

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE R.G. n° 121/2024

Promossa da: [REDACTED]

Nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 121 per l'anno 2024 R.G.E.

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEL C.T.U.

Premesso:

- Che in data 12/12/2025, la nominata [REDACTED] nel procedimento in epigrafe, accettava l'incarico di CTU;
- Che l'immobile oggetto di procedura è, così come descritti nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare:

1. Diritti di piena proprietà pari a 1/1 per [REDACTED] (CF [REDACTED] su Abitazione e locale deposito site nel Comune di Folignano (AP), Via Roma n. 93, distinti al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 8 con la Particella 35 Subalterni 5-18;

- Che i quesiti posti sono i seguenti:
 1. Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente
 2. Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile
 3. Stato di possesso
 4. Vincoli ed oneri giuridici
 5. Stima dell'immobile

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha redatto la propria sotto estesa perizia.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto CTU, esaminato il fascicolo di causa, effettuati i primi accertamenti catastali ed ipotecari, al fine di procedere alle operazioni peritali come indicato nel disciplinare dell'incarico, congiuntamente all' [REDACTED] nominata custode nella procedura in oggetto, procedeva ad eseguire gli accessi presso i beni oggetto di procedura: in data 29/12/2025 si recava sui luoghi oggetto di esecuzione ma senza portare gli stessi a poter accedere agli immobili sopra indicati data l'assenza dell'esecutato come citato nel primo verbale di sopralluogo redatto dallo stesso custode, in data 02/03/2026 ed in data 11/03/2026, lo stesso consulente di ufficio insieme al custode si recava sui luoghi oggetto di esecuzione eseguendo giusto rilievo architettonico e fotografico, verifica della corrispondenza catastale, nonché ricognizione generale al fine di assumere un maggior numero di dati utili all'espletamento dell'incarico.

Si vedano verbale di sopralluogo e relazione del custode allegati al fascicolo della presente esecuzione immobiliare.

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U., ai fini dell'espletamento dell'incarico, come specificato nel disciplinare, ha redatto una specifica perizia per ogni lotto individuato.

Quesito 1: Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.

Identificazione: eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia del Territorio di

Ascoli Piceno, servizi catastali e di pubblicità immobiliare, attualmente l'immobile è così

individuato:

- Locale deposito sita nel Comune di Folignano, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 8 con la particella n. 35 sub 5, categoria C/6 classe 3, consistenza 17 mq, Superficie catastale mq 19, Rendita Catastale € 26,34, Via Roma n. 93, Piano primo sottostrada.
- Abitazione sita nel Comune di Folignano, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 8 con la particella n. 35 sub 18, categoria A/2 classe 4, consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale mq 104, Rendita Catastale € 238,60, Via Roma n. 93, Piano Primo.

L'attuale individuazione catastale del fabbricato censito al subalterno 5 sopra riportato, deriva dai seguenti atti di aggiornamento:

- Ultimo atto di aggiornamento è la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2011 Pratica n. AP0136335 in atti dal 30/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17679.1/2011) Rendita: **Euro 26,34** Categoria **C/6a**), Classe **3**, Consistenza **17 m2**
- Dati della superficie derivano dalla Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/2010, prot. n. AP0276010
- L'intestazione ([REDACTED]) nato a ASCOLI PICENO (AP) il 21/02/1979 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)) derivante da Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 111176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39.1/2011 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 05/01/2011;
- Ultimo Identificativo e indirizzo inseriti con VARIAZIONE del 19/11/2010 Pratica n. AP0276010 in atti dal 19/11/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 12808.1/2010);
- Prima dell'ultimo intestatario sopra riportato, lo stesso bene era di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] sede in ASCOLI PICENO (AP) dal

19/11/2010 al 29/12/2010 Diritto di: Proprieta' per 1/1 che deriva dall'atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 102572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6321.1/2007 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 16/10/2007.

