

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

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.I. N° 81/ 2024

Nebula SPE s.r.l. – Axis s.p.a.
(Creditore Procedente - Procuratrice)

Agenzia delle Entrate – Riscossione Regione Marche
(Creditore Intervvenuto)

Dato Oscurato
(Debitore Esecutato)

PERIZIA ESTIMATIVA PRIVACY

attestante il valore di un cespite a destinazione Magazzino,
sito in viale della Stazione n° 16, all'interno di un condominio,
nel Comune di Colli del Tronto (A.P.)

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

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore:	Dott.ssa Simona D'Ottavi
Esecuzione Immobiliare:	N.R.G.E. n° 81/2024
Creditore Procedente:	Nebula SPE s.r.l. – Axis s.p.a. Procuratrice
Legale Creditore Procedente:	Studio Axislex – Avv. Federica Apollonio
Creditore Intervenuto:	Agenzia Entrate – Riscossione Regione Marche
Procuratore Pro Tempore :	Dott.ssa Sabina Bonato
Debitore Esecutato:	Dato Oscurato
Legale Debitore Esecutato:	Avv.
Custode Giudiziario:	Avv. Ivana Toccaceli
Esperto:	Ing. Roberto Giovannetti

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1) Incarico e Nomina ricevuti dal Tribunale;
- 2) Documenti scaricati da ReGIndE;
- 3) Documentazione fornita dal Catasto di Ascoli Piceno;
- 4) Documentazione fornita dalla Conservatoria Registri Immobiliari;
- 5) Documentazione fornita dal Comune di Colli del Tronto;
- 6) Documentazione fornita dalla Regione Marche;
- 7) Documentazione fornita dall'amministratore di Condominio;
- 8) Documenti utili per redigere la Stima (Banche Dati);
- 9) Comunicazioni e Verbali fra le parti durante le Operazioni Peritali;
- 10) Documentazione Fotografica;
- 11) Planimetrie redatte dall'Esperto;
- 12) Stima del Cespite;



TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona D'Ottavi

CUSTODE:

Avv. Ivana Toccaceli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Giovannetti

CF:GVNRRT74B03A462S

con studio in ASCOLI PICENO (AP) Viale Costantino Rozzi n° 13 - Piano Terra Scala C

telefono: 0736781802

fax: 0736781802

email: robertoing.giovannetti@hotmail.it

PEC: roberto.giovannetti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - ASCOLI PICENO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
81/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Magazzino** a COLLI DEL TRONTO via della Stazione 16, della superficie commerciale di **328,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nel Comune di **Colli del Tronto**, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite da valutare è un magazzino, situato in un condominio detto "Edilnuova", situato in via della Stazione al civico n° 16.

Nello specifico l'immobile si può così identificare:

- nel Catasto Fabbricati del comune di Colli del Tronto al Foglio 3 – P.lla 102 – sub 2 graffata 37;
- nel P.R.G. del Comune di Colli del Tronto in tessuto prevalentemente residenziale a media densità, normato dall'articolo n° 58 delle N.T.A.;

il condominio con struttura portante in calcestruzzo si sviluppa su 3-4 piani, oltre al piano sottotetto e copertura, ha forma irregolare in pianta ed in altezza. Lo stabile è situato in posizione semicentrale, nelle vicinanze del Centro Storico, della strada Salaria, a pochi chilometri dal raccordo della superstrada Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno Civico n° 16, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 102 sub. 2 graffata 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 292 mq, rendita 452,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Stazione , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 18/04/2007 - Notaio Roberto lauro - Repertorio 339 - Modello Unico n° 3287/2007 - Reparto PI Ascoli Piceno in Atti dal 15/05/2007.
Magazzino al Piano Seminterrato di un Condominio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	328,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.498,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.500,00
Data di conclusione della relazione:	26/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il magazzino è stato affittato fino a qualche anno fa. L'affittuario ha lasciato al proprio interno materiale edile, mobilio ed altro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/05/2006 a firma di Notaio Dott. Nazzareno Cappelli , registrata il 18/05/2006 a Ascoli Piceno ai nn. Reo. 97395 - 22777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 220.000/00.

Importo capitale: € 110.000/00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/05/2006 ai nn. 8404-1732 di repertorio, registrata il 17/09/2009 a Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto ai nn. 467/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 41.217/53.

Importo capitale: € 26.217/53

ipoteca , registrata il 07/06/2016 a San Benedetto del Tronto ai nn. 4030/591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1.281.608/72.

Importo capitale: € 640.804/36.

Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del 07/06/2016 al n° Rep. 786/816

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 10/11/2010 ai nn. 9182/5762, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

Atto Esecutivo o Cautelare nn. 9776/6116 del 01/12/2010

pignoramento, registrata il 23/07/2024 a Ascoli Piceno ai nn. 6074/4733, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 864,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 2.234,52
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.662,91
Millesimi condominiali:	160,720 (All. 07
Ulteriori avvertenze:	Doc. Amm.re Condominio).

Sul bene facente parte del presente
procedimento di esecuzione immobiliare, oltre al
Pignoramento Immobiliare, dovuto sia all'ipoteca volontaria
derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, sia al debito

nei confronti dell'Agenzia delle Entrate, che hanno reso necessario la presente valutazione, (**All. 04 Documenti prelevati in Conservatoria**); risultano gravare anche delle **spese condominiali insolute**, (**All. 07 Documenti forniti dall'amministratore di Condominio**), che ammontano fino alla data del 31-12-2025 a circa € **14.662/91**, dovuta per € 11.555/46 al Debito regresso della Gestione Ordinaria, per € 2.234/52 alla Gestione Straordinario Lavori Piazzale, per € 864/12 alla Gestione Ordinaria per l'anno in corso, 2025, quattro rate trimestrali di € 216,03. Tale somma verrà decurtata dal valore finale stimato, in quanto si ritiene che tale debito NON sia coperto dall'abbattimento minimo forfettario considerato pari al 10%. L'abbattimento forfettario considerato si ritiene invece sufficiente a coprire le difformità presenti sull'immobile, sotto il profilo edilizio, catastale, impiantistico, di seguito meglio chiarite.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 18/04/2007), registrato il 18/04/2007 a Giulianova ai nn. 339.

Con questo atto il Debitore, precedentemente proprietario per la quota di 500/1.000 (1/2) dell'immobile, acquista la metà mancante dalla Sig.ra [REDACTED] diventando Unico Proprietario. Notaio Lauro Roberto - Divisione Nota presentata con Modello Unico n° 3287/2007 - Reparto PI di Ascoli Piceno in atti dal 15/05/2007.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 30/06/1987 fino al 20/04/1994).

Impresa Esecutrice dei Lavori e quindi Prima Proprietaria

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 21/01/1994 fino al 16/05/2006), con atto stipulato il 21/01/1994 a firma di Notaio Marconi ai nn. Repertorio 62826 di repertorio.
Compravendita - Voltura n° 1465.1/1994 in atti dal 17/02/1997.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 ciascuno (dal 17/05/2006 fino al 17/04/2007), con atto stipulato il 18/04/2007 a firma di Notaio Nazzareno Cappelli ai nn. Repertorio: 97394 di repertorio.
Compravendita Nota presentata con Modello Unico n° 3629/2006 Reparto PI di Ascoli Piceno in atti dal 22/05/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruire **N. Concessione Edilizia n° 803 del 12-01-1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di Nuova Costruzione, presentata il 07/12/1973 con il n. 21 del 03 Gennaio 1974 di protocollo, rilasciata il 12/01/1974 con il n. 803 di protocollo.
Parere Favorevole e Condizionato

N. Concessione Edilizia n° 997-1978, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Fabbricato ad uso di Civile Abitazione, presentata il 27/07/1977 con il n. 2354 di protocollo, rilasciata il 24/07/1979, agibilità del 24/12/1985.

E' presente un Certificato di idoneità Statica depositato presso il Comune di Colli del Tronto a firma dell' Ing. Giuseppe Silvestri, in data 28-04-1988.

Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria **N. Permesso di Costruire in Sanatoria n° 24-2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Locale Magazzino al Piano Primo Sottostrada di Edificio di Civile Abitazione., presentata il 20/03/1986 con il n. 1393 di protocollo, rilasciata il 03/05/2006 con il n. 24 di protocollo, agibilità del 03/05/2006 con il n. 24 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Interno Sub 37.

E' presente anche una Variante alla Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Prot. n° 1154 del 14 marzo 1989. Si ritiene che il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sia comprensivo dell'Agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato dal G.P. di Ascoli Piceno con Delibera n° 137 del 26-09-2000 pubblicata B.U.R. n° 111 del 02/11-2000,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Reogatore Generale in adeguamento al P.P.A.R.. l'immobile ricade nel tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, normato dall'articolo n° 58 delle Norme tecniche di Attuazione.

.

