



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014
VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione FALLIMENTARE

R.G. 9/2023

Giudice dott. Francesca SIRIANNI

Curatori dott Angelo COLLINA e dott.ssa Catia CONCETTI

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 388.1112291

geometracrescenzi@gmail.com angelo.crescenzi@geopec.it

**PERIZIA
IMMOBILIARE**

AGGIORNAMENTO

PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. 9/2023

Liquidazione Giudiziale



La presente perizia immobiliare segue quella redatta dal Collega Geometra Gianluca Rocchi di Porto Sant'Elpidio nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.E n. 59/2022 pendente presso il Tribunale di Fermo.

L'aggiornamento riguarda la verifica della consistenza con un rilievo dimensionale delle unità e restituzione grafica; la Due Diligence catastale, ipotecaria e urbanistica oltre alla determinazione del Valore di Mercato e quello a Base d'Asta.

Trattandosi di fabbricato vecchio risalente ai primi anni del '900, è certamente ante 1942(*). L'esame dello stato di fatto con le planimetrie catastali e le pratiche edilizie rilevate e trasmette dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ripatransone, evidenzia l'esistenza di difformità comunque sanabili.

() – Trattandosi di fabbricato realizzato nel centro abitato di un nucleo storico, non è sufficiente la costruzione "ante 1967" ma per dichiarare la conformità in assenza di titoli edilizi, la costruzione deve essere anteriore al 1942.*

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina: 06/12/2023
Sopralluogo: ===
Stima: 09/02/2024
Perizia: 04/04/2024
Prossima Udienza: ===

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

| | | |
|--------------------|----------------------------|----------------------------------|
| DESCRIZIONE | Destinazione | Residenziale |
| | Categoria Edile | Da Ristrutturare |
| | Natura | Appartamento con cantine e corte |
| | Costruzione | Realizzata in opera |
| | Anno Costruzione | Ante '42 |
| | Ultima rinnovazione | --- |

| | | |
|----------------|----------------------|-----------------|
| DIRITTO | Diritto Reale | Piena Proprietà |
| | Quota | 1000/1000 |

| | | |
|----------------------|--------------------|-------------------|
| TOPONOMASTICA | Comune (PR) | Ripatransone (AP) |
| | Via/Civico | Via Garibaldi |

| | | | |
|----------------|--------------|------------|--|
| CATASTO | T/F | Fabbricati | Altre Unità del Lotto Fg. 88 P.IIa 476/17 e P.IIa 476/25. Tutte le particelle sono graffate ad altri identificativi |
| | Fg | 33 | |
| | P.IIa | 476 | |
| | Sub. | 18 | |

| | | |
|---------------------|-----------------|--------|
| USO/POSSESSO | Locato | NO |
| | Possesso | LIBERO |

| | | |
|----------------|-----------------------------|----|
| GRAVAMI | Ipotecari | SI |
| | Servitù | SI |
| | Civici/Censi/Livelli | NO |

| | | |
|--------------------|-------------------|----|
| URBANISTICA | Regolarità | NO |
| | Sanabilità | SI |

| | | |
|--------------------|--------------------------|------------------------|
| CONSISTENZA | Catastale | A/3 mq 131; C/2 mq 279 |
| | Commerciale (SEL) | mq 270,60 |

| | | |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------|
| BASI DI VALORE | Valore di Mercato | € 26.500,00 |
| | Valore Base d'Asta | € 26.500,00 |
| | Costi aggiudicatario | € 6.923,00 |
| | Costi Procedura | € 1.300,00 |