L'attuale individuazione catastale del fabbricato censito al subalterno 18 sopra riportato, deriva invece dai seguenti atti di aggiornamento:

- Ultimo atto di aggiornamento è la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2011 Pratica n. AP0136335 in atti dal 30/05/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17679.1/2011) Rendita: **Euro 238,60** Categoria **A/2**), Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**
- Dati della superficie derivano dalla Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/11/2010, prot. n. AP0276010
- L'intestazione ([REDACTED]) nato a ASCOLI PICENO (AP) il 21/02/1979 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)) derivante da Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 111176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39.1/2011 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 05/01/2011;
- Ultimo Identificativo e indirizzo inseriti con VARIAZIONE del 19/11/2010 Pratica n. AP0276010 in atti dal 19/11/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 12808.1/2010);
- Prima dell'ultimo intestatario sopra riportato, lo stesso bene era di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] sede in ASCOLI PICENO (AP) dal 19/11/2010 al 29/12/2010 Diritto di: Proprieta' per 1/1 che deriva dall'atto del 06/10/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 102572 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6321.1/2007 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 16/10/2007.

Le unità immobiliari risultano godere di superfici con utilità comuni descritte nell'elaborato planimetrico al foglio 8 particella n. 35, censite catastalmente al subalterno 2 - 3 della medesima particella costituito da corte esterna al piano terra, rampa di accesso al piano primo sottostrada, dalla scala di collegamento dei piani e corridoio carrabile al piano S1 (si veda elaborato planimetrico allegato con la documentazione catastale riguardante l'immobile – All. B).

L'immobile di cui trattasi fa parte di fabbricato maggior consistenza edificato su area distinta al catasto terreni al foglio 8 particella n. 35 ente urbano di mq. 1250.

Il pignoramento eseguito riguarda la quota pari a 1/1 di proprietà, delle attuali unità immobiliari descritte al foglio 8 con la particella 35 subalterni 5 - 18 e che risulta intestata come segue:

<p>██████████ (CF ██████████ nato a ██████████ (██████)) il ██████████ Proprieta' per 1/1</p>

I dati riportati nell'atto di pignoramento, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, corrispondono a quelli attualmente risultanti dalle visure catastali.

I beni sono pervenuti all'esecutato in forza di:

- 1) Con Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale ██████████ Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 111176 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 39.1/2011 Reparto PI di ASCOLI PICENO in atti dal 05/01/2011 mediante il quale ██████████ (CF ██████████) vendeva l'intera piena proprietà delle porzioni di fabbricato urbano site a Folignano, in Via Roma n. 93, comprendente abitazione e autorimessa, descritti al catasto fabbricati al foglio 8 con la particella 35 subalterni 5 - 18 a ██████████ (CF ██████████);

Descrizione della zona e contesto in cui si trovano i beni: L'edificio di cui la porzione oggetto di stima fa parte, è situato lungo Via Roma n. 93, nelle vicinanze delle zone residenziali del comune di Folignano (AP). La zona in cui si trova l'edificio risulta ben servita sotto vari aspetti, sia dal punto di vista commerciale che per i servizi generali (scuole, uffici), nonché per quanto riguarda i trasporti e gli spazi pubblici.

Descrizione: il fabbricato in cui sono situate le unità immobiliari da stimare è un condominio che ha subito lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento autorizzati con permesso di costruire n°. 30/07 del 07/12/2007, successivamente sono stati presentati i P.D.C. n°.:

- P.D.C. n°. 17/08 del 22/09/2008;
- P.D.C. n°. 01/09 del 23/02/2009;
- P.D.C. n°. 58/10 del 15/11/2010;

con autorizzazione di agibilità prot. n°. 3322, con corte annessa accessibile da Via Roma a “Nord”. Si sviluppa su quattro piani fuori terra e un piano sottostrada, ed è composto da abitazioni ai piani terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) e da autorimesse e locali depositi al piano primo sottostrada.

Il complesso immobiliare è dotato di ascensore censito catastalmente al subalterno 3 e le abitazioni sono tutte indipendenti, con ingressi esclusivi dalla scala comune, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, con solai in latero-cemento, i garage posti al piano primo sottostrada sono accessibili dalla corte condominiale con ingresso dalla rampa carrabile esterna nonché attraverso la scala condominiale all'interno del fabbricato; I prospetti del fabbricato sono tinteggiati con porzioni in mattoni a vista, con parapetti misti in metallo e oscuranti in pvc.

