



prot. n. 12007
del 24/11/2008

oggetto

**Valutazione di immobili urbani siti nel comune di Ascoli
Piceno, in Corso Giuseppe Mazzini 15-19 e distinti al foglio 76
particella 185 subalterni 3 - 4 - 5 - 6 - 14 - 15 - 16 - 17 -
18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Direzione Regionale delle Marche - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno
Viale Marini, 15 - 63100 Ascoli Piceno - Tel. 0736341053 - up_ascolipiceno@agenziaterritorio.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

committente

Compagnia Tirrena di Assicurazioni s.p.a.
Via Misimi, 158 - 00136 ROMA - tel. 0630181 - P.I. 0088521004 - Cod. Fisc. 00409030582

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**Valutazione di immobili urbani siti in Comune di Ascoli Piceno,
distinti al foglio 169 particella 185 sub 3 - 4 - 5 - 6 - 14 - 15 -
16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25**

Corso G. Mazzini, 15-19 - 63100 Ascoli Piceno (AP)

INDICE

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 2 |
| PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE | 2 |
| 1 UBICAZIONE IMMOBILE | 2 |
| 2 DESCRIZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE | 2 |
| 3 DATI URBANISTICI | 3 |
| 4 PRECEDENTI EDILIZI | 13 |
| 5 DATI IDENTIFICATIVI | 13 |
| 6 DESCRIZIONE IMMOBILI IN VALUTAZIONE | 15 |
| PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE | 25 |
| 7 SCOPO DELLA STIMA E METODOLOGIA ADOTTATA | 25 |
| 8 VALUTAZIONI DI MERCATO PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVO | 25 |
| 9 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI | 26 |
| 10 ELEMENTI DI CONFRONTO | 31 |
| 11 CONCLUSIONI | 37 |



PREMESSA

In esito alla richiesta n° 12007 del 24.11.2008, formulata dalla Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.p.A., in liquidazione coatta amministrativa, avvalendosi di quanto previsto dalla Convenzione di Servizi stipulata in data 31.07.2007 tra l'Agenzia del Territorio e l'ISVAP - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo, lo scrivente redige la presente relazione descrittiva - estimativa finalizzata alla valutazione di immobili urbani destinati a negozi ed uffici siti nel Comune di Ascoli Piceno.

Per la conoscenza dello stato dei luoghi e per l'assunzione di ogni altra utile informazione, in data 02/02/2009, si è proceduto ad effettuare idoneo sopralluogo.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Ubicazione immobile

Il complesso edilizio, di cui le porzioni oggetto di valutazione sono parte, è ubicato in zona periferica Ovest del centro storico di Ascoli Piceno in Corso Giuseppe Mazzini al civici 15/17/19, confinante con il quartiere di Porta Romana. La zona è completamente urbanizzata ma con scarsa possibilità di parcheggio.

Il fabbricato, denominato "Palazzo Panzini" sorge su un'area di forma rettangolare della superficie di mq. 1008,00, come dalle risultanze catastali; la sua forma ad "U" crea una corte interna di circa mq. 220,00. L'edificio confina a nord con Corso Giuseppe Mazzini, ad ovest con Via Ludovico Trasi, ad est con fabbricato residenziale distinto al foglio 76 con le particelle 187 e 385 ed a sud con fabbricato residenziale distinto al foglio 76 con la particella 186.

2. Descrizione complesso immobiliare

L'immobile presenta la facciata principale perfettamente armonizzata con il contesto prospettico dei fabbricati che delimitano l'antico Corso Umberto I; di remota costruzione è realizzato con struttura in muratura portante, si eleva su n° 4 piani fuori terra (piano terra, 1° , 2° e 3° sottotetto), consta di n° 4 unità ad uso negozio al piano terra e n° 19 unità con destinazione "ufficio" ai piani superiori.

Al piano terra oltre alle unità con destinazione commerciale è posto l'ingresso principale, da Corso Giuseppe Mazzini n° 17, con l'ampio androne che conduce



al vano scala, ai locali tecnici (contatori, centrale termica), al loggiato ed alla corte esterna, tutti di proprietà condominiale.

L'androne di forma rettangolare ha una larghezza di circa ml. 2,20 per una lunghezza di circa ml. 18,00 con soffitto a botte decorato a stucchi in buono stato di conservazione; ai lati sono posti due portoni in legno intarsiato di buona fattura dai quali si accede ai negozi distinti con i sub 4 e 5, il pavimento è costituito da lastre di travertino (dimensioni cm. 30 x 60 circa).

Il loggiato esterno, anch'esso pavimentato con lastre di travertino ha soffitto con volte a crociera e quattro colonne in travertino con capitelli rinascimentali.

Il vano scala di ampie dimensioni (circa ml. 7,50 x 5,50) ha struttura a tre rampe e due pianerottoli con voltine a crociera; la ringhiera è in ferro battuto con corrimano in legno, l'illuminazione naturale è garantita sia dalle aperture al piano terra verso il loggiato che dal lucernaio posto in copertura.

La facciata principale risulta intonacata e tinteggiata e presenta estesi distacchi dell'intonaco, le cornici marcapiano in pietra separano i vari piani, le aperture sono riquadrate in travertino.

Gli infissi esterni sono bianchi in legno verniciato con persiane a battente; la copertura di tipo tradizionale con coppi a doppio strato su una struttura in laterizio e travetti prefabbricati.

Gli impianti comprendono:

- impianto di riscaldamento ed acqua calda centralizzato;
- radiatori in lamiera;
- impianto acqua potabile consortile;
- impianto fognante collegato alla rete pubblica;
- collegamento alla rete elettrica pubblica.

3. Dati urbanistici

Dalle informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, il Fabbricato in oggetto è vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Marche (ai sensi dell'Art. 21 L. 01/06/1939 n° 1089 e del D.M. 9/10/1978. Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno (approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 1571 del 26/11/1973) risulta compreso nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico approvato con delibera del



Consiglio Provinciale n° 171 del 20/12/2005 e pubblicato sul B.U.R. n° 12 del 26/01/2006.

Il P. P. E. del Centro Storico costituisce un piano particolareggiato esecutivo ai sensi dell'Art. 13 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni e integrazioni, della Circolare Ministeriale 1 dicembre 1969, n. 6679, dell'art. 31 della legge della Regione Marche 5 agosto 1992, n. 34 e, per quanto riguarda più specificatamente i piani di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il Piano Particolareggiato Esecutivo si applica al territorio del centro storico come risulta dai perimetri indicati nella Tav. 1, "Planimetria catastale aree da espropriare" e nel P.R.G. vigente come "Zona 1 - Centro Storico". Esso detta norme relative alle modalità di conservazione, modificazione e trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, privati e pubblici del centro storico della città, nonché del loro uso.

Come stralciato dalle N.T.A. del suindicato strumento urbanistico il Piano Particolareggiato Esecutivo provvede a:

- *la tutela e il ripristino dei lavori storici artistici e storico ambientali degli spazi aperti, dei manufatti in essi collocati, dei manufatti ad essi correlati e degli edifici compresi entro il territorio del Centro Storico come definiti all'art. 3 ed indicato nella tav. 1.*
- *la razionalizzazione delle aree e gli edifici del Centro Storico;*
- *lo sviluppo dell'uso sociale dello spazio aperto con particolare riguardo alle esigenze delle abitazioni e all'adeguamento delle attrezzature di interesse generale;*
- *l'elaborazione di progetti unitari che prevedano il recupero e la valorizzazione degli spazi aperti e degli edifici del Centro Storico.*

I modi degli interventi

Il Piano Particolareggiato Esecutivo prevede Interventi sugli spazi aperti ed Interventi sull'edilizia esistente. Gli interventi, i principali dei quali sono indicati nella tav. 10, sono organizzati da:

- *un "progetto di suolo" (tav. 8) quando riguardano spazi aperti pubblici, d'uso pubblico e collettivo ed implicano generalmente una modifica dello stato del suolo calpestabile ed una ridefinizione del suo disegno e dei suoi usi. Gli interventi tesi, in particolare, alla eliminazione delle barriere architettoniche sono indicati in Tav. 9;*
- *alcuni "piani di recupero" (Pra) allegati e che fanno parte integrante del Piano Particolareggiato Esecutivo (Tavv.12a, 12b, 12c, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f). Essi riguardano interventi ritenuti prioritari ed irrinunciabili per l'attuazione del Piano Particolareggiato;*
- *alcuni "piani di recupero" di singoli edifici o spazi aperti inseriti entro un progetto unitario allegato al Piano sotto forma di "progetto norma" (PRn) (Tavv. stralciate);*



- alcuni "piani di recupero" (PR) la redazione dei quali è demandata all'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo. Per alcuni di essi i "Documenti del piano" (punto f) forniscono indirizzi progettuali;
- alcuni "piani di recupero" (PRr) che prevedano la ristrutturazione urbanistica di edifici o complessi edilizi "incongrui" (Art. 47);
- Norme particolari relative ad aree od edifici specifici (Art. 54);
- norme generali che si applicano agli spazi aperti ed agli edifici del resto del Centro Storico;

I luoghi e perimetri degli interventi

Le aree investite dai diversi tipi di intervento sono individuate e definite nel loro perimetri nelle planimetrie generali delle Tavv. 1,6,7,8. Il catasto costituisce la base per la verifica preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree sia per ogni altro controllo degli interventi proposti.

Il controllo della realizzazione degli interventi

I cantieri di ogni intervento, saranno obbligatoriamente sottoposti da parte dell'Amministrazione comunale a controlli periodici dello stato di avanzamento e del rispetto delle norme generali e di attuazione Piano Particolareggiato. Delle visite di controllo verranno effettuati specifici verbali che verranno acclusi alla pratica per il rilascio dell'abitabilità.

INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

Tipi di intervento

Il Piano Particolareggiato esecutivo prevede, per gli spazi aperti, le seguenti categorie di intervento:

- a. La manutenzione
- b. Il restauro
- c. Il risanamento conservativo
- d. La ristrutturazione

INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE:

Tipi di intervento

Tutte le variazioni di elementi architettonici o finiture vanno intese sempre come ripristino o corretto adeguamento ai materiali e alle tipologie storiche presenti nel Centro Storico. Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti ricade entro le seguenti categorie di intervento, ma è comunque consentito a tutti gli edifici contrassegnati nella cartografia con retino corrispondente alle possibili categorie d'intervento "Ordinaria manutenzione" e "straordinaria manutenzione" l'estensione dell'applicazione della tipologia del "restauro conservativo" nel caso di opere di "miglioramento sismico" così come definite dalla vigente normativa antisismica (D.M. 16/1/1996) e della tipologia del "Restauro" nel caso di esecuzione di opere di "adeguamento sismico" così come definite dalla vigente normativa antisismica (D.M. 16/1/1996). La presente disposizione non si applica per gli interventi sugli spazi aperti (orti murati, cortili interni, chiostrì, ecc).



Il Piano Particolareggiato esecutivo prevede, per l'edilizia esistente, le seguenti categorie di intervento:

- a. La manutenzione ordinaria
- b. La manutenzione straordinaria
- c. Il Restauro
- d. Il risanamento conservativo
- e. La ristrutturazione edilizia
- f. La ristrutturazione urbanistica



Nel caso specifico con riferimento alla tavola grafica n° 6a.4 lo spazio aperto che costituisce la corte del fabbricato ricade in "aree da sottoporre ad interventi di manutenzione" mentre in base a quanto indicato dalla tavola grafica n° 7a.4 il fabbricato ricade tra gli "edifici da sottoporre a manutenzione straordinaria"

Per l'area scoperta ricadente in "aree da sottoporre ad interventi di manutenzione" il P.P.E. prevede:

Sono da considerare opere di manutenzione degli spazi aperti gli interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza formale, funzionale e tecnica agli spazi aperti purché siano confermati i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche proprie della cultura urbana di cui al Titolo IV ferma restando l'eliminazione dei materiali incongrui. Gli interventi dovranno essere conformi ai punti a) e b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Opere consentite nell'ambito della manutenzione

Nell'ambito della manutenzione sono consentite opere che riguardino:

- la riparazione delle finiture dello spazio inedito, di intonaci, impianti idraulici, elettrici gas;
- il restauro di piccoli organismi e costruzioni di elevato valore storico e ambientale;
- il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona originale o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento;
- la sostituzione parziale, sino ad un massimo del 25% della superficie totale, delle pavimentazioni di parti comuni utilizzando materiali preesistenti o tradizionali di cui alla "Guida" allegata, ferma restando l'eliminazione di materiali incongrui;
- il parziale consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali;
- la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente o comunque dissonanti dallo spazio oggetto dell'intervento;
- il mantenimento dell'area in stato di "efficienza", la bonifica degli spazi e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e l'eliminazione di fenomeni di umidità, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili, utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche deve essere adeguato alle prescrizioni specifiche. E' comunque



Aree contigue a edifici o complessi monumentali

E' fatto divieto di realizzare in prossimità di organismi monumentali quali chiese e palazzi nobiliari sistemi di aiuole con vegetazione di basso ed alto fusto. E' fatto obbligo di liberare edifici monumentali quali chiese, palazzi, etc... da aiuole con vegetazione di basso ed alto fusto, l'intervento dovrà essere eseguito dopo la messa a punto e l'approvazione di specifici progetti di intervento.

In particolare sono da rimuovere tali sistemi in prossimità dei seguenti organismi: Chiesa di Santa Maria Inter Vineas, Chiesa dei S.S. Vincenzo e Anastasio, Battistero, retro della Chiesa di San Cristoforo in Via Sacconi, Chiesa di Santa Croce, Chiesa di San Giuliano.

Elementi architettonici isolati, fontane, esedre, muri ed essenze rare

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche di pregio nonché Interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni.

Superamento delle barriere architettoniche

Il requisito del superamento delle barriere si intende soddisfatto se sono rispettate le seguenti prescrizioni:

- disposizioni Legge 9/1/1989 n.° 13 e regolamento di attuazione;
- negli spazi esterni, comuni e aperti al pubblico i collegamenti verticali ed orizzontali devono avere le dimensioni prescritte dai requisiti di sicurezza.

Scavi e rinverri

Nel caso di scavi è obbligatoria la sorveglianza degli Uffici Tecnici Comunali e il parere preventivo della competente Sovrintendenza Archeologica che potrà richiedere l'esecuzione di saggi esplorativi. Nel caso di rinvenimenti archeologici è obbligatoria l'immediata sospensione dei lavori secondo le disposizioni delle leggi vigenti e la tempestiva comunicazione alla competente Sovrintendenza.

Grandi aperture nei muri d'ambito

E' consentito il solo mantenimento delle aperture esistenti attraverso un intervento di miglioramento delle stesse. Il progetto relativo dovrà specificare i materiali utilizzati per ogni elemento strutturale e di chiusura. E' consentito l'uso di passi carrai secondo le indicazioni della Tav. 8: "Progetto di suolo". L'apertura all'interno di murature antiche, storicamente, architettonicamente e dimensionalmente individuati e da rispettare nella forma originaria senza possibilità di ampliamento degli stessi e modifiche formali.

Tettoie e coperture precarie all'interno di spazi aperti

Le tettoie esistenti se "non autorizzate" o "non condonate" debbono essere demolite; il sito dovrà essere ripristinato nel suo stato precedente la costruzione della tettoia. Per le tettoie autorizzate o condonate è consentito un intervento di finitura che preveda la chiusura perimetrale della costruzione solo se prevista dalla richiesta di condono inoltrata. E' obbligatorio in questo caso l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali; le coperture debbono essere realizzate in coppi con gronde e discendenti in rame.



Verande prospicienti spazi aperti e terrazze

Le verande "non condonate" debbono essere demolite. Per quelle "condonate" è consentito l'intervento di completamento e finitura. E' consentito anche il rifacimento delle pareti d'ambito ricorrendo a strutture miste in legno o ferro per i supporti verticali e orizzontali nel rispetto delle norme antisismiche vigenti; per le finiture è obbligatorio l'utilizzo del legno e ferro per i supporti verticali; è consentito il rifacimento di chiusure in vetro e il ripristino delle coperture in vetro o coppi con gronde e discendenti in rame. E' consentita la realizzazione di nuove verande presentando un progetto specifico. Per le strutture di sostegno e le finiture, nel rispetto delle norme sismiche vigenti, valgono e precedenti prescrizioni relative alle verande esistenti.