INDICE DEI CONTENUTI

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | <u>SOMMARIO</u> | |
| 1 | PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI | 2 |
| 2 | PERIZIA GENERALE | 7 |
| 2.1 | DESCRIZIONE SINTETICA | 7 |
| 2.1.1 | DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI | 7 |
| 2.1.2 | DIRITTO REALE E QUOTA | 7 |
| 2.1.3 | NOTE E OSSERVAZIONI | 7 |
| 2.2 | DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI | 8 |
| 2.2.1 | DIVISIBILITÀ | 8 |
| 2.2.2 | FORMAZIONE DEI LOTTI | 9 |
| 2.2.3 | ELENCO DEI LOTTI | 9 |
| 2.2.4 | NOTE E OSSERVAZIONI | 9 |
| 2.3 | CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI | 10 |
| 2.3.1 | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE | 10 |
| 2.3.2 | CRITERI DI MISURAZIONE | 12 |
| 2.3.3 | METODI DI MISURAZIONE | 13 |
| 2.3.4 | CRITERI DI STIMA | 13 |
| 2.3.5 | METODI DI STIMA | 15 |
| 2.3.6 | NOTE E OSSERVAZIONI | 15 |
| 2.4 | LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO | 16 |
| 2.4.1 | LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO | 16 |
| 2.4.2 | DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO | 17 |
| 2.4.2.1 | ART. 173 BIS D.A.C.P.C. | 17 |
| 2.4.2.2 | ART. 568 C.P.C. | 17 |
| 3 | PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1 | 18 |
| 3.1 | DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA | 18 |
| 3.2 | DESCRIZIONE GENERALE | 19 |
| 3.2.1 | CARATTERISTICHE DEL TERRENO | 19 |
| 3.2.2 | CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO | 19 |
| 3.2.3 | CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE | 19 |
| 3.2.4 | CONSISTENZA E CONFORMAZIONE | 19 |
| 3.3 | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE | 20 |
| 3.3.1 | CATASTALE | 20 |
| 3.3.1.1 | CATASTO FABBRICATI | 20 |
| 3.3.1.2 | BENI COMUNI NON CENSIBILI | 20 |
| 3.3.1.3 | BENI COMUNI CENSIBILI | 20 |
| 3.3.1.4 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE | 21 |
| 3.3.1.5 | COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.4 | TITOLARITA' | 22 |
| 3.4.1 | TITOLARI DEI DIRITTI REALI..... | 22 |
| 3.4.2 | PROVENIENZA..... | 22 |
| 3.4.3 | STORIA IPOTECARIA VENTENNALE | 22 |
| 3.4.4 | TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI | 23 |
| 3.4.5 | TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI | 23 |
| 3.4.6 | ISCRIZIONI IPOTECARIE | 23 |
| 3.4.7 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ..... | 24 |
| 3.4.8 | COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA | 25 |
| 3.5 | LOCAZIONE E POSSESSO | 26 |
| 3.5.1 | CONTRATTI DI LOCAZIONE | 26 |
| 3.5.2 | CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE | 26 |
| 3.5.3 | POSSESSO | 26 |
| 3.6 | GRAVAMI | 27 |
| 3.6.1 | SERVITÙ..... | 27 |
| 3.6.2 | GRAVAMI APPARENTI | 27 |
| 3.6.3 | VINCOLI | 27 |
| 3.6.4 | DIRITTI DEMANIALI | 27 |
| 3.6.5 | USI CIVICI..... | 27 |
| 3.6.6 | CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI | 27 |
| 3.6.7 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI | 27 |
| 3.6.8 | COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI | 27 |
| 3.7 | STATO CIVILE | 28 |
| 3.7.1 | CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE | 28 |
| 3.8 | URBANISTICA | 29 |
| 3.8.1 | TERRENO E/O AREA DI SEDIME..... | 29 |
| 3.8.1.1 | CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE..... | 29 |
| 3.8.1.2 | VINCOLI E TUTELE | 29 |
| 3.8.1.3 | CDU..... | 29 |
| 3.8.1.4 | CARATTERISTICHE AGRICOLE | 29 |
| 3.8.1.5 | CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... | 29 |
| 3.8.2 | FABBRICATO..... | 30 |
| 3.8.2.1 | EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI | 30 |
| 3.8.2.2 | ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI..... | 30 |
| 3.8.2.3 | ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE..... | 30 |
| 3.8.2.4 | STATO LEGITTIMO | 30 |
| 3.8.2.5 | RISPONDEZZA/DIFFORMITÀ | 31 |
| 3.8.2.6 | COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ | 31 |
| 3.8.2.7 | CONVENZIONI AMMINISTRATIVE | 31 |
| 3.8.2.8 | HBU – HIGHEST AND BEST USE | 31 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 3.8.2.9 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA | 31 |
| 3.8.2.10 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | 32 |
| 3.9 | CONDOMINIALE | 33 |
| 3.9.1 | AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE | 33 |
| 3.9.2 | REGOLAMENTO DI CONDOMINIO | 33 |
| 3.9.3 | MILLESIMI | 33 |
| 3.9.4 | COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA | 33 |
| 3.9.5 | QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI | 33 |
| 3.9.6 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE | 33 |
| 3.9.7 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE | 33 |
| 3.10 | IMPIANTISTICA..... | 34 |
| 3.10.1 | IMPIANTI COMUNI ESISTENTI | 34 |
| 3.10.2 | CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI | 34 |
| 3.10.3 | IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI | 34 |
| 3.10.4 | CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI..... | 34 |
| 3.10.5 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI..... | 34 |
| 3.10.6 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI..... | 34 |
| 3.11 | ACCESSIBILITA' | 35 |
| 3.11.1 | ACCESSO..... | 35 |
| 3.11.2 | CONFINI | 35 |
| 3.11.3 | INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE | 35 |
| 3.11.4 | BARRIERE ARCHITETTONICHE..... | 35 |
| 3.11.5 | ASCENSORE | 35 |
| 3.12 | EFFICIENZA ENERGETICA | 36 |
| 3.12.1 | FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI..... | 36 |
| 3.12.2 | A.P.E. | 36 |
| 3.13 | AMBIENTALE | 37 |
| 3.13.1 | FONTI DI INQUINAMENTO | 37 |
| 3.13.2 | ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI | 37 |
| 3.13.3 | PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ | 37 |
| 3.1 | STRUTTURALE | 38 |
| 3.1.1 | TIPOLOGIA STRUTTURALE..... | 38 |
| 3.1.2 | SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE | 38 |
| 3.1.3 | CRITICITÀ STRUTTURALI..... | 38 |
| 3.1.4 | ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE..... | 38 |
| 3.1.5 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE..... | 38 |
| 3.1.6 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE..... | 38 |
| 3.2 | SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE..... | 39 |
| 3.2.1 | LOTTO 1..... | 39 |
| 3.2.1.1 | CARATTERISTICHE POSIZIONALI | 39 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 3.2.1.2 | CARATTERISTICHE INTERNE | 39 |
| 3.3 | SEZIONE ESTIMATIVA..... | 40 |
| 3.3.1 | DATI DI MERCATO | 40 |
| 3.3.1.1 | CARATTERISTICHE ESG | 40 |
| 3.3.1.2 | COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI | 40 |
| 3.3.1.3 | ANALISI SWOT..... | 40 |
| 3.3.1.4 | ANALISI DELLA DOMANDA..... | 41 |
| 3.3.1.5 | ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES | 41 |
| 3.3.1.6 | STOCK IMMOBILIARE..... | 43 |
| 3.3.1.7 | RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI..... | 43 |
| 3.3.1.8 | INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI | 44 |
| 3.3.1.8.1 | DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA) | 44 |
| 3.3.1.8.2 | DATI PER LA TRASFORMAZIONE (D.C.F.A.) | 44 |
| 3.3.2 | STIMA DEL VALORE DI MERCATO | 44 |
| 3.3.2.1 | STIMA DELL'ASSET | 46 |
| 3.3.3 | COSTI DI CONFORMITÀ | 47 |
| 3.3.3.1 | COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO | 47 |
| 3.3.3.2 | COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA | 47 |
| 3.3.4 | VALORE A BASE D'ASTA | 47 |
| 3.3.4.1 | DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE | 49 |
| 3.3.4.2 | TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI..... | 49 |
| 4 | INDICE DEGLI ALLEGATI..... | 51 |