Nel particolare, l'autorimessa oggetto di stima è censita al subalterno 5 situate al piano primo sottostrada, al momento del sopralluogo risultava occupato da oggettistiche e arredi

rimovibili. L'unità è composta da un unico locale rettangolare accessibile dal disimpegno condominiale raggiungibile dalla scala interna e dalla rampa comune esterna, l'impianto elettrico all'interno dei suddetti vani risulta funzionante, con pareti tinteggiate e con la medesima pavimentazione del corridoio comune di ingresso.

L'autorimessa sopra citata risulta avere un ingresso a Nord dal corridoio comune censito al sub. 3 con un'apertura composta da una serranda in acciaio zincato basculante.

La superficie utile complessiva dell'unità sopra citata e censita al subalterno 5 è pari a mq 20,66 circa, con altezza utile di mt 2.64. La superficie lorda commerciale è pari a mq 21,80 circa, tale superficie non corrisponde alla superficie utilizzata per il calcolo del valore della presente perizia poichè dovrà essere ripristinata la parete a Sud per la creazione di un'intercapedine tra il locale ed il muro controterra come sotto descritto all'interno del "Quesito 2", per tale motivo, la superficie lorda commerciale corrisponde a mq 18,99. Confina a Ovest con il sub. 6, a Nord con lo spazio condominiale, a Est con il sub. 4.

L'unità al piano primo censita al subalterno 18, risulta essere il fabbricato ove l'esecutato in oggetto detiene la residenza, dal certificato di residenza e di famiglia estratto dal comune di Folignano ed allegato alla presente perizia, non risultano persone diverse dello stesso Vellei Stefano iscritte nella famiglia anagrafica dell'esecutato.

L'abitazione descritta consiste in un soggiorno, un disimpegno, uno studio, due camere da letto, un bagno ed un w.c.. La planimetria catastale e l'ultimo titolo abilitativo presentato al comune di Folignano risultano essere identici. L'appartamento dispone di due balconi: uno a Nord, accessibile dal soggiorno, si affaccia sulla via principale Via Roma del medesimo comune, il secondo accessibile dalla camera a Sud e dal vano adibito a studio orientato a Est. Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti. I vani risultano avere pareti interne tinteggiate, con porte in legno e infissi esterni in p.v.c., completi

oscuranti composti da persiane in p.v.c.. La cucina e il bagno sono dotati di rivestimento a parete, la pavimentazione in gres risulta la medesima in ogni stanza della stessa unita'. La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq 79,57 circa, con altezza utile di mt 2,70 in tutti i vani tranne che per il w.c. il quale possiede un'altezza pari a 2,55 m. La superficie lorda composta dal perimetro esterno della stessa abitazione al lordo delle superfici dei balconi ragguagliate al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq è pari a $\text{mq } 94,25 + ((\text{mq } 25 * 30\%) + (\text{mq } 9,89 * 10\%)) = \text{mq } 94,25 + \text{mq } 8,49 = \text{mq } 102,74$ circa, confina a Sud dello stesso piano primo con il subalterno 19. Il tutto come si evince dalla documentazione catastale di cui all'allegato "B" e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato "C".

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni: per le utilità comuni si rimanda all'elaborato planimetrico allegato alla documentazione catastale (all. B): subalterni 2-3, censiti catastalmente e presenti all'interno dell'elaborato planimetrico, comprende area pertinenziale al complesso immobiliare al PT compresa anche di rampa di accesso al piano primo sottostrada, il corridoio condominiale al piano primo sottostrada e la scala interna di collegamento compresa di ascensore;

Spese condominiali: il fabbricato è denominato Condominio "VIA ROMA N. 93", amministrato dall'amm.re [REDACTED]. Al fine di fornire le spese ordinarie condominiali annue, le spese straordinarie a carico dell'esecutato, millesimi di proprietà, copia del bilancio consuntivo dell'anno 2025 e le quote scadute che verranno riportate nel gestionale dell'anno 2026, verranno allegate alla presente attraverso l'"All. A – Millesimi e Bilancio 2025-2026 "Condominio Via Roma 93". Come si evince dai documenti citati, i millesimi di proprietà del del sig. [REDACTED] ammontano a 84,89 sulla tabella "A" – proprietà generali per l'abitazione e a 4.61 millesimi per l'unità adibita ad autorimessa. Lo stesso esecutato nella medesima tabella "A" risultano quote di millesimi