Altresì il fabbricato ricadente in "edifici da sottoporre a manutenzione straordinaria" ove il P.P.E. prevede:

Tipi di intervento

Tutte le variazioni di elementi architettonici o finiture vanno intese sempre come ripristino o corretto adeguamento ai materiali e alle tipologie storiche presenti nel Centro Storico. Ogni variazione di elementi architettonici e strutturali o di finiture degli edifici esistenti ricade entro le seguenti categorie di intervento, ma è comunque consentito a tutti gli edifici contrassegnati nella cartografia con retino corrispondente alle possibili categorie d'intervento "Ordinaria manutenzione" e "straordinaria manutenzione" l'estensione dell'applicazione della tipologia del "restauro conservativo" nel caso di opere di "miglioramento sismico" così come definite dalla vigente normativa antisismica (D.M. 16/1/1996) e della tipologia del "Restauro" nel caso di esecuzione di opere di "adeguamento sismico" così come definite dalla vigente normativa antisismica (D.M. 16/1/1996). La presente disposizione non si applica per gli interventi sugli spazi aperti (orti murati, cortili interni, chioschi, ecc).

La manutenzione straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che prevedono opere riconosciute necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, ivi compresi quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi esistenti. Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono produrre aumenti delle superfici utili, né di volumi, né delle superfici accessorie, né variazioni dell'ubicazione pianoaltimetrica dei vari orizzontamenti. Possono essere considerati interventi di manutenzione straordinaria anche quelli che comportano la trasformazione o l'aggregazione di una singola unità immobiliare in due o più unità, quando detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e rispondano a esigenze funzionali. Più interventi di manutenzione straordinaria che si dovessero sommare per lo stesso immobile nel corso di cinque anni a partire dalla prima domanda non devono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio sostanzialmente modificato. In particolare i sopracitati interventi non devono comportare modifiche dei caratteri delle coperture (pendenza e materiali), delle facciate ivi comprese le bucatore e dei materiali costitutivi. Gli interventi dovranno essere conformi al punto b) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 le cui definizioni s'intendono prevalenti.

Opere interne e esterne consentite nell'ambito della manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria si possono articolare in:



Opere Interne

- *modifica, apertura e chiusura porte;*
- *demolizione con ricostruzione di tramezzi (ossia tavolati verticali con sola funzione dividente), con o senza modifica di materiali;*
- *adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della colbentazione termica e acustica;*
- *realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;*
- *demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti senza modifiche dei materiali a vista con eventuale consolidamento interno;*
- *consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota e di tipologia nel rispetto delle qualità architettoniche generali;*
- *rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forme e di quote (d'imposta e di colmo).*

Opere esterne:

- *rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;*
- *sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;*
- *rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali uguali a quelli esistenti;*
- *modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;*
- *inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.*

Manutenzione straordinaria di edifici artigianali

Per gli edifici destinati ad attività artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate al loro adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere di cui sopra.

Sono inoltre soggette alle seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso

In ogni edificio od insieme di edifici sono consentite variazioni delle destinazioni d'uso, da valutare caso per caso, in relazione al valore storico-architettonico e ambientale interessato ed anche agli effetti indotti potenzialmente dal cambiamento richiesto nell'intorno dell'intervento. Qualora venga superato il limite del 30% di modifiche della residenzialità, la variazione di destinazione sarà valutata dal Consiglio Comunale.

Ascensori

E' ammessa la realizzazione di ascensori all'interno degli edifici del centro storico laddove esistano condizioni di spazio e funzionalità e laddove il loro inserimento non contrasti con le caratteristiche



storico architettoniche dell'edificio e non comporti mutamenti funzionali e strutturali. E' vietata comunque ed in qualsiasi caso l'evidenziazione di elementi tecnologici all'esterno.

Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi Interni agli edifici purché realizzati con strutture in legno o ferro leggere e reversibili nel tempo. La realizzazione dei soppalchi deve dare luogo a spazi rispondenti alle caratteristiche di abitabilità dettate dal vigente regolamento edilizio e di igiene.

Sottotetti

E' consentita la realizzazione di sottotetti calpestabili ma non abitabili da ricavarsi all'interno della sagoma edilizia esistente come locali di deposito e servizio.

Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni

Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche di qualsiasi tipo dovrà esserne fatta segnalazione alla Sovrintendenza per i Beni storico-artistici delle Marche che potrà fornire indicazioni sui metodi di restauro e conservazione. Il restauro dovrà comunque avvenire secondo i criteri del restauro conservativo. I risultati, documentati con apposito rilievo fotografico, dovranno essere consegnati al momento del rilascio della dichiarazione di abitabilità.

Balconi

E' vietata la costruzione di nuovi balconi aggettanti o prospettanti su vie e spazi pubblici e/o da questa visibili in costruzioni di qualsiasi tipo. E' consentita la realizzazione di terrazzini (rif. "Guida") di dimensioni massime di 4 mq per ciascuna unità immobiliare, collocati sui retri dei fabbricati e non su vie pubbliche. Essi, ricavabili in arretramento rispetto a sporgenze murarie consolidate, o sulle coperture devono rimanere in arretrato rispetto al filo della facciata alla quale fanno riferimento ed in modo tale da non avere nessuna sporgenza al di sopra della falda; non debbono comportare alterazioni dei caratteri tecnico - morfologici degli edifici e debbono essere finiti con materiali della tradizione storico-architettonica locale quali: travertino escluso quello trattato a filo sega, legno e ferro battuto, facendo pertanto riferimento alla "Guida".

Apertura di porte e finestre murate

E' ammessa l'apertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (cornici, architravi, stipiti, finiture varie, ecc.) dell'antico vano;
- che non incida negativamente sulle stratificazioni storiche;
- che non si creino sovrapposizioni e non si deteriori il valore storico artistico generale dell'edificio;
- che sia necessaria dal punto di vista funzionale e non modifichi i rapporti tra le varie parti componenti e le attuali quote delle solette interne;
- che non si creino problemi statico strutturali;
- che vi sia una richiesta unanime di tutti i proprietari del complesso edilizio anche nel caso in cui l'apertura dovesse essere utilizzata da un solo condominio.



Chiusura di accessi e finestrate

E' vietata, secondo i criteri analoghi, la chiusura di accessi e finestrate esistenti.

Plani di recupero per edifici incongrui

Gli edifici indicati in Tav. 7 con i numeri da 1 a 25 sono considerati edifici "incongrui". Per questi edifici sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Qualora si voglia procedere ad una ristrutturazione generale dell'edificio all'interno del lotto di pertinenza è richiesta la predisposizione di uno specifico "piano di recupero" che ne preveda la ristrutturazione urbanistica. In ogni caso il volume ammissibile non potrà essere maggiore di quello consentito dal 1° comma dell'art.7 del D.M.1444/68.

Singoli elementi incongrui

Gli elementi incongrui sono solitamente costituiti da balconi, parapetti e finiture in particolare dissonanza con l'ambiente storico architettonico circostante. In occasione di ogni e qualsivoglia intervento sull'edificio interessato, l'Amministrazione ha facoltà di richiedere la demolizione di detti elementi incongrui. E' in particolare vietata la realizzazione di coperture o tettele sugli ingressi o sopra le finestre. Laddove già realizzata con materiali incongrui (plastica, eternit, ...) ne è obbligatoria la rimozione.

Edifici costituiti da un solo piano

Gli edifici costituiti dal solo piano terra sono solitamente parti di costruzioni rimaste incomplete e coperte da una terrazza. La sistemazione della terrazza è, in questo caso, obbligatoria e deve essere realizzata con materiali tradizionali ed elementi di finitura. E' ammesso l'aumento della superficie utile lorda, mediante la realizzazione di soppalcature, piani sfalsati o interrati, esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio esistente e mantenendo la stessa volumetria.

Pareti cieche

E' consentita la ricomposizione generale e il ridisegno delle pareti cieche laddove queste sono risultato i sventramenti e tagli di edifici e comportino disturbo visivo; in particolare, è consentito l'inserimento di porte di accesso e finestrate. E' fatto obbligo di stabilire un rapporto tra l'altezza interna dei vani e l'altezza delle finestrate. E' consentito l'utilizzo di finiture in travertino, di infissi in legno o ferro, l'intonacatura della facciata e, infine, l'eventuale messa in vista di finiture particolari della parete. Sono vietati gli aggetti di qualsiasi tipo.

Passi aerei

E' consentita la sistemazione di "passi aerei" esistenti attraverso l'utilizzo di materiali idonei all'ambiente storico-architettonico quali strutture in ferro, murature leggere e pareti finestrate con coperture in coppi. E' vietata la realizzazione di nuovi passi aerei.

Distributori di carburanti

Si applica la normativa vigente in materia segnatamente la L.R. n.15 del 24/7/2002 ed il relativo Regolamento di Attuazione n.7 del 24/3/2003.

Realizzazione di coperture su edifici moderni

E' consentita la realizzazione di coperture su edifici di recente costruzione con copertura piana. La



copertura dovrà essere concepita in modo unitario secondo tipi e materiali congrui con l'edificio ed indicati dall'art. 65.

Terrazze, Altane e Abbaini

E' consentito il recupero di terrazze, altane e abbaini esistenti e documentati dal punto di vista storico-architettonico, mediante l'utilizzo di materiali della tradizione storico-architettonica locale quali: travertino escluso quello trattato a filo sega, legno e ferro battuto - facendo riferimento alla "Guida" e purché non creino disturbo visivo agli edifici vicini e siano consolidati nell'assetto dell'edificio. E' vietata invece la realizzazione di nuove terrazze, altane e abbaini, ad eccezione dei terrazzini di cui al precedente art.44. Ogni qualsiasi modifica delle coperture degli edifici che imponga una trasformazione della struttura in coppi, questa non può superare la percentuale del 20% della superficie coperta, inserendo nel conteggio anche quanto già esistente.

4. Precedenti edilizi

Dalle informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, per la porzione di fabbricato in valutazione, risultano i seguenti precedenti edilizi:

- Commissione Edilizia del 25/02//1977 primo rinvio al primo progetto di restauro;
- Commissione Edilizia del 18/03//1977 secondo rinvio al primo progetto di restauro;
- Commissione Edilizia del 03/06//1977 parere favorevole al secondo progetto di restauro - licenza n° 256/77 del 30/12/1977;
- Commissione Edilizia del 19/02/1979 parere contrario alla variante del secondo progetto di restauro;
- Commissione Edilizia del 02/07/1979 parere favorevole alla seconda variante del secondo progetto di restauro - licenza n° 323/79 del 16/11/1979;
- Commissione Edilizia del 21/10/1980 parere contrario alla terza variante del secondo progetto di restauro;
- Commissione Edilizia del 23/06/1981 rinvio del terzo progetto di restauro;
- Commissione Edilizia del 29/09/1981 parere favorevole alla prima variante del terzo progetto di restauro - licenza n° 366/81 del 02/12/1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991

Alla luce di quanto sopra indicato il complesso edilizio risulta, all'attualità, urbanisticamente conforme sia come destinazioni che come struttura.

5. Dati Identificativi

Gli immobili oggetto di valutazione sono n° 4 negozi con accessori posti al piano terra e n° 12 uffici che includono tutto il piano secondo e terzo



(sottotetto), individuati nel C.E.U. del Comune di Ascoli Piceno con i sotto elencati Identificativi e dati censuari:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (mq, - vani) | Rendita € | NOTE |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-----------------------------|--------------|---------------|
| 76 | 185 | 3 | C/1 | 4 | 82 | 1.016,39 | Piano Terra |
| 76 | 185 | 4 | C/1 | 6 | 129 | 2.178,57 | Piano Terra |
| 76 | 185 | 5 | C/1 | 6 | 61 | 1.030,18 | Piano Terra |
| 76 | 185 | 6 | C/1 | 6 | 90 | 1.519,93 | Piano Terra |
| 76 | 185 | 14 | A/10 | 2 | 3,5 | 1.003,22 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 15 | A/10 | 2 | 3 | 859,90 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 16 | A/10 | 2 | 3 | 859,90 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 17 | A/10 | 2 | 4 | 1.146,53 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 18 | A/10 | 2 | 3 | 859,90 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 19 | A/10 | 2 | 4 | 1.146,53 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 20 | A/10 | 2 | 3 | 859,90 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 21 | A/10 | 2 | 6,5 | 1.863,12 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 22 | A/10 | 2 | 4 | 1.146,53 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 23 | A/10 | 2 | 4 | 1.146,53 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 24 | A/10 | 2 | 4,5 | 1.289,85 | Piani 2° e 3° |
| 76 | 185 | 25 | A/10 | 2 | 2,5 | 716,58 | Piano 2° |

tutte intestate alla Ditta:

| DITTA | QUOTE di PROPRIETA' |
|---|---------------------|
| COMPAGNIA TIRRENA DI ASSICURAZIONI S.p.A. | Proprietà 1000/1000 |



6. Descrizione immobili in valutazione

In fase di sopralluogo si è proceduto ad effettuare a campione alcune significative misurazioni, accertando la rispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in base alle quali si sono quantificate le superfici di calcolo, seguendo il filo esterno dei muri perimetrali e quello mediano dei muri comuni.

Le risultanze delle consistenze, di seguito indicate, verranno utilizzate nel successivo paragrafo 7 per la determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari in valutazione

6.1 Foglio 76 Particella 185 sub 3

Trattasi di unità a destinazione commerciale composta da n° 2 vani (negozi e retronegozio) ed un piccolo w.c., con ingressi dal cortile condominiale.

In considerazione della mancanza di un accesso dal fronte-strada, risulta di scarsa appetibilità commerciale.

Nell'unità in oggetto non è stato possibile accedere (mancanza delle chiavi), ma da informazioni assunte presenta:

- pavimentazione in piastrelle di travertino da 40 x 40 cm.
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|------------------|-----|-------|
| - negozio | mq. | 87,50 |
| -- retro-negozio | mq. | 27,50 |
| - w.c. | mq. | 6,50 |

6.2 Foglio 76 Particella 185 sub 4

Trattasi di unità a destinazione commerciale composta da n° 3 vani (negozi, magazzino e retronegozio) ed un piccolo w.c., con ingresso principale da Corso G. Mazzini n° 19 ed ingressi secondari sia dall'androne che dal cortile condominiali

In considerazione dell'accesso dal fronte-strada risulta di buona appetibilità commerciale.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di travertino da 40 x 40 cm.



- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- soffitti con volte a crociera
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera



Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - negozio | mq. | 67,00 |
| - retro-negozio | mq. | 72,00 |
| - magazzino | mq. | 50,50 |
| - w.c. | mq. | 4,20 |



6.3 Foglio 76 Particella 185 sub 5

Trattasi di unità a destinazione commerciale composta da n° 2 vani (negoziario e retronegozio) ed un piccolo w.c., con ingresso principale da Corso G. Mazzini n° 15 ed ingressi secondari sia dall'androne condominiale che da Rua Ludovico Trasi.

In considerazione dell'accesso dal fronte-strada risulta di buona appetibilità commerciale.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di travertino da 40 x 40 cm.
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- soffitti con volte a crociera
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - negozio | mq. | 45,50 |
| - retro-negozio | mq. | 40,50 |
| - w.c. | mq. | 7,50 |



6.4 Foglio 76 Particella 185 sub 6

Trattasi di unità a destinazione commerciale composta da n° 3 vani (negoziario, magazzino e retronegozio) ed un piccolo w.c., con ingresso principale da Rua Ludovico Trasi ed ingressi secondari sia dall'androne che dal cortile condominiali.



In considerazione della mancanza di un accesso dal fronte-strada principale (corso Mazzini) ma da Rua Ludovico Trasi di larghezza appena superiore a ml. 2,00, risulta di scarsa appetibilità commerciale.

Nell'unità in oggetto non è stato possibile accedere (mancanza delle chiavi), ma da informazioni assunte presenta:

- pavimentazione in piastrelle di travertino da 40 x 40 cm.
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - negozio | mq. | 86,00 |
| - retro-negozio | mq. | 18,00 |
| - magazzino | mq. | 31,50 |
| - w.c. | mq. | 5,30 |

6.5 Foglio 76 Particella 185 sub 14

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano ed un ripostiglio posti al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia In Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto di altezze da ml. 2,45 a ml. 1,80; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - ufficio p. 2° | mq. | 61,50 |
| - ripostiglio | mq. | 2,50 |
| - ufficio p. 3° | mq. | 65,00 |



- w.c. mq. 4,50

6.6 Foglio 76 Particella 185 sub 15

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano ed un ripostiglio posti al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

Nell'unità in oggetto non è stato possibile accedere (rottura della serratura d'ingresso), ma da informazioni assunte presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - ufficio p. 2° | mq. | 35,00 |
| - ripostiglio | mq. | 2,80 |
| - ufficio p. 3° | mq. | 44,50 |
| - w.c. | mq. | 5,50 |

6.7 Foglio 76 Particella 185 sub 16

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto di altezze da ml. 3,35 a ml. 1,80; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)



- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|-----------------|-----|-------|
| - ufficio p. 2° | mq. | 44,00 |
| - ufficio p. 3° | mq. | 35,00 |
| - w.c. | mq. | 6,00 |

6.8 Foglio 76 Particella 185 sub 17

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed n° 3 locali con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto di altezza media pari a ml. 2,70, oltre ad un piccolo terrazzo; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'unità in oggetto denota una buona manutenzione e, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno
- persiane esterne
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|------------------------|-----|-------|
| - ufficio p. 2° | mq. | 39,00 |
| - locali ufficio p. 3° | mq. | 59,50 |
| - w.c. | mq. | 5,00 |
| - terrazzo | mq. | 4,00 |

6.9 Foglio 76 Particella 185 sub 18

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza media di circa ml. 2,40; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.



L'accesso al locale è permessa da un piccolo ballatoio scoperto in comune con i sub 17 - 19 - 20 - 21 in pessimo stato manutentivo che oltre a presentare estese infiltrazioni sui muri laterali di detti locali permette infiltrazioni nei soffitti sottostanti del piano primo.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- parziale distacco della pavimentazione al piano sottotetto
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | | |
|---|---------------|-----|-------|
| - | ufficio p. 2° | mq. | 37,00 |
| - | ufficio p. 3° | mq. | 33,00 |
| - | w.c. | mq. | 8,00 |

6.10 Foglio 76 Particella 185 sub 19 *Colli, c.a.*

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed n° 2 locali con annesso piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza media di circa ml. 2,40; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'accesso al locale è permessa da un piccolo ballatoio scoperto in comune con i sub 17 - 18 - 20 - 21 in pessimo stato manutentivo che oltre a presentare estese infiltrazioni sui muri laterali di detti locali permette infiltrazioni nei soffitti sottostanti del piano primo.

Nell'unità in oggetto non è stato possibile accedere (presenza di escrementi e resti in decomposizione di piccioni in quantità enormi con forti esalazioni maleodoranti), ma da informazioni assunte presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado



- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | | |
|---|----------------------|-----|-------|
| - | ufficio p. 2° | mq. | 55,00 |
| - | locali ufficio p. 3° | mq. | 49,50 |
| - | w.c. | mq. | 6,50 |

6.11 Foglio 76 Particella 185 sub 20

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con piccolo w.c. ed annessa terrazza, con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza da ml. 3,35 a ml. 1,65; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'accesso al locale è permessa da un piccolo ballatoio scoperto in comune con i sub 17 - 19 - 20 - 21 in pessimo stato manutentivo che oltre a presentare estese infiltrazioni sui muri laterali di detti locali permette infiltrazioni nei soffitti sottostanti del piano primo.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | | |
|---|---------------|-----|-------|
| - | ufficio p. 2° | mq. | 46,00 |
| - | ufficio p. 3° | mq. | 41,20 |
| - | w.c. | mq. | 4,80 |
| - | terrazza | mq. | 7,00 |





6.12 Foglio 76 Particella 185 sub 21 *Chiusa P*

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da n° 2 vani posti al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con piccolo w.c. ed annessa terrazza, con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza media di circa ml. 2,40; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'accesso al locale è permessa da un piccolo ballatoio scoperto in comune con i sub 17 - 19 - 20 - 21 in pessimo stato manutentivo che oltre a presentare estese infiltrazioni sui muri laterali di detti locali permette infiltrazioni nei soffitti sottostanti del piano primo.

Nell'unità in oggetto non è stato possibile accedere poiché risulta bloccata la porta d'ingresso, ma da informazioni assunte presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate con presenza di vaste aree di distacco di pavimentazione ed intonaco del soffitto sottostante Il terrazzo a seguito delle infiltrazioni di acqua piovana
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | | |
|---|----------------------|-----|-------|
| - | locali ufficio p. 2° | mq. | 81,00 |
| - | ripostiglio | mq. | 3,00 |
| - | ufficio p. 3° | mq. | 74,50 |
| - | w.c. | mq. | 5,00 |
| - | terrazza | mq. | 8,00 |

6.13 Foglio 76 Particella 185 sub 22 *P*

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da n° 2 vani posti al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con disimpegno e piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza da ml. 3,50 a ml. 1,70; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.



L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- parziale distacco della pavimentazione al piano sottotetto
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|------------------------|-----|-------|
| - locali ufficio p. 2° | mq. | 54,50 |
| - ripostiglio | mq. | 2,50 |
| - ufficio p. 3° | mq. | 29,00 |
| - w.c. | mq. | 3,50 |
| - disimpegno | mq. | 8,50 |

6.14 Foglio 76 Particella 185 sub 23

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano con annesso ripostiglio posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza da ml. 3,60 a ml. 1,70; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- parziale distacco della pavimentazione al piano sottotetto
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | |
|---------------|-----|-------|
| ufficio p. 2° | mq. | 37,50 |
|---------------|-----|-------|



| | | | |
|---|---------------|-----|-------|
| - | ripostiglio | mq. | 3,50 |
| - | ufficio p. 3° | mq. | 59,00 |
| - | w.c. | mq. | 4,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.15 Foglio 76 Particella 185 sub 24



Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano con annesso ripostiglio posto al piano secondo di altezza ml. 2,75 circa ed un locale con piccolo w.c., con medesima destinazione (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991), al piano terzo sottotetto con altezza da ml. 2,70 a ml. 1,70; i due livelli di piano sono collegati a mezzo di una scala in c.a. con pedate in travertino e balaustre in ferro verniciato.

L'unità in oggetto denota una pessima manutenzione che ha portato ad un degrado generale ed in particolare agli infissi interni ed esterni, presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in legno in stato avanzato di degrado
- persiane esterne in stato avanzato di degrado
- portoncino d'ingresso di tipo semplice (non blindato)
- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

| | | | |
|---|----------------------|-----|-------|
| - | locali ufficio p. 2° | mq. | 60,00 |
| - | ripostiglio | mq. | 3,00 |
| - | ufficio p. 3° | mq. | 60,00 |
| - | w.c. | mq. | 4,50 |

6.16 Foglio 76 Particella 185 sub 25

Trattasi di unità a destinazione "ufficio" composta da un vano con annesso w.c. posto al piano secondo con altezza da ml. 4,90 a ml. 3,60. Il locale deriva dalla chiusura con vetrate, in parte apribili, in ferro e vetro colorato di un'ex loggia a sette arcate (Concessione Edilizia in Sanatoria n° 615/91 rilasciata in data 21/11/1991)

L'unità in oggetto denota una discreta manutenzione e presenta:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate
- infissi in ferro in mediocre stato manutentivo
- n° 2 portoncini d'ingresso di tipo semplice (non blindato)



- impianto elettrico
- impianto idrico
- impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in lamiera

Superfici:

- | | | |
|-----------------|-----|-------|
| - ufficio p. 2° | mq. | 67,00 |
| - ripostiglio | mq. | 3,50 |

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

7. Scopo della Stima e Metodologia adottata

Nel caso specifico lo scopo della stima è la determinazione dei più probabili valori di mercato degli immobili, con riferimento all'attualità e nello stato di fatto in cui si trovano, da porre a base d'asta.

Il criterio di valutazione rispondente all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni è da ricercare con procedimento diretto o sintetico basato appunto sulla comparazione di prezzi storici o di precedenti valutazioni di beni simili, posti nello stesso territorio comunale o in zone limitrofe.

8. Valutazione di mercato per confronto diretto o comparativo

Per le valutazioni in argomento, accertato che esistono immobili simili di cui sono conosciuti i valori di mercato recenti, si ritiene di poter procedere applicando il criterio di stima "per confronto diretto o comparativo", assumendo come parametro tecnico il metro-quadrato di superficie lorda.

Si specifica che ai valori unitari degli immobili di confronto si apportano aggiunte o detrazioni, per mezzo di coefficienti di omogeneizzazione basati sul confronto delle differenti caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dei beni in valutazione rispetto a quelli assunti a paragone ed influenti sul valore.

La valutazione terrà conto dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano al momento del sopralluogo, ed in particolare delle loro caratteristiche tipologiche, ubicazionali e manutentive.

Tanto premesso, si procede come segue:

- calcolo consistenza lorda vendibile dei beni da stimare;
- ricerca di dati storici, con particolare riferimento a precedenti valutazioni eseguite dall'ufficio o a recenti atti di compravendita di beni simili.



9. Calcolo Superfici commerciali vendibili

Per i beni in valutazione, partendo dalle consistenze riportate nei paragrafi da 6.1 a 6.12, calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98, si sono quantificate le superfici commerciali vendibili applicando gli opportuni coefficienti di ragguglio,

In osservanza agli usi del mercato locale, ai fini estimativi, per la determinazione della suddetta superficie commerciale vendibile è stata assunta la superficie lorda (ovvero comprensiva delle murature, come sopra già specificato) ottenuta considerando, rispettivamente:

- il 1,00 per locali a destinazione principale (negozi - uffici) ed accessori diretti
- il 0,75 per locali a destinazione retro-negozio e locali posti al sottotetto
- il 0,50 per locali a destinazione magazzino a servizio dei negozi, terrazze e balconi

da cui:

Foglio 76 Particella 185 sub 3

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| negozio | 87,50 | 1,00 | 87,50 |
| retro-negozio | 27,50 | 0.75 | 20,60 |
| w.c. | 6,50 | 1,00 | 6,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 114,60 |

Ed in cifra tonda mq. 115,00

Foglio 76 Particella 185 sub 4

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| negozio | 67,00 | 1,00 | 67,00 |
| retro-negozio | 72,00 | 0.75 | 54,00 |
| Magazzino | 50,50 | 0,50 | 25,25 |
| w.c. | 4,20 | 1,00 | 4,20 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 150,45 |

Ed in cifra tonda mq. 150,00



Foglio 76 Particella 185 sub 5

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| negozio | 45,00 | 1,00 | 45,00 |
| retro-negozio | 40,00 | 0.75 | 30,00 |
| w.c. | 7,30 | 1,00 | 7,30 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 82,30 |

Ed in cifra tonda mq. 82,00

Foglio 76 Particella 185 sub 6

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| negozio | 85,50 | 1,00 | 85,50 |
| retro-negozio | 18,00 | 0.75 | 13,50 |
| Magazzino | 32,00 | 0,50 | 16,00 |
| w.c. | 5,30 | 1,00 | 5,30 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 120,30 |

Ed in cifra tonda mq. 120,00

Foglio 76 Particella 185 sub 14

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 61,50 | 1,00 | 61,50 |
| Ripostiglio piano 2° | 2,50 | 1,00 | 2,50 |
| Ufficio piano 3° | 65,00 | 0,75 | 48,75 |
| w.c. piano terzo | 4,50 | 0,75 | 3,37 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 112,62 |

Ed in cifra tonda mq. 113,00



Foglio 76 Particella 185 sub 15

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 35,00 | 1,00 | 35,00 |
| Ripostiglio piano 2° | 2,80 | 1,00 | 2,80 |
| Ufficio piano 3° | 44,50 | 0,75 | 33,37 |
| w.c. piano terzo | 5,50 | 0,75 | 4,12 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 71,79 |

Ed in cifra tonda mq. 72,00

Foglio 76 Particella 185 sub 16

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 44,00 | 1,00 | 44,00 |
| Ufficio piano 3° | 34,50 | 0,75 | 25,87 |
| w.c. piano terzo | 6,00 | 0,75 | 4,50 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 70,87 |

Ed in cifra tonda mq. 71,00

Foglio 76 Particella 185 sub 17

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 39,00 | 1,00 | 39,00 |
| Ufficio piano 3° | 59,50 | 0,75 | 44,62 |
| w.c. piano terzo | 5,00 | 0,75 | 3,75 |
| terrazza | 4 | 0,50 | 2,00 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 85,87 |

Ed in cifra tonda mq. 86,00



Foglio 76 Particella 185 sub 18

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 37,00 | 1,00 | 37,00 |
| Ufficio piano 3° | 33,00 | 0,75 | 24,75 |
| w.c. piano terzo | 8,00 | 0,75 | 6,00 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 64,25 |

Ed in cifra tonda mq. 64,00

Foglio 76 Particella 185 sub 19

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 55,00 | 1,00 | 55,00 |
| Ufficio piano 3° | 49,60 | 0,75 | 37,20 |
| w.c. piano terzo | 6,80 | 0,75 | 5,10 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 93,80 |

Ed in cifra tonda mq. 94,00

Foglio 76 Particella 185 sub 20

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|------------------|---------------------------|------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 46,00 | 1,00 | 46,00 |
| Ufficio piano 3° | 41,20 | 0,75 | 30,90 |
| w.c. piano terzo | 4,80 | 0,75 | 3,60 |
| Terrazza | 7,00 | 0,50 | 3,50 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 80,50 |

Ed in cifra tonda mq. 80,00



Foglio 76 Particella 185 sub 21

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Locali ufficio piano 2° | 81,00 | 1,00 | 81,00 |
| Ripostiglio | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Ufficio piano 3° | 74,50 | 0,75 | 55,87 |
| w.c. piano terzo | 5,00 | 0,75 | 3,75 |
| Terrazza | 8,00 | 0,50 | 4,00 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 144,12 |

Ed in cifra tonda mq. 144,00

Foglio 76 Particella 185 sub 22

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Locali ufficio piano 2° | 54,50 | 1,00 | 54,50 |
| Ripostiglio | 2,50 | 1,00 | 2,50 |
| Ufficio piano 3° | 29,00 | 0,75 | 21,75 |
| w.c. piano terzo | 3,50 | 0,75 | 2,62 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 77,87 |

Ed in cifra tonda mq. 78,00

Foglio 76 Particella 185 sub 23

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 37,50 | 1,00 | 37,50 |
| Ripostiglio | 3,50 | 1,00 | 3,50 |
| Ufficio piano 3° | 59,00 | 0,75 | 44,25 |
| w.c. piano terzo | 4,00 | 0,75 | 3,00 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 84,75 |

Ed in cifra tonda mq. 85,00



Foglio 76 Particella 185 sub 24

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|-------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Locali ufficio piano 2° | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| Ripostiglio | 3,00 | 1,00 | 3,00 |
| Ufficio piano 3° | 60,00 | 0.75 | 45,00 |
| w.c. piano terzo | 4,50 | 0,75 | 3,37 |
| A detrarre vano scale | | | -3,50 |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 107,87 |

Ed in cifra tonda mq. 108,00

Foglio 76 Particella 185 sub 25

| Descrizione | Superficie lorda | Coefficiente di ragguglio | Superficie commerciale |
|------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| | (MQ.) | | (MQ.) |
| Ufficio piano 2° | 67,00 | 1,00 | 67,00 |
| w.c. | 3,50 | 1,00 | 3,50 |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 70,70 |

Ed in cifra tonda mq. 71,00

10. Elementi di confronto

Per il caso in esame, tenuto conto di quanto riportato in precedenza in merito ai prezzi unitari da ricercare, sono stati individuati e ritenuti idonei a costituire un valido elemento di riferimento i valori unitari estrapolati da:

- rogiti notarili di beni aventi destinazione "Ufficio" e "negozio" ricadenti nel centro storico di Ascoli Piceno ed in particolare al successivo punto 3) un ufficio posto all'interno del medesimo fabbricato;
- precedenti valutazioni di questo ufficio di fabbricati o porzione di fabbricati con destinazione "uffici Pubblici", anch'essi ricadenti nel centro storico di Ascoli Piceno;

da cui:

COMMITTENTE:

Compagnia Tirrena di Assicurazioni S.P.A.

per la destinazione "negozi"

1) Atto Notaio N. CAPPELLI del 19/12/2008 rep. 105936

Trattasi di negozio sito al piano terra in Corso G. Mazzini n° 158, nei pressi di Piazza del Popolo; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 169 particella 532 sub 20.

Per tale immobile è stato dichiarato un valore di € 48.000,00 che in ragione della consistenza lorda pari a mq. 17,00 da cui un valore unitario pari a €/mq. 2.823,00 circa con riferimento all'anno 2008.

2) Atto Notaio D. CALVELLI del 21/01/2009 rep. 19680.

Trattasi di negozio sito nel medesimo comune in via Dino Angelini n°78 , centro storico di Ascoli Piceno, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 168 particella 23 sub 7.

Per tale immobile è stato dichiarato un valore di € 85.000,00 che in ragione della consistenza lorda pari a mq. 37,00 da cui un valore unitario pari a €/mq. 2.297,00 circa con riferimento all'anno 2009.

3) Atto Notaio F. DE FELICE del 21/07/2008 rep. 19373.

Trattasi di negozio sito nel medesimo comune in Corso Vittorio Emanuele n° 21 , nelle vicinanze del centro storico di Ascoli Piceno in zona molto appetibile dal punto di vista commerciale, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 169 particella 1921 sub 61.

Per tale immobile è stato dichiarato un valore di € 200.000,00 che in ragione della consistenza lorda pari a mq. 76,00 da cui un valore unitario pari a €/mq. 2.632,00 circa con riferimento all'anno 2008.

Da cui si redige la seguente tabella, nella quale i coefficienti di ragguglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo chiaramente per quest'ultimo il coefficiente 1,00:

| N° d'ordine | Immobile | Valore unitario di mercato: €/mq | Consistenza | Ubicazione | Stato Manutentivo (1) | Qualità edilizia (2) | Destinazione | Percentuale di Variazione | Valore unitario | Coefficiente di aggiornamento temporale | Valore unitario aggiornato (€/mq.) |
|-------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------|------------|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------------------|------------------|---|------------------------------------|
| | | a | b | c | d | e | f | $g = \frac{\sum(b+c+d+e+f)}{a}$ | $h = a \times g$ | i | $l = a \times h \times i$ |
| 1) | Atto N. Cappelli del 19/12/2008 | 2.823,00 | -10% | - 10% | - 5% | 5% | 0% | - 20% | 2.258,40 | 3% | 2.326,15 |
| 2) | Atto N. Calvelli del 21/01/2009 | 2.297,00 | - 5% | 5% | - 5% | 5% | 0% | 0% | 2.297,00 | 0% | 2.297,00 |
| 3) | Atto N. De Felice del 21/07/2008 | 2.632,00 | 0% | - 5% | - 5% | 5% | 0% | - 5% | 2.500,40 | 3% | 2.575,41 |



- 1) Stato manutentivo: paramenti murari interni ed esterni, dotazione ed efficienza degli impianti, rifiniture interne, adeguamenti a norme di sicurezza;
- 2) Qualità edilizia: distribuzione interna, tipologia strutturale, qualità architettoniche ed estetiche, esposizione e panoramicità.

N.B. i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo, chiaramente, per quest'ultimo il coefficiente 1,00.

In ragione della modesta differenza risultante tra i valori unitari per i singoli immobili presi a riferimento e resi tra loro omogenei con le succitate percentuali, si ritiene rappresentativo fissare per l'immobile in argomento il seguente valore unitario:

$$\text{€/mq. } (2.326,15 + 2.297,00 + 2.575,41)/3 = \text{€/mq. } 2.399,52 \text{ ed in c.t. } \mathbf{\text{€/mq. } 2.400,00}$$

Fonte di verifica nel merito del valore unitario assunto è rappresentata dai valori accertati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, istituito con L.C. n° E1/D2/1228 del 02/10/1993, l'immobile ricade in zona "B2" della fascia centrale - Centro Storico - del Comune di Ascoli Piceno, per la cui zona, con riferimento alla tipologia "negozi" e con riferimento al secondo semestre 2008, sono stati rilevati, per lo stato "normale", i valori per metro-quadrato lordo compresi nel seguente intervallo:

| OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE VALORI UNITARI DI MERCATO | | | | |
|--|----------|---------|----------------|----------------|
| 2° SEMESTRE 2008 | | | | |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | ZONA | STATO | MINIMO | MASSIMO |
| NEGOZI | CENTRALE | NORMALE | €/MQ. 2.040,00 | €/MQ. 2.720,00 |

Dal confronto con i prezzi riportati nella pubblicazione O.M.I. risulta che il valore unitario assunto per il presente metodo estimativo, può essere ritenuto in linea con le rilevazioni periodiche dell'Osservatorio.

per la destinazione "ufficio"

- 1) Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - N. B. n° 007 del 10/10/2002.

Trattasi di palazzo di remota costruzione, ad uso Ufficio Pubblico, attualmente sede dell'Ufficio Provinciale del Lavoro, sito in prossimità di Piazza Arringo (nucleo del centro storico di Ascoli Piceno), zona posta nelle immediate vicinanze di uffici



pubblici, banche, mercati e centro degli affari, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici ma carente.

Considerato che all'epoca di riferimento della perizia estimativa l'immobile, completamente ristrutturato, si trovava in buono stato di manutenzione fu fissato il valore in ragione di €/mq. 1.500,00 circa per una consistenza lorda ragguagliata complessiva pari a mq. 999,00 circa e con riferimento all'anno 2002.

2) Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – N. B. n° 165 del 30/10/2007.

Trattasi di palazzo di remota costruzione, in passato sede dell' [REDACTED] [REDACTED], sito nella parte ovest del storico di Ascoli Piceno, e più precisamente nel quartiere di Porta Romana Corso di Sotto.

Considerato che all'epoca di riferimento della perizia estimativa l'immobile veniva valutato come completamente ristrutturato e perfettamente idoneo all'uso richiesto (Ufficio Pubblico - nuova sede dell'Archivio Notarile di Ascoli Piceno), fu fissato il valore in ragione di €/mq. 2.310,00 circa per una consistenza lorda ragguagliata complessiva pari a mq. 2.339,00 circa e con riferimento all'anno 2007.

3) Atto Notaio N. CAPPELLI del 18/09/2007 rep. 102374.

Trattasi di ufficio privato sito al piano primo del medesimo fabbricato in Corso G. Mazzini n° 15; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 76 particella 185 sub 8.

Per tale immobile è stato dichiarato un valore di € 100.000,00 che in ragione della consistenza lorda pari a mq. 55,00 da cui un valore unitario pari a €/mq. 1.818,00 circa con riferimento all'anno 2007.

4) Atto Notaio M.E. SILENZI del 24/07/2007 rep. 941.

Trattasi di ufficio privato sito nel medesimo comune in via Manilia n°18 , centro storico di Ascoli Piceno, posto al piano primo di un fabbricato di remota costruzione; distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 169 particella 165 sub 15.

Per tale immobile è stato dichiarato un valore di € 130.000,00 che in ragione della consistenza lorda pari a mq. 65,00 da cui un valore unitario pari a €/mq. 2.000,00 circa con riferimento all'anno 2007.

Da cui si redige la seguente tabella, nella quale i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo chiaramente per quest'ultimo il coefficiente 1,00:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

| N° d'ordine | Immobile | Valore unitario di mercato €/mq | Consistenza | Ubicazione | Stato Manutentivo (1) | Qualità edilizia (2) | Destinazione | Percentuale di Variazione | Valore unitario | Coefficiente di aggiornamento temporale | Valore unitario aggiornato (C/mq.) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------|------------|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------------------|------------------|---|------------------------------------|
| | | a | b | c | d | e | f | $g = \frac{\sum(b+c+d+e+f)}{4}$ | $h = a \times g$ | i | $l = a \times h \times i$ |
| 1) | N.B. n° 007/2002 | 1.500,00 | 5% | - 5% | - 10% | 5% | 5% | 0% | 1.500,00 | 5% | 1.697,85 |
| 2) | N.B. n° 165/2007 | 2.310,00 | 5% | - 20% | - 20% | 0% | 5% | - 30% | 1.617,00 | 20% | 1.800,00 |
| 3) | Atto N. Cappelli del 18/09/2007 | 1.818,00 | 0% | 0% | - 5% | 0% | 0% | - 5% | 1.727,10 | 5% | 1.813,46 |
| 4) | Atto N. Calvelli del 24/07/2007 | 2.000,00 | 0% | - 5% | -10% | 5% | 0% | - 10% | 1.800,00 | 5% | 1.890,00 |

1) Stato manutentivo: paramenti murari Interni ed esterni, dotazione ed efficienza degli impianti, rifiniture interne, adeguamenti a norme di sicurezza;

2) Qualità edilizia: distribuzione interna, tipologia strutturale, qualità architettoniche ed estetiche, esposizione e panoramicità.

N.B. i coefficienti di ragguaglio sono stati valutati facendo il confronto tra gli immobili riportati in tabella ed il bene oggetto di stima, assumendo, chiaramente, per quest'ultimo il coefficiente 1,00.

In ragione della modesta differenza risultante tra i valori unitari per i singoli immobili presi a riferimento e resi tra loro omogenei con le succitate percentuali, si ritiene rappresentativo fissare per l'immobile in argomento il seguente valore unitario:

€/mq. $(1697,85 + 1.800,00 + 1.813,46 + 1.890,00)/4 = \text{€/mq. } 1.800,33$ ed in **c.t. €/mq. 1.800,00**

Fonte di verifica nel merito del valore unitario assunto è rappresentata dai valori accertati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, istituito con L.C. n° E1/D2/1228 del 02/10/1993, l'immobile ricade in zona "B2" della fascia centrale - Centro Storico - del Comune di Ascoli Piceno, per la cui zona, con riferimento alla tipologia "uffici" e con riferimento al secondo semestre 2008, sono stati rilevati, per lo stato "normale", i valori per metro-quadrato lordo compresi nel seguente intervallo:



| OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE VALORI UNITARI DI MERCATO | | | | |
|--|----------|---------|----------------|----------------|
| 2° SEMESTRE 2008 | | | | |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | ZONA | STATO | MINIMO | MASSIMO |
| UFFICI | CENTRALE | NORMALE | €/MQ. 1.800,00 | €/MQ. 2.500,00 |

Dal confronto con i prezzi riportati nella pubblicazione O.M.I. risulta che il valore unitario assunto per il presente metodo estimativo, può essere ritenuto in linea con le rilevazioni periodiche dell'Osservatorio.

Si precisa che il valore unitario sopra determinato per la destinazione "ufficio" non può essere applicato alle unità Immobiliari distinte ai sub 18, 19, 21, 22 e 23 per il loro superiore stato di ammaloramento (vedasi descrizioni singole unità). Per questo motivo rispetto al valore unitario di €/mq. 1.800,00 è stata prevista una percentuale di abbattimento di circa il 5% pari ad un valore, in cifra tonda, ridotto ad €/mq. 1.700,00.

Si precisa altresì che alle unità immobiliari non verificate perché chiuse, verrà applicato il valore di €/mq. 1.800,00.

Inoltre il valore unitario sopradeterminato per i locali con destinazione "negoziolo", poste al piano terra, può essere applicato alle sole unità con accesso diretto dal fronte strada (sub 4 e 5). Per le unità distinte con i sub 3 e 6, aventi l'accesso dal cortile interno condominiale e/o da Rua Ludovico Trasi, la destinazione a "negoziolo" appare di fatto non utilizzabile. Per tale motivo rispetto al valore unitario di €/mq. 2.400,00 è stata prevista una percentuale di abbattimento di circa il 25% pari ad un valore, in cifra tonda, ridotto ad €/mq. 1.800,00.

Riepilogo valori:

| | | |
|---|-------|-----------------|
| destinazione negozio fronte-strada | €/mq. | 2.400,00 |
| destinazione negozio privo di fronte-strada | €/mq. | 1.800,00 |
| destinazione ufficio | €/mq. | 1.800,00 |
| destinazione ufficio (ammalorato) | €/mq. | 1.700,00 |



11. Conclusioni

Al fini della determinazione del più probabile valore di mercato delle unità Immobiliari in trattazione, si opera il prodotto del valore unitario in precedenza fissato per le consistenze lorde vendibili di ogni singola unità.

Da cui:

Foglio 76 Particella 185 sub 3

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| negozio | 115,00 | 1.800,00 | 207.000,00 |

(Euro duecentosettemila/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 4

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| negozio | 150,00 | 2.400,00 | 360.000,00 |

(Euro trecentosessantamila/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 5

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| negozio | 82,00 | 2.400,00 | 196.800,00 |

(Euro centonovantaseimilaottocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 6

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| negozio | 120,00 | 1.800,00 | 216.000,00 |

(Euro duecentosedicimila/00).



Foglio 76 Particella 185 sub 14

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 113,00 | 1.800,00 | 203.400,00 |

(Euro duecentotremilaquattrocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 15

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 72,00 | 1.800,00 | 129.600,00 |

(Euro centoventinovemilaseicento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 16

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 71,00 | 1.800,00 | 127.800,00 |

(Euro centoventisettemilaottocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 17

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 86,00 | 1.800,00 | 154.800,00 |

(Euro centocinquantaquattromilaottocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 18

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 64,00 | 1.700,00 | 108.800,00 |

(Euro centottomilaottocento/00).



Foglio 76 Particella 185 sub 19

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 94,00 | 1.700,00 | 159.800,00 |

(Euro centocinquantanovemilaottocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 20

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 80,00 | 1.800,00 | 144.000,00 |

(Euro centoquarantaquattromila/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 21

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 144,00 | 1.700,00 | 244.800,00 |

(Euro duecentoquarantaquattromilaottocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 22

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 78,00 | 1.700,00 | 132.600,00 |

(Euro centotrentaduemilaselcento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 23

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 85,00 | 1.700,00 | 144.500,00 |

(Euro centoquarantaquattromilacinquecento/00).



Foglio 76 Particella 185 sub 24

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 108,00 | 1.800,00 | 194.400,00 |

(Euro centonovantaquattromilaquattrocento/00).

Foglio 76 Particella 185 sub 25

| Destinazione | Superficie commerciale | Valore unitario | VALORE totale |
|--------------|------------------------|-----------------|-------------------|
| | (mq.) | (€/mq.) | (€) |
| Ufficio | 71,00 | 1.800,00 | 127.800,00 |

(Euro centoventisettemilaottocento/00).

I valori come sopra determinati sono stati fissati nel presupposto che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincolo, in considerazione che nulla di evidente che ne invalidi il presupposto è emerso dal sopralluogo effettuato.

Ascoli Piceno, li 20/02/2009

Il Tecnico Operatore
(Eugenio SIMONETTI)

Il Resp. Servizi Tecnici
(Roberto DI BUO')

Il Responsabile Tecnico
(Gianluca GAGLIARDI)



IL DIRETTORE REGIONALE
(Bruno BALASSONE)

f.to Bruno BALASSONE

Alla presente si allegano n. 6 tipologie di documenti, per un totale di n° 44 pagine, elencati ed esplicitati nelle pagine successive.