

Geom. Stefano Simonetti - Via Vittorio Emanuele Orlando n° 69 - 63100 ASCOLI PICENO  
tel.-fax 0736/344386 / e-mail: [geom.simonetti@libero.it](mailto:geom.simonetti@libero.it)  
[pec: stefano.simonetti@geopec.it](mailto:pec:stefano.simonetti@geopec.it)  
nato ad Ascoli Piceno il 10/04/1961 - c.f.: SMN SFN 61D10 A462D - P.Iva: 01006860447

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

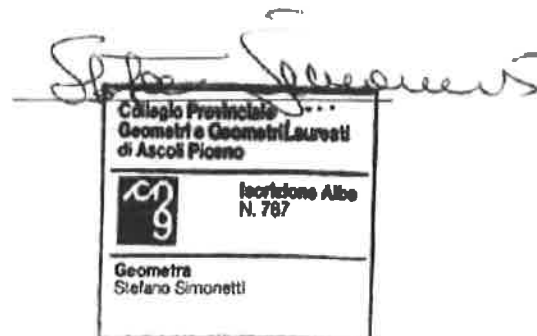
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.N. 60/2018  
promosso da



ALLEGATO N° 13

Rapporto di valutazione.

il C.T.U.  
Geom. Stefano Simonetti



## 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabili			Subject
	Unità A	Unità B		
Prezzo totale PRZ (euro)	€ 100.000,00	€ 68.000,00		
Data DAT (mesi)	15	6		0
Superficie principale SUP (mq)	118,00	96,00		102,40
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00		0,00
Soffitta-Ripostiglio SFR (mq)	0,00	0,00		0,00
Rustico RUS (mq)	0,00	0,00		0,00
Mansarda MAN (mq)	0,00	0,00		0,00
Garage GAR (mq)	0,00	0,00		0,00
Corte SUC (mq)	0,00	0,00		0,00
Servizio SER (n)	1	1		1
Livello piano LIV (n)	0	4		4
Impiantistica IMP (n)	1	1		1
Stato di manutenzione STM (n)	1	1		1
Panorama PAN (n)	1	1		1
Inquinamento INQ (n)	1	1		1

## 2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## 2.1 STATISTICHE CAMPIONARIE

Prezzo e caratteristica	Media o frequenza	Min o frequenza	Max o frequenza	Dev. st. o totale
DAT (mesi)	10,50	6	15	4,50
SUP (mq)	107,00	96,00	118,00	11,00
BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SFR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
RUS (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
MAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
GAR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
SUC (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
LIV (2,3,4)	0	0	1	1
IMP (1,2)	2	0	-	2
STM (1,2)	1	0	-	1
PRZ (euro)	€ 84.000,00	€ 68.000,00	€ 100.000,00	€ 16.000,00
Prezzo medio superficie commerciale	785,05	euro/mq		

## 2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo	
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,025	Rivalutazione (-); Svalutazione (+)
p(BAL)/p(SUP)	0,30	SIM
p(SFR)/p(SUP)	0,00	SIM
p(RUS)/p(SUP)	0,30	SIM
p(MAN)/p(SUP)		SIM
p(GAR)/p(SUP)	0,15	SIM
p(SUC)/p(SUP)	0,00	SIM
p(LIV)/PRZ	-0,03	Senza Ascensore (-); Con Ascensore (+)
Costo servizio a nuovo (euro):	€ 10.000,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	8	Età
- vita media (anni)	20	Presunta in funzione dell'uso
Costo impianto a nuovo (euro)	€ 20.000,00	Computo Metrico
- vetusta media (anni)	15	Età

- vita media (anni)	25	Presunta in funzione dell'uso
Costo intervento manutenzione 1-2 (euro)	€ 15.000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 2-3 (euro)	€ 15.000,00	Computo Metrico
Costo intervento manutenzione 1-3 (euro)	€ 30.000,00	Computo Metrico

### 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	
p(DAT) (euro/mese)	208,33	141,67	
p(SUP) (euro/mq)	708,33	708,33	
p(BAL) (euro/mq)	212,50	212,50	
p(SFR) (euro/mq)	0,00	0,00	
p(RUS) (euro/mq)	212,50	212,50	
p(MAN) (euro/mq)	0,00	0,00	
p(GAR) (euro/mq)	106,25	106,25	
p(SUC) (euro/mq)	0,00	0,00	
p(SER) (euro/n)	6.000,00	6.000,00	
p(LIV) (euro/n) Se Subject > Comp	-3.000,00	-2.040,00	
p(LIV) (euro/n) Se Subject < Comp	-3.092,78	-2.103,09	
p(IMP) (euro/n)	8.000,00	8.000,00	
p(STM) (euro/n)	0,00	0,00	

### 4. TABELLA DI VALUTAZIONE (AGGIUSTAMENTI)

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	€ 100.000,00	€ 68.000,00
DAT (mesi)	-3.125,00	-850,00
SUP (mq)	-11.050,00	4.533,33
BAL (mq)	0,00	0,00
SFR (mq)	0,00	0,00
RUS (mq)	0,00	0,00
MAN (mq)	0,00	0,00
GAR (mq)	0,00	0,00
SUC (mq)	0,00	0,00
SER (n)	0,00	0,00
LIV (n)	-12.000,00	0,00
IMP (n)	0,00	0,00
STM (n)	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	€ 73.825,00	€ 71.683,33

### 5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S = € 72.754,17 euro  
D% = 2,988%

### 6. VERIFICA

Stima monoparametrica Unità S = € 78.486,73  
Differenza di stima = 7,88 %