per l'abitazione pari a 92,26 per i millesimi dell'androne – Tabella “B” e 92,06 per la tabella “C” – Scale e ascensore. L'unità immobiliare al subalterno 5 oltre ai millesimi di proprietà generale – Tabella “A” possiede millesimi pari a 57,77 sulla tabella “D” – Tunnel. Le spese ordinarie condominiali annue indicate dall'amministratore di condominio risultano pari a 729,39 € per il periodo 01/07/2025 al 30/06/2026. Alla data della consegna del bilancio da parte dell'amministratore di condominio le quote scadute a carico dell'esecutato, che rientrano nella gestione alla data del 24/02/2026 ammontano ad € 13.102,80 per quote scadute e non saldate dallo stesso esecutato.

Strumento Urbanistico: Il fabbricato in oggetto, come si evince dallo stralcio di P.R.G. tuttora vigente, ricade in ZONA B2 di completamento normata dall'art. 27 delle N.T.A. (All. D).

Stato civile: la proprietà dell'immobile è di [REDACTED] persona fisica (CF [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/1.

Quesito 2: Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, da quanto riscontrato negli atti depositati al Comune, risulta autorizzato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 30/07 del 07/12/2007
- Autorizzazione di agibilità prot. 3322

Dal riscontro dello stato dei luoghi con i titoli edilizi, l'unità immobiliare abitativa (sub. 18) risulta conforme allo stato autorizzato al comune con la sola differenza dell'altezza interna del bagno realizzata a 2,55 m invece che 2,70 m, tale situazione si configura come una difformità che può essere regolarizzata attraverso un intervento di manutenzione ordinaria con la rimozione del controsoffitto.

Per quanto riguarda l'autorimessa (sub. 5) al piano primo sottostrada risulta difforme dal

precedente edilizio depositato al comune per la sola parete a Sud del medesimo locale, tale differenza puo essere regolarizzata attraverso una sanatoria edilizia per il ripristino della stessa parete.

Il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico dello stato rilevato (All. F) confrontato con lo stato approvato di cui all'allegato E.

L'unità censita come garage (Subalterno 5) e sita al piano primo sottostrada, risulta avere un'altezza interna pari a 2,64 m, altezza diversa dall'ultimo titolo abilitativo e dall'ultima planimetria catastale nella quale si evince un'altezza pari a 2,60 m, tale differenza risulta essere contenuta entro il limite del 2 % e per questo rientra all'interno delle tolleranze dell'art. 34-bis del d.p.r. 380/01. Oltre alla differenza di altezza la quale rientra come sopra descritto nelle tolleranze costruttive non vi sono ulteriori difformità architettoniche.

Quesito 3: Stato di possesso

L'immobile risulta in possesso dell'esecutato.

Quesito 4: vincoli ed oneri giuridici

Dalle ispezioni eseguite presso i pubblici registri, a tutto 07/01/2026, sugli immobili oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 6880 Registro Generale 10829 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 111146/29393 del 28/12/2010
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 04/01/2011 - Registro Particolare 39 Registro Generale 48 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 111176/29410 del 29/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 04/01/2011 - Registro Particolare 10 Registro Generale 49 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 111177/29411 del 29/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 10/02/2011 - Registro Particolare 260 Registro Generale 1281 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 111145/29392 del 28/12/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2441 del 2007
5. ISCRIZIONE del 17/02/2020 - Registro Particolare 129 Registro Generale 1077 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ASCOLI PICENO Repertorio 3886 del 24/12/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 12/05/2022 - Registro Particolare 3246 Registro Generale 4250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 110 del 15/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 8820 del 2021
7. TRASCRIZIONE del 19/11/2024 - Registro Particolare 7424 Registro Generale 9561 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1789 del 14/10/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

La cancellazione delle suddette formalità sarà a carico dell'acquirente.

Il tutto come da ispezioni ipotecare di cui all'allegato "G". Dagli accertamenti effettuati, inoltre, non risultano altri oneri e vincoli relativi alle tipologie di seguito riportate oltre a quelli sopra citati:

- ☐ vincoli artistici, di inalienabilità, di indivisibilità;
- ☐ diritti demaniali o di usi civici;
- ☐ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ☐ convenzioni matrimoniali;
- ☐ domande giudiziali.

