ALLEGATI

- Visura storica e Planimetria catastale.

Ad evasione dell'incarico 26-05-2025 , in fede

Il Tecnico
Geom. Mauro Leoni





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
Ascoli Piceno



R.G. N. 1390/2025

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2025 il giorno 30 del mese di MAGGIO presso
l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**
Ivonne Castell, è comparso il/la
sig./ra LEONI MAURO nato a Roccafluvione (AP)
il 08/09/1969 identificato con patente guida/ C.t.n. U18676860W rilasciata
il 03/11/2018 dalla/dal MIT - UCO
In corso di validità.

...il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia/~~reduzione di documenti~~,
composta da n. 6 + 1 ALLEGATO facciate, eseguita per conto
di MARCONI PAOLO

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita ...il suddetto... al
giuramento, che presta ripetendo: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle
funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto. **30 MAG. 2025**

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Ivonne Castell

(firma del richiedente)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2025

Dati della richiesta	Comune di ASCOLI PICENO (Codice:A462)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 78 Particella: 360 Sub.: 3

INTESTATO

1	MARCONI Paolo nato a ROTELLA (AP) il 28/02/1965	MRCPLA65B28H588R*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	-------------------	--

Unità immobiliare dal 20/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		78	360	3	1		C/6	5	18 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 50,20	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/12/2016 Pratica n. AP0111379 in atti dal 20/12/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27892.1/2016)
Indirizzo												
VIA SAN SEVERINO Piano S1												
Notifica												
				Partita		Mod.58		22046				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A462 - Foglio 78 - Particella 360

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		78	360	3	1		C/6	5	18 m ²	Totale: 21 m ²	Euro 50,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA 170/MA Piano S1												
Notifica												
				Partita		7017		Mod.58		22046		



0 1 24 125950 521 0

ALLEGATO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita	
1		78	360	3	1		C/6	5	18 m ²		L. 202	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Via 170/MA Piano SI												
Notifica												
				Parita	7017	Mod.58						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCONI Paolo nato a ROTELLA (AP) il 28/02/1965	MRCPLA65B28H588R*	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/08/2006 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 15508 registrato in data 11/08/2006 - COMPRAVENDITA RETT. TRAS. 6140/06 Voltura n. 6630.1/2006 - Pratica n. AP0124214 in atti dal 03/10/2006			

Situazione degli intestati dal 03/08/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCONI Fabrizio nato a ASCOLI PICENO (AP) il 23/11/1954	MRCFRZ54S23A462G*	(1) Proprieta' 1/9 Regime: bene personale fino al 03/08/2006
2	MARCONI Paolo nato a ROTELLA (AP) il 28/02/1965	MRCPLA65B28H588R*	(1) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni: fino al 03/08/2006
3	MARCONI Stefano nato a ASCOLI PICENO (AP) il 19/02/1956	MRCSEFN56B19A462P*	(1) Proprieta' 1/9 in regime di separazione dei beni: fino al 03/08/2006
DATI DERIVANTI DA Atto del 03/08/2006 Pubblico ufficiale FILAURI FRANCESCA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 15508 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 6139.1/2006 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 14/08/2006			

Situazione degli intestati dal 14/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MARCONI Fabrizio nato a ASCOLI PICENO (AP) il 23/11/1954	MRCFRZ54S23A462G*	(1) Proprieta' 2/9 fino al 03/08/2006
2	MARCONI Paolo nato a ROTELLA (AP) il 28/02/1965	MRCPLA65B28H588R*	(1) Proprieta' 2/9 fino al 03/08/2006
3	MARCONI Stefano nato a ASCOLI PICENO (AP) il 19/02/1956	MRCSEFN56B19A462P*	(1) Proprieta' 2/9 fino al 03/08/2006
4	SALVUCCI Veronica Adelaide nata a ASCOLI PICENO (AP) il 22/02/1935	SLVYNC35B62A462P*	(1) Proprieta' 3/9 fino al 03/08/2006