Regolamento Edilizio Comunale approvato dalla Regione Marche, Servizio Urbanistico con Delibera di Giunta Regionale n° 4098 del 09-77-1992.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tramezzi interni in cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

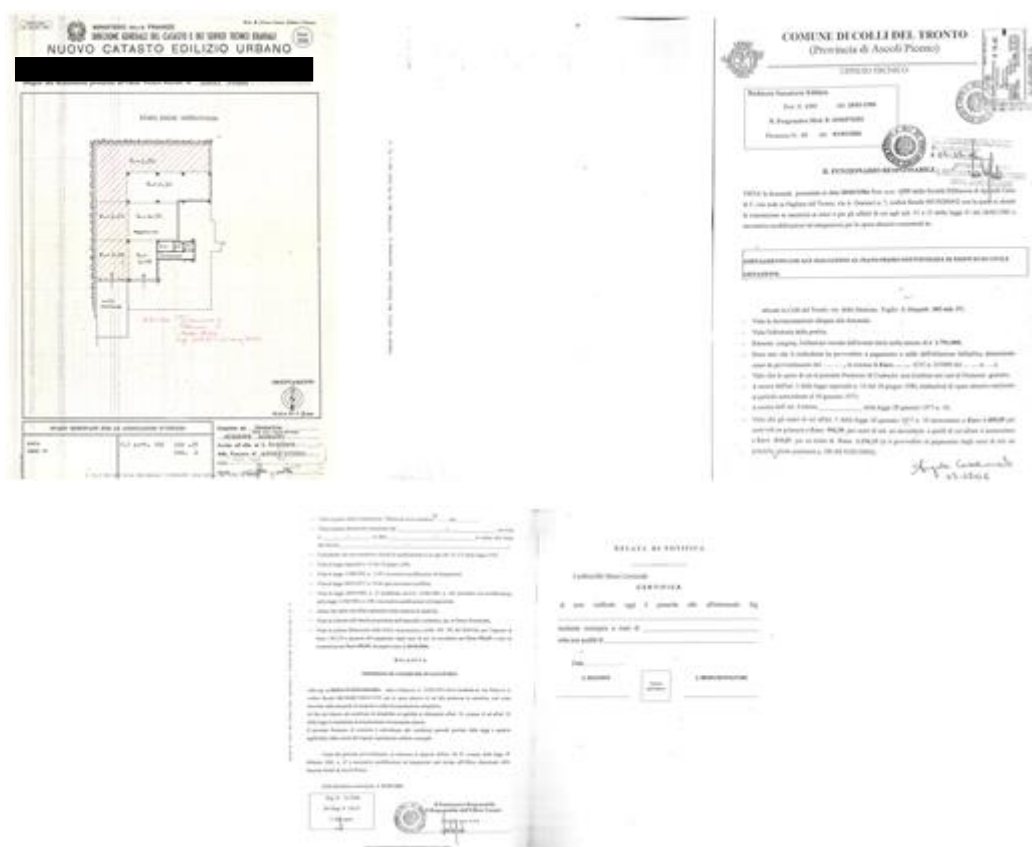
Costi di regolarizzazione:

- I costi per la regolarizzazione si ritengono coperti dall'abbattimento forfettario del 10% considerato, come da incarico ricevuto al punto5) comma a).

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Presso il Comune di Colli del Tronto, Ufficio Tecnico, (All. 05), il condominio nella sua interezza è regolarmente autorizzato dalla Concessione Edilizia n° 997/1979 del 24-07-1979 e successive varianti integrazioni, presentate. Le stesse hanno il Certificato di Abitabilità rilasciata dal Comune di Colli del Tronto in data 24 dicembre 1985. Per il singolo Magazzino oggetto del presente procedimento è presente inoltre una Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in data 20-03-1986 al Prot. 1393, per "ampliamento locale al piano primo sottostrada", appunto al sub 37, regolarmente autorizzato con Permesso di Costruire in sanatoria n° 24 del 03-05-2006. L'immobile tuttavia risulta NON Conforme, vista la presenza, alla data del Sopralluogo, di una tramezzatura interna in cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici. Occorre quindi presentare presso il Comune una Pratica in Sanatoria, presumibilmente una Segnalazione Certificata Attività Edilizia, (S.C.I.A.) in Sanatoria, regolarizzando la planimetria allo stato dei luoghi reali.

Presso la Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture Territorio-, in parte presso l'Archivio di Stato, (All. 06), per quel che concerne la regolarità sotto l'aspetto strutturale, l'intera palazzina presenta diversi depositi con varianti e/o integrazioni agli stessi, come risulta dalla documentazione allegata, (All. 06) che generano anche una certa confusione nell'archiviazione, che si è cercato di riordinare. La pratica pressoché finale ha: • richiesta di autorizzazione al prot. 4175/1979 – Pratica 7098 del 26-06-1979, • Autorizzazione per inizio lavori (Pratica) 7098 del 04-ottobre-1979; • Variante al Prot. 7889-1985 – Pratica in variate 7366 (7098); • Autorizzazione all'Esecuzione dei Lavori in Variante del 08-01-1985; • Relazione a strutture Ultimate Pratica 7098 del 13-maggio-1988; • Collaudo Statico Pratica 7098 del 13-maggio-1988; Precedentemente a tale pratica, risultano esserci: • Una Denuncia lavori per la Pratica n° 7366 del 06-05-1980 con autorizzazione al prot. 2481 del 12-05-1980, Variante Pratica n° 16380, con Denuncia Lavori al Prot. n° 1620 del 24-ottobre-1984, con Relazione a Strutture Ultimate al Prot. 6172 e Collaudo al protocollo 6173, entrambi in data 02-luglio-1985; • Una Denuncia Lavori per la Pratica n° 13765, con Denuncia Lavori al protocollo n° 1798 del 21-07-1982, priva di Relazione a Strutture Ultimate e Collaudo, ma tale situazione risulta colmata da un Certificato di Idoneità Statica, in data 28-04-1988, a firma di un tecnico abilitato diverso rispetto al Direttore dei Lavori, visto l'avvenuto decesso di quest'ultimo.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di Tramezzi Interni in Cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi per la regolarizzazione si ritengono coperti dall'abbattimento forfettario del 10% considerato, come da incarico ricevuto al punto 5) comma a) .

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

L'immobile è regolarmente accatastato, la planimetria analogamente alla situazione edilizia, risulta NON Conforme, vista la presenza di tramezzatura interna in cartongesso che ha portato ad una diversa distribuzione interna ed alla presenza di alcuni locali interni con destinazione servizi igienici. Per la regolarizzazione, occorre redigere e presentare presso il Catasto un documento "Docfa" con la planimetria conforme allo stato di fatto. Occorre quindi presentare presso il Catasto la nuova Planimetria, conforme sia allo stato dei luoghi, sia a quella presentata presso il Comune per ottenere la conformità Edilizia. Una volta ottenuta l'autorizzazione presso il Comune, non risulta infatti difficile regolarizzare la situazione anche presso il catasto. Ad oggi il cespite NON è quindi Conforme sotto l'aspetto Catastale. La presentazione del Documento "Docfa" di regolarizzazione, comporta inevitabilmente la soppressione del Sub oggi esistente e l'identificazione del cespite con un altro Sub.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

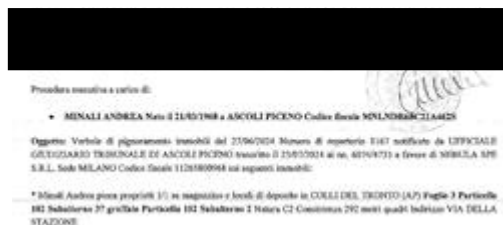
Sotto l'aspetto urbanistico l'immobile risulta Conforme, la destinazione d'uso è tra quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Colli del Tronto per la zona in cui ricade, "tessuto prevalentemente residenziale a media densità, normata dall'art. n° 58 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta conforme sotto l'aspetto dei titoli di proprietà. Il Debitore è ad oggi l'unico proprietario dell'immobile. (Si veda Allegato 02 Documenti prelevati da Re.G.Ind.E - Relazione Notarile)



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- da valutare una volta attaccate nuovamente le utenze.

Tempi necessari per la regolarizzazione: da valutare..

Il Magazzino ha un Certificato di Agibilità, pertanto gli impianti alla data del rilascio del Certificato risultavano conformi e funzionanti. Alla data del sopralluogo non è stato possibile valutare la funzionalità degli stessi dato che le utenze erano staccate. Occorre quindi valutare la funzionalità e conformità degli impianti, una volta attaccate di nuovo le utenze, anche in considerazione delle difformità edilizie sopra riportate, inerente dei nuovi tramezzi e dei nuovi servizi igienici.

BENI IN COLLI DEL TRONTO VIA DELLA STAZIONE 16

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

Magazzino a COLLI DEL TRONTO via della Stazione 16, della superficie commerciale di **328,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di Valutazione è ubicato nel Comune di **Colli del Tronto**, in provincia di Ascoli Piceno. Il Cespite da valutare è un magazzino, situato in un condominio detto "Edilnuova", situato in via della Stazione al civico n° 16.