Quesito 5: Stima dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione è stato determinato secondo la definizione sancita dal Regolamento (EU) 575/2013 art. 4 comma 1 punto 76 "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni" tenendo conto che tutte le condizioni previste nell'esplicitazione non possono essere soddisfatte a pieno, trattandosi di vendita forzata. È stato utilizzato il metodo di stima comparativo in relazione alle caratteristiche immobiliari degli stessi, ed in particolare, alle caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, etc.), posizionali (esposizione, contesto edilizio, livello di piano, etc.) e tipologiche (superficie, stato di manutenzione, impianti, etc.).

L'individuazione del prezzo di mercato degli immobili, per quanto possibile, è stata fatta tenendo conto della rilevazione dei prezzi desunti dalle trascrizioni degli atti di compravendita avvenute nella stessa zona ove insistono i beni in oggetto:

Per il subalterno 5, data la mancanza di compravendite in zona di immobili simili, sono stati considerati i valori OMI 2025 oltre ai valori reperiti dalle quotazioni del Borsino immobiliare di seguito allegati:

VALORI OMI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	840	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	900
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.050	1.300
Autorimesse	Normale	500	670
Box	Normale	600	810
Laboratori	Normale	540	700
Magazzini	Normale	530	750
Negozi	Normale	900	1.150
Posti auto coperti	Normale	450	610
Posti auto scoperti	Normale	350	470
Uffici	Normale	840	1.100
Uffici	Ottimo	1.250	1.500
Ville e villini	Normale	840	1.100
Ville e villini	Ottimo	1.250	1.500

BORSINO IMMOBILIARE

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<i>Euro</i> 574	<i>Euro</i> 684	<i>Euro</i> 795

MEDIA

	<u>MIN</u>	<u>MAX</u>	<u>MEDIA</u>
	€/mq	€/mq	€/mq
<u>VALORI OMI</u>	500	670	585
<u>BORSINO IMMOBILIARE</u>	574	795	684,5
<u>MEDIA TRA OMI E BORSINO (€/mq)</u>			634,75

Il prezzo unitario che si ritiene congruo da utilizzare nella presente stima data la media sopra riportata nella tabella allegata sarà pari ad **€/mq 630,00**.

Per quanto riguarda l'abitazione censita al subalterno 18, sono stati presi in considerazione 2 comparabili, trovati nella zona in cui sono situati gli immobili oggetto di stima, oltre ai valori OMI dell'anno 2025.

Per quanto riguarda i valori OMI per abitazioni civili, vengono divisi in abitazioni con stato ottimo (min. €/mq 1250 - max €/mq 1500) e con stato normale (min. €/mq 840 - max €/mq 1100), per la determinazione del valore di mercato come di seguito esposto:

COMPARABILE 1:



Bilocale via San Benedetto, Centro, Folignano

Folignano • VIA SAN BENEDETTO

€ 125.000



2 locali



90 m²



1 bagno



Piano 1



Ascensore

COMPARABILE 2:

€ 125.000

VALORI OMI

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	840	1.100
Abitazioni civili	Ottimo	1.250	1.500
Abitazioni di tipo economico	Normale	710	900
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.050	1.300
Autorimesse	Normale	500	670
Box	Normale	600	810
Laboratori	Normale	540	700
Magazzini	Normale	530	750
Negozi	Normale	900	1.150
Posti auto coperti	Normale	450	610
Posti auto scoperti	Normale	350	470
Uffici	Normale	840	1.100
Uffici	Ottimo	1.250	1.500
Ville e villini	Normale	840	1.100
Ville e villini	Ottimo	1.250	1.500

Valore medio comparabili:

COMPARABILI	€	mq	€/mq
COMPARABILE 1	125.000,00 €	90	1.388,89 €
COMPARABILE 2	125.000,00 €	115	1.086,96 €
PREZZO MEDIO DEI COMPARABILI (€/mq)			1.237,92 €

Dai valori estrapolati dalle compravendite simili al bene in oggetto e confrontato con i valori OMI, il prezzo unitario che si ritiene congruo da utilizzare nella presente stima sarà pari ad €/mq 1200,00 in linea anche con le quotazioni fornite dal borsino immobiliare di seguito riportato:

BORSINO IMMOBILIARE

 ☆☆☆ Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.060	Valore medio <i>Euro</i> 1.212	Valore massimo <i>Euro</i> 1.364

Nella determinazione del valore commerciale dell'immobile, inoltre, si terrà conto dei seguenti adeguamenti e correzioni:

- per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzie per vizi occulti: la decurtazione è stata assunta nel valore del 10% del prezzo medio di mercato;
- per quanto riguarda il coefficiente di riduzione per lo stato d'uso e vetustà, lo stesso è indicatore di una condizione di particolare deterioramento dei materiali e di obsolescenza degli impianti tecnologici rispetto alle medie rilevate in immobili comparati: sarà applicato un coefficiente riduttivo del 3% in base allo stato effettivo dei luoghi;
- costi che dovrà sostenere l'acquirente per liberare l'immobile da trascrizioni e iscrizioni

Il calcolo della superficie commerciale è dato dallo sviluppo della misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie degli immobili che entrano in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica estimativa. Per superficie principale si intende la superficie esterna lorda dell'immobile, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e metà dello spessore delle murature contigue confinante con altri immobili; per superficie secondaria si intende quella annessa e relativa a parti complementari dirette dell'immobile e alla sua primaria funzione come balconi, terrazze, etc.

AUTORIMESSA – foglio 8 particella n. 35 sub 5

Rimessa PS1: mq. 18,99 x €/mq 630,00 = € 11.963,70
(Euro undicimilanovecentosettantatre/70)

abbattimento forfettario 10%	€	1.196,37
stato d'uso e manutenzione 3%	€	358,91
oneri per opere edili, pratica edilizia, sanzione e aggiornamento catastale (compreso oneri professionali)	€	1.900,00
oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€	500,00

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

AUTORIMESSA - SUBALTERNO 5 : € (11.963,70 – 3.955,28) = € 8.008,42

arrotondato € 8.000,00 (euro OTTOMILA/00)

ABITAZIONE – foglio 8 particella n. 35 sub 18

Superficie principale - SUL: mq. 102,74

Abitazione P1: mq. 102.74 x €/mq 1200,00 = € 123.288,00
(Euro centoventitremiladuecentoottantotto/00)

Al valore così individuato, riferito all'intera piena proprietà, si applicano le detrazioni
come da disciplinare, precedentemente descritte:

abbattimento forfettario 10%	€	12.328,80
stato d'uso e manutenzione 3 %	€	3.698,64
oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (compreso oneri professionali)	€	500,00

Da quanto sopra elaborato, si ottiene il seguente valore finale:

ABITAZIONE - SUBALTERNO 18 : € (123.288,00 – 16.527,44) = € 106.760,56

arrotondato € 106.800,00 (euro CENTOSEIMILAOTTOCENTO/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEGLI IMMOBILI AL FINE DELLA
FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Al fine della formazione del bando d'asta del bene in oggetto, verrà costituito un lotto unico: diritti pari a 1/1 di piena proprietà su autorimessa al piano primo sottostrada e abitazione al piano primo, dato che dette unità si trovano all'interno del medesimo complesso immobiliare, nel Comune di Folignano, Via Roma n. 93.

Dalle valutazioni descritte e dai calcoli sopra riportati, il valore complessivo del lotto in esecuzione corrisponde a:

AUTORIMESSA - SUBALTERNO 5 = € 8.000,00

ABITAZIONE - SUBALTERNO 18 = € 106.800,00

Per un valore totale, compreso delle relative decurtazioni e considerazioni sullo stato effettivo dei luoghi, pari a **114.800,00 €**

Conclusioni

Con quanto sopra, la sottoscritta CTU ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ascoli Piceno, lì 16/03/2026

Il CTU



Allegati:

1. Allegato “A”: Bilancio 2023 Condominio Polidori e relazione dell’amministratore
2. Allegato “B”: Documentazione Catastale
3. Allegato “C”: Documentazione Fotografica
4. Allegato “D”: Stralcio PRG, Nome Tecniche Di Attuazione
5. Allegato “E”: Titoli Edilizi
6. Allegato “F”: Elaborato Grafico stato rilevato
7. Allegato “G”: Ispezioni Ipotecarie E Formalità