MODULARE
7. - Cat. 2. T. - 200



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

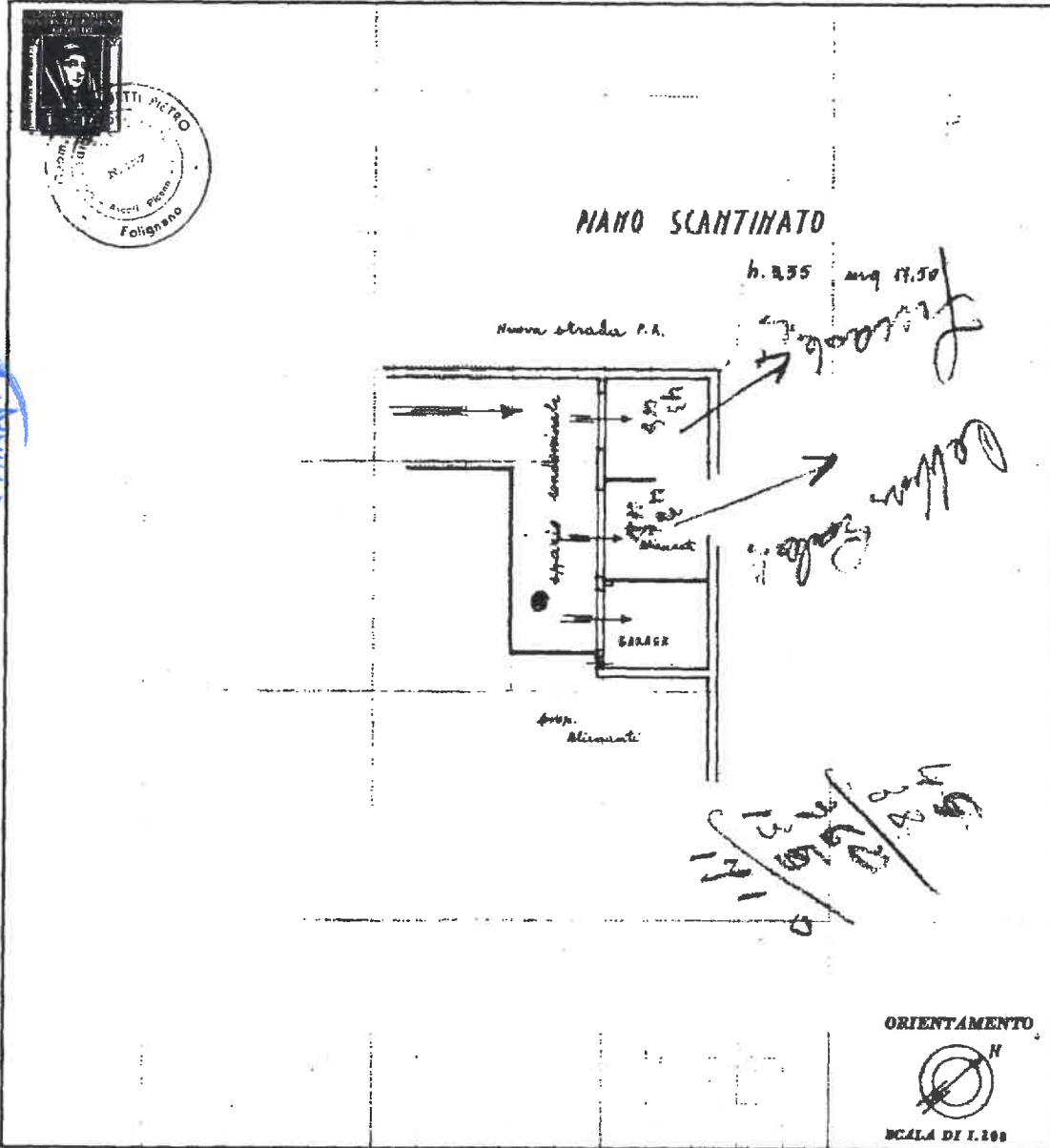
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LIBRO 25 APRILE 1960, N. 600)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ASCOLI PICENO Via 170^{ma} Piazza Innocenziana
Ditta FISCADETTI MARINO nato Castel di Lama di S. S. 20 pm. di CAROSI MARIO nato Appignano del T. 422-5-19 p. 1/2
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ASCOLI PICENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

UFFICIO TECNICO ERARIALE
M.C. 200
16 APR 1965
990-152

Compilato dal SEGRETARIO
(Titolo, nome e cognome del redattore)
CORADETTI PIETRO
Iscritto all'Albo dei SEGRETARI
della Provincia di Ascoli Piceno
data 16 Gennaio 1965
Firma: Sto m. d. d. i.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/04/1965 - Data: 26/02/2025 - n. T24201 - Richiedente: LNEMRA69P08H390M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)