Nello specifico l'immobile si può così identificare:

- nel Catasto Fabbricati del comune di Colli del Tronto al Foglio 3 – P.lla 102 – sub 2 graffata 37;
- nel P.R.G. del Comune di Colli del Tronto in tessuto prevalentemente residenziale a media densità, normato dall'articolo n° 58 delle N.T.A.;

il condominio con struttura portante in calcestruzzo si sviluppa su 3-4 piani, oltre al piano sottotetto e copertura, ha forma irregolare in pianta ed in altezza. Lo stabile è situato in posizione semicentrale, nelle vicinanze del Centro Storico, della strada Salaria, a pochi chilometri dal raccordo della superstrada Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, interno Civico n° 16, ha un'altezza interna di Variabile. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 102 sub. 2 graffata 37 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 292 mq, rendita 452,42 Euro, indirizzo catastale: Via della Stazione , piano: Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 18/04/2007 - Notaio Roberto lauro - Repertorio 339 - Modello Unico n° 3287/2007 - Reparto PI Ascoli Piceno in Atti dal 15/05/2007.
Magazzino al Piano Seminterrato di un Condominio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Ascoli Piceno - San Benedetto del Tronto -). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



autostrada distante 20 Kilometri
superstrada distante 3 chilometri
ferrovia distante 2 chilometri
autobus distante 1 kilometro



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



stato di manutenzione:

mediocre



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Cespite è un Magazzino sito al piano Seminterrato di uno stabile edificato intorno alla metà del decennio 1980-1990. Il condominio si presenta molto esteso, ha forma irregolare sia in pianta che in altezza. Si sviluppa principalmente per tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, al livello sottotetto, al piano copertura. Il cespite oggetto di valutazione è sito al piano seminterrato ed è adibito a Magazzino, nello stesso piano si trovano uffici e garage, box auto. I piani superiori sono in massima parte a vocazione residenziale.

Il Magazzino ha una superficie commerciale pari a pari a circa **320mq**; a cui va aggiunta quella della corte esterna di proprietà, (posto auto esterno), in prossimità dell'ingresso, **di non facile identificazione**, quantificabile, dalla planimetria catastale, comprendendo anche la porzione a ridosso degli ingressi di proprietà, in circa **40 mq**. Considerando il coefficiente di omogenizzazione stabilito pari a **0,20**; porta ad una superficie standardizzata pari a: $\text{mq } (40,00 \times 0,20) = \text{mq } 8,00$, che mi va a restituire una **superficie totale standardizzata** pari a: $\text{mq } (320,00 + 8,00) = \text{mq } 328,00$.

Sotto l'aspetto strutturale, il cespite ha struttura portante in

calcestruzzo armato, i solai si suppongono in latero cemento.

Sotto l'aspetto delle finiture l'immobile è intonacato e tinteggiato.

Sotto l'aspetto impiantistico, gli impianti non erano funzionanti alla data del sopralluogo, perché le utenze risultano staccate. Non è stato quindi possibile verificarne il funzionamento.

Sotto l'aspetto energetico, essendo un locale a destinazione Magazzino non è richiesto l'Attestato di Certificazione Energetico (A.P.E.).



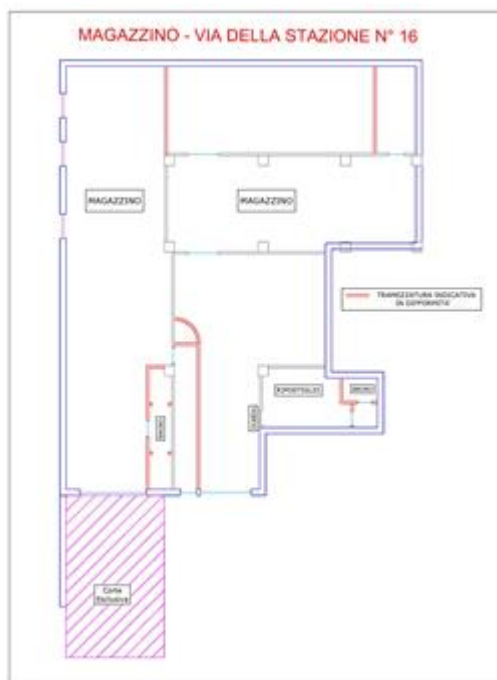


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino 320 mq	320,00	x	100 %	=	320,00
Corte Esterna adibita a Parcheggio	40,00	x	20 %	=	8,00
Totale:	360,00				328,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare
Descrizione: Magazzino al Piano Seminterrato
Indirizzo: via della Stazione n° 16 - Colli del Tronto (A.P.) -
Superfici principali e secondarie: 328
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 132.655,50 pari a: 404,44 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2018
Fonte di informazione: Banca Dati camera di Commercio Ascoli Piceno
Descrizione: Magazzino al Piano Seminterrato
Indirizzo: via della Stazione n° 16 Colli del Tronto (A.P.) -
Superfici principali e secondarie: 328
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 136.591,50 pari a: 416,44 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A.1 Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. (All. 06)

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati dell'O.M.I.**, aggiornata al **primo semestre 2024**, nel Comune di **Colli del Tronto**, in zona **Periferica \ zona San Giovanni - zona San Giuseppe**, gli immobili con destinazione: **Magazzini**, con stato di Conservazione **Normale** sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 450/00;
- Valore Unitario Massimo €/mq 620/00;

Il cespite ha una superficie Commerciale del Magazzino pari a circa **320,00 mq** che con coefficiente di standardizzazione pari a 1,00 mi restituisce un valore di superficie normalizzata pari a **mq 320,00**, a cui va aggiunta quella della corte esterna, a ridosso dell'ingresso al magazzino, non ben definita, che si considera di circa **mq 40,00**, alla quale applicare il coefficiente di omogenizzazione stabilito pari a 0,20, per una superficie omogenizzata pari a: mq $(40,00 \times 0,20) = \text{mq } 8,00$. Sommando si ottiene una **superficie totale standardizzata** Magazzino con Posto Auto pari a: mq $(320,00 + 8,00) = \text{mq } 328,00$.

Il Piano **Seminterrato** ha: **K=0,53**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 539/25**, considerando la Superficie Commerciale Normalizzata sopra calcolata pari a **mq 328,00**, si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 176.874/00**.

Moltiplicando ora il Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,75**, (si rimanda all'**Allegato 12** Stima del Cespite), si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

$$€ 176.874/00/00 \times 0,75 = € 132.655/50$$

(€ Centotrentaduemilaseicentocinquantacinque/50).

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

In base alle tipologie previste dalla **Banca Dati Camera di Commercio**, aggiornata al **I semestre 2018**, nel Comune di **Colli del Tronto**, gli immobili con destinazione **Negozi**, in posizione **Semicentro**, sono contraddistinti dai seguenti valori unitari minimi e massimi

- Valore Unitario Minimo = €/mq 680/00;
- Valore Unitario Massimo €/mq 1.500/00;

In analogia alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che valuta i Magazzini circa il 50% di quanto valuta i Negozi; si decide di assegnare come valori minimo e massimo per i cespiti a vocazione Magazzino, secondo la Banca Dati della Camera di Commercio di Ascoli Piceno, la metà dei valori che la stessa attribuisce ai negozi in posizione semicentrale, ottenendo quindi:

- Valore Unitario Minimo = €/mq $(680,00 : 2) =$
€/mq 340,00;
- Valore Unitario Massimo = €/mq $(1.500,00 : 2) =$
€/mq 750,00;

Il cespite ha una superficie Commerciale del Magazzino pari a circa **320,00 mq** che con coefficiente di standardizzazione pari a 1,00 mi restituisce un valore di superficie normalizzata pari a **mq 320,00**, a cui va aggiunta quella della corte esterna, a ridosso dell'ingresso al magazzino, non ben definita, che si

considera di circa **mq 40,00**, alla quale applicare il coefficiente di omogenizzazione stabilito **pari a 0,20**, per una superficie omogenizzata pari a: $\text{mq } (40,00 \times 0,20) = \text{mq } 8,00$. Sommando si ottiene una **superficie totale standardizzata** Magazzino con Posto Auto pari a: $\text{mq } (320,00 + 8,00) = \text{mq } 328,00$.

Il Piano Primo ha: **K=0,53**, un valore Normale Unitario pari a **€/mq 302/00**, considerando la Superficie Commerciale Normalizzata sopra calcolata pari a **mq 555/25**, si ricava un Valore Normale Complessivo pari a **€ 182.122/00**.

Moltiplicando ora il Valore Totale Generale per il Coefficiente ricavato dalla Tabella dei Punti di Merito, pari a **0,75**: (si rimanda all'**Allegato 12** Stima del Cespite), si ottiene il Valore Totale Particolare, secondo la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:

$$\text{€ } 182.122/00 \times 0,75 = \text{€ } 136.591/50$$

(€Centotrentaseimilacinquecentonovantuno/50).

CALCOLO DEL VALORE FINALE

Facendo la media dei Valori Generali ottenuti con le due banche dati, si ottiene:

$$\text{€ } (176.874/00 + 182.122/00) = \text{€ } 179.498/00.$$

Considerando il coefficiente dei Punti di Merito pari a **0,75** si ottiene il Valore Particolare: $\text{€ } 179.498/00 \times 0,75 = \text{€ } 134.623/50$, oppure considerando la media dei lavori ottenuti

sopra già comprensivi del coefficiente dei punti di merito si ottiene: € $(132.655/50 + 136.591/50) / 2 =$ **€ 134.623/50**.

Considerando l'abbattimento forfettario minimo del 10%, si ottiene: € $134.623/450 \times (1,00 - 0,10) =$ **€ 121.161/15**.

Si ritiene che tale abbattimento sia sufficiente a coprire le spese necessarie per il ripristino della conformità dell'immobile sotto il profilo Edilizio, Catastale, Impiantistico. A tale valore dovrà inoltre essere decurtato il debito dovuto all'insoluto delle Spese Condominiali, che ammontano, comprensive di tutto il 2025, tra Spese Ordinarie e Straordinarie, a **€ 14.662/91**, pertanto si ottiene come valore finale per il Cespite oggetto di valutazione: € $(121.161/15 - 14.662/91) =$ **€ 106.498/24**; che approssimiamo a cifra tonda a **€ 106.500/00 (€ centoseimilacinquecento/00)**. Si rimanda per maggiori chiarimenti all'**Allegato 10** Documentazione Fotografica ed all'**Allegato 11** Tavole redatte dall'Esperto, all'**Allegato 12** Stima del Cespite.

RIEPILOGO SITUAZIONE CONFORMITA' IMMOBILE E COSTI REGOLARIZZAZIONE

Il Cespite risulta allo stato attuale **Non Conforme** sotto l'aspetto edilizio, catastale, oltre a non avere le utenze attive.

Si reputa comunque che **l'eventuale costo necessario**

per ottenere la Conformità urbanistica-impiantistica-catastale, comprensiva di Spese Tecniche, sia coperto_ dall'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, considerato sul valore finale, come da incarico al punto 5) comma a).

Viceversa l'abbattimento forfettario non riesce a coprire, vista l'entità, le spese insolute a livello condominiale, ordinarie e straordinarie, a tutto il 2025, che devono quindi essere decurtate a parte.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	134.623,50
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.623,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.623,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA GENERALE DEI CESPITI

SUPERFICIE COMMERCIALE E COEFFICIENTI DI NORMALIZZAZIONE

Per valutare i cespiti oggetto di stima si è considerata la Superficie Commerciale dello stesso.

La superficie commerciale si misura comprendendo le murature interne ed esterne perimetrali, nello specifico:

- i muri interni sono da computarsi per intero;
- i muri esterni e/o perimetrali ad uso esclusivo si considerano per intero fino ad un massimo di 50 cm;

- i muri esterni e/o perimetrali per le parti di uso comune o di altra unità immobiliare vanno considerati fino alla mezzeria per un massimo fino a 50 cm, che nel caso di muri esterni in comunione diventano 25 cm in quanto si considera il 50% di 50 cm.

Per un appartamento vanno inoltre considerate le pertinenze, balconi, corte esterna, etc... , alle quali va associato un coefficiente di normalizzazione per omogeneizzare la superficie.

Il Corpo 1, - Magazzino -, avrà una superficie totale data dalla somma:

- della Superficie del magazzino stesso;
- della Superficie della Corte Esterna, adibita a posto auto, parte integrante dello stesso, a cui è stato applicato il coefficiente di standardizzazione ritenuto opportuno, pari a 0,20.

Si rimanda per ulteriori chiarimenti
all'**allegato 11 Tavola Esperto**.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per la valutazione del valore di mercato degli immobili, inteso come il più probabile prezzo di mercato al quale il cespite stesso sarebbe venduto alla data di valutazione, senza forzatura, raggiri o costrizioni di sorta, visto il bene

da stimare, è stato utilizzato, **il Criterio di Stima a Valore Normale.**

Si precisa che i criteri:

- a **Costo di Costruire** visto che l'immobile è stato costruito ormai più di cinquanta anni fa;
- **per capitalizzazione dei Redditi**, non si è riuscite a reperire contratti di affitto per appartamenti simili;
- **per Confronto** non si sono trovate trattative per immobili simili;

non si ritengono di facile applicazione.

STIMA A VALORE NORMALE

La stima a Valore Normale si basa sull'utilizzo di valori di mercato di immobili riportati nelle **banche dati** di osservatori immobiliari, nel caso in esame di appartamento e box auto, sono state prese come riferimento

- la banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, banca dati predisposta dal Ministero delle Finanze;
- la banca dati della **Camera di Commercio di Ascoli Piceno**;

Tutte le banche dati suddividono le tipologie edilizie in alcune categorie, che individuano completamente l'intero mercato immobiliare. Ad ogni categoria sono associati due

valori, che indicano rispettivamente, in riferimento al mq, (unità di misura di riferimento utilizzata), il Valore Unitario di mercato minimo ed il valore unitario di mercato massimo, cioè il *range* entro il quale la valutazione di un determinato bene appartenente ad una determinata categoria edilizia, può variare, in occasione di una trattativa di compravendita.

Il Valore Normale Unitario, (V.N.U.), per un immobile a destinazione Abitazione con caratteristiche simili, quindi Generico, è dato per gli immobili, dalla formula:

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

dove: **Val Max** e **Val min** sono i Valori massimo e minimo riportati per ogni Banca Dati

$K = (K_1 + 3K_2) / 4$; dove **K₁** un coefficiente che dipende dalla Superficie Omogeneizzata e **K₂** dal Livello di piano.

La superficie Omogenizzata Complessiva si ricava considerando la Superficie Commerciale per ogni destinazione e moltiplicandola per il **Coefficiente di Omogeneizzazione** che dipende appunto dalle destinazioni d'uso presenti nel livello dello stesso piano. Moltiplicando la Superficie Commerciale per il Coefficiente di Omogeneizzazione ricavato, in modo da uniformarla alla Superficie a vocazione residenziale, si ottiene la Superficie appunto Normalizzata, che caratterizza il livello di piano considerato. Moltiplicando a

sua volta il Valore Normale Unitario espresso in €/mq per la Superficie Omogeneizzata (mq), si ricava il Valore Totale Omogeneizzato espresso in €. Tale procedimento va ripetuto per tutti i livelli di cui è composto il Cespite da stimare.

Una volta ricavato il Valore Normale Totale Omogeneizzati di Piano per ogni Livello, li sommo ed ottengo il Valore Normale Omogeneizzato Totale del Cespite Generale.

Successivamente dal Valore Normale Omogeneizzato Totale Generale così ottenuto, si ricaverà quello particolare del Cespite oggetto di valutazione, moltiplicando lo stesso per il coefficiente ricavato dalla combinazione dei punti di merito, che comprende, per gli immobili, i parametri sotto indicati:

-) Caratteristiche Ambientali; -) Età -) Posizione; -) -) Panorama - Orientamento; -) Stato di Conservazione; -) Caratteri Tecnologici.

Si sceglierà per ogni parametro, il valore ritenuto maggiormente appropriato, tra quelli presenti nelle rispettive tabelle, in considerazione di quanto emerso in sede di sopralluogo e comunque esaminato e giustificato nella presente relazione.

Si rimanda per maggiore chiarezza all'**allegato 11**, tavola redatta dall'esperto, in cui sono rappresentate le varie superfici considerate e la tabella riepilogativa dei calcoli

effettuati con i relativi parametri.

Pertanto sotto si ricaveranno, seguendo il procedimento sopra indicato, i Valori Normali Omogeneizzati Totali dei Cespiti, prendendo come riferimento i valori forniti dalle 2 banche dati considerate; per gli immobili, O.M.I. e Camera di Commercio di Ascoli Piceno. Ricavati i due valori, per ottenere il valore finale si calcolerà la media degli stessi.

Ottenuto tale valore si provvederà a decurtarlo dell'abbattimento forfettario minimo pari al 10%, come da incarico al punto 5) comma a). Tale abbattimento si eputa sufficiente a coprire i costi anche tecnici per ripristinare la conformità edilizia, catastale.

Al valore così ottenuto dovrà essere poi ulteriormente decurtato del debito per le spese condoniali ordinarie e straordinarie rimaste insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Ascoli Piceno, conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Colli del Tronto, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Camera di Commercio di Ascoli Piceno -

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Magazzino	328,00	0,00	134.623,50	134.623,50
				134.623,50 €	134.623,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
abbattimento forfettario pari al 10% del valore, nel rispetto dell' incarico punto 5 comma a)	-10% -13.462,35
Spese Condominiale Insolute, Ordinarie e Straordinarie, comprensive di tutto il 2025	-14.662,91
	28.125,26 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il proprietario è Unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.498,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -1,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.500,00**

data 26/09/2025

il tecnico incaricato
Roberto Giovannetti