

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Dati della proprietà: D'ALTOBRANDO FABIO E CAVALIERE PAOLA

Indirizzo: Ascoli Piceno Rua del Moscone n. 7

Diritto di proprietà: 50% per ogni intestatario

Dati Catastali: Foglio 169 Particella 477 Subalterno 6 – Piano T – 1 – 2 – Categoria A/2
Classe 2 – Consistenza 7 vani – Rendita Euro 415,75

Descrizione della località: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di maggiore dimensione, facente parte del tessuto urbanistico del Centro Storico, ricadente in zona dotata di attività commerciali, servizi e infrastrutture varie.

Descrizione dell'Unità Immobiliare:

trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, composto da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, quattro camere, due bagni e dispone, sul lato nord di un balcone.

L'unità immobiliare risulta avere una superficie interna di mq. 105,00 e un'altezza di m. 3,00, presenta una pavimentazione in parquet, mentre la cucina, e i due bagni presentano pavimentazioni in gres porcellanato e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno laccato, mentre quelli esterni sono in legno verniciato dotati di vetrocamera e persiana esterna.

Gli impianti risultano a norma, l'impianto termico è con caldaia alimentata a metano, ed elementi radianti in ghisa.

Al piano secondo vi è un ampio locale allo stato grezzo destinato a soffitta, collegato all'abitazione tramite scala retrattile, con altezza massima interna di m. 2,30, un'altezza minima m. 0,10, ed una superficie utile di mq. 60,00.

Al piano terra dispone anche di un locale destinato a fondaco, con una superficie di mq. 8,00 e un'altezza interna di m. 3,60.

Precedenti Edilizi: Comunicazione di Opere di manutenzione ordinaria Prot. N. 30601 del 21/05/2009.

Rilevamento del mercato immobiliare attuale:

dall'analisi fatta su un'ampia zona del centro storico, si è potuto acquisire l'attuale andamento del mercato, e i dati rilevati portano ad una ripresa di compravendite, anche se lenta e ma costante, conseguenza dei numerosi interventi di ristrutturazione effettuati sugli immobili anche per mezzo dei fondi destinati al programma "Sisma bonus" che hanno consentito il recupero di parte del patrimonio immobiliare ricadente nel tessuto urbanistico del Centro Storico.

In una cittadina di provincia come Ascoli Piceno, il centro rimane comunque la zona più ambita, anche per la presenza di servizi e infrastrutture non sottovalutando la criticità per le poche aree di parcheggio a raso.

Stima sommaria di comparazione:

da una verifica effettuata in loco e con l'ausilio di operatori del settore, si evince che la tipologia maggiormente richiesta è costituita da appartamenti di media grandezza, se possibile dotati di balconi, che in centro scarseggiano.

I dati che sono emersi fanno rilevare che per tipologie simili all'unità immobiliare in esame, le valutazioni possono variare da un minimo di euro/mq. 1.600,00 ad un massimo di euro/mq. 2.800,00.

Giudizio di stima:

Per quanto sopra esposto, in considerazione degli elementi intrinseci ed estrinseci, nonché nella fattispecie dei fattori che incidono prevalentemente sul valore attuale, si è ritenuto attendibile applicare un importo di euro/mq. 2.300,00 che in relazione alla superficie congruata (come da scheda allegata), fa scaturire un valore complessivo pari a euro 312.455,00.

Il sottoscritto in considerazioni di quanto sopra esposto, ritiene di attribuire un valore attuale all'immobile esaminato di Euro 310.000,00(trecentodiecimila/00).

Allegati:

- Estratto di mappa:
- Visura Catastale:
- Planimetria catastale u.i.:
- Precedenti edilizi:
- Visura O.M.I.:
- Scheda di valutazione:
- Documentazione fotografica.

Geom. Mannocchi Valerio



Vis. tel.



Comune: (AP) ASCOLI PICENO
Foglio: 169 All.: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 227.000 x 189.000 m.
Protocollo pratica T147367/2025
21-Mag-2025 10:32:41

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/05/2025

Dati identificativi: Comune di **ASCOLI PICENO (A462) (AP)**

Foglio **169** Particella **477** Subalterno **6**

Busta mod.58: **20604**

Classamento:

Rendita: **Euro 415,75**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: RUA DEL MOSCONE n. 7 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **134 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **131 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020 Pratica n. AP0051247 in atti dal 19/08/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27290.1/2020)

> **Dati identificativi**

Comune di **ASCOLI PICENO (A462) (AP)**

Foglio **169** Particella **477** Subalterno **6**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **ASCOLI PICENO (A462) (AP)**

Foglio **169** Particella **477**

> **Indirizzo**

RUA DEL MOSCONE n. 7 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2020
Pratica n. AP0051247 in atti dal 19/08/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 27290.1/2020)

Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/05/2025**
Ora: **10:33:25**
Numero Pratica: **T148092/2025**
Pag: **2 - Fine**

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 415,75**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE del 12/10/1998 in atti dal 12/10/1998
RETTIFICA CLASSAMENTO PER ERRORE COMMESO
DEN.VAR. 1606/93 - RICORSO PROT.3421 DEL
24.04.95 (n. 399.1/1998)

> **Dati di superficie**

Totale: **134 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **131 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/05/1993, prot. n. 1606

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

[REDACTED]
(C.F. **[REDACTED]**)
nata a CATANZARO (CZ) il 07/08/1976
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/04/2009 Pubblico ufficiale CAPPELLI
NAZZARENO Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio
n. 106857 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 2255.1/2009 Reparto PI di ASCOLI
PICENO in atti dal 24/04/2009

[REDACTED]
(C.F. **[REDACTED]**)
nato a ASCOLI PICENO (AP) il 19/09/1971
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

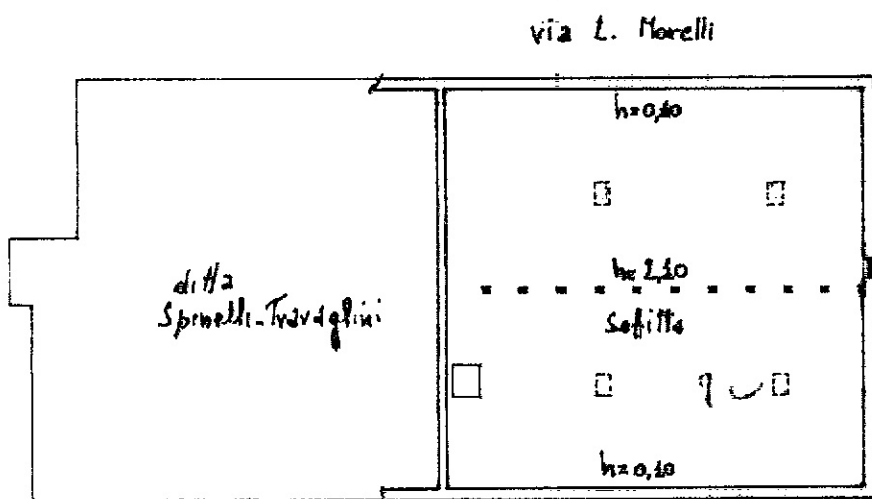
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

LIRE
250

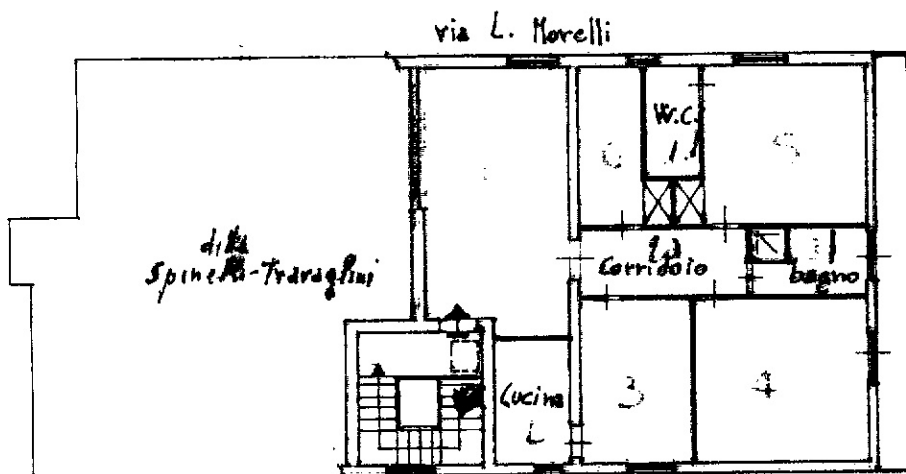
Planimetria di u.i.u. in Comune di ASCOLI PICENO via RUA DEL MOSCONE civ. 7



PIANO SECONDO (sol.)

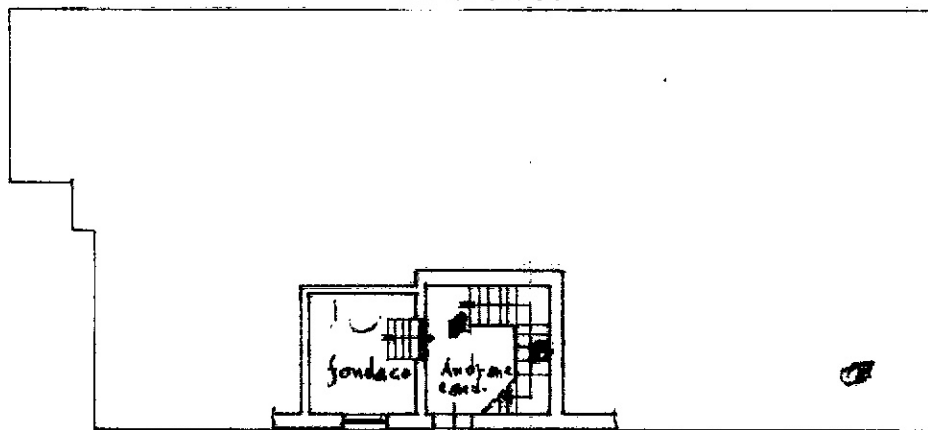
H = m. 2,40 (media)