2 PERIZIA GENERALE

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

2.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Appartamento con cantine e corte comune da ristrutturare integralmente nel centro storico di Ripatransone in Via G. Garibaldi.

Lo stato di manutenzione dell'immobile lo rende attualmente inabitabile e i costi di ristrutturazione sono aggravati dall'esistenza di vecchie botti di cemento da demolire e smaltire a discarica.

La corte è gravata da servitù.

2.1.2 DIRITTO REALE E QUOTA

Piena Proprietà quota 1/1.

2.1.3 NOTE E OSSERVAZIONI

2.2 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare.

L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

2.2.1 DIVISIBILITÀ

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivate e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità.

2.2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

In funzione della natura e tipologia dei beni periziati, della quota di diritto e dell'Highest and Best Use, al fine di analizzare la migliore strategia commerciale per la vendita, si determina la formazione dei lotti che si ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

2.2.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Piccolo appartamento al primo piano con pertinenze dirette e indirette al piano terra oltre a cantine con botti di cemento e una corte esclusiva gravata da servitù di passaggio.

2.2.4 NOTE E OSSERVAZIONI

2.3 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

2.3.1 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

La relazione è impostata esponendo:

- 1) La Premessa;
- 2) I Criteri di Misurazione;
- 3) I Criteri di Valutazione;
- 4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;
- 5) La descrizione dei Dati Immobiliari;
- 6) La Stima dei Lotti;
- 7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.

Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.

In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; a seguito delle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.

I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che

questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,*
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,*
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,*
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,*
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

Tali rischi sono presi in considerazione dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un'attività e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà. Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di mercato.

Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a precedenti modelli di fluttuazione dei prezzi o ipotizzando scenari di mercato diversi per modellare risultati diversi. Le tecniche per identificare i rischi e quantificarli sono fondamentali per i vari metodi utilizzati per determinare i tassi di sconto utilizzati nella valutazione.

Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono comportare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza di valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono come parte del processo di stima del valore in una data specifica. La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, la valutazione di un