v = 6
d = 3
c = 2



PIANO PRIMO

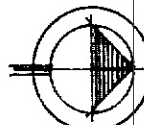
H = m. 3,00



PIANO TERRA

H = 3,60 m.

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Brazzi Espartaco
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

1606

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/05/1993 - Data: 15/05/2025 - n. T555270 - Richiedente: MNNVLR94T31A462Z

Totale schede: 169 Identificativi catastali: 473 sub: 6

F. 169
n. 473 sub. 6
della provincia di Ascoli Piceno
data 13.05.93 Firma Am. [signature]

mem. 01
Situazione al 15/05/2025 - Comune di ASCOLI PICENO (A462) - < Foglio 169 - Particella 477 - Subalterno 6 >
RUA DEL MOSCONE n. 7 Piano T - 1 - 2

77
2009 R.O.

COMUNE DI ASCOLI PICENO
P. 30601
2.0.0000

Al Comune di Ascoli Piceno
(sportello unico per l'edilizia)

**Opere di manutenzione ordinaria
Edificio sito ad Ascoli Piceno
Rua del Moscone n.7**

I sottoscritti [redacted] l
[redacted]
[redacted] o
[redacted] .27,
[redacted], in qualità di proprietari dell'unità
immobiliare sita ad Ascoli Piceno in Rua del Moscone n.7 e descritta all Catasto
Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 169 con la particella 477 sub 6,

COMUNICA

l'inizio dei lavori di ordinaria manutenzione sull'unità immobiliare sopra descritto
per il giorno 25-05-2009.

Tali lavori consisteranno in:

- riparazione di intonaci, pavimenti e rivestimenti
- sostituzione rivestimenti e sanitari del bagno esistente.

21/05/09

MA. out m31

I lavori saranno eseguiti dalla Ditta Paolini Maurizio di Ascoli Piceno.

Ascoli Piceno, 20-05-2009

Fabio D'Altobrando
[signature]
Paola Cavaliere
[signature]



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ 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

Provincia: ASCOLI PICENO
Comune: ASCOLI PICENO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2800	L	9,1	11,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1600	L	5,1	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1350	L	4,3	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2400	L	7,6	10,1	L
Abitazioni signorili	Ottimo	2300	2950	L	9,5	12,4	L
Abitazioni signorili	NORMALE	1300	1700	L	5,3	7,2	L
Autorimesse	NORMALE	1050	1400	L	4,3	5,9	L
Box	NORMALE	1200	1650	L	4,9	7	L
Posti auto coperti	NORMALE	770	1050	L	3,1	4,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	600	820	L	2,4	3,5	L
Ville e Villini	Ottimo	2200	2800	L	9,1	11,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1250	1600	L	5,1	6,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

SCHEDA DI VALUTAZIONE

COMUNE	ASCOLI PICENO	Prov. A.P.
--------	---------------	------------

VIA	RUA DEL MOSCONE, 7	CAP 63100
-----	--------------------	-----------

edificio scala piano interno

Dati Catastali	foglio	169	Particella	477	Sub	6
	Piano	T/1°/2°	Categoria	A2	Consist.	7

Consistenza	Sup. Residenziale	105,00	Sup. Commerciale	105,00
	Sup. Scoperta	9,00	Sup. Commerciale	4,00
	Sup. Accessori	68,00	Sup. Commerciale	34,00
				143,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi

APPARTAMENTO	Piano	0,90	1	
	Stato Conservativo	1	1	
	Affaccio	0,80	0,80	
	Esposizione	0,80	0,80	
	Altezza soffitti	1	1	
	Vista	1	1	
	Regime Locativo	0	0	
EDIFICIO	Tipologia	1	1	
	Stato Conservativo	1	1	
	Spazi Condominiali	1	1	
	Appart. Portiere	0	0	
				0,95

Calcolo del Valore di Mercato

Elementi per l'elaborazione del calcolo	Valore medio unitario di zona		2.300,00 €
	Superficie comm.le complessiva		143,00
	Prodotto dei coefficienti		0,95
	Valore di Mercato		312.455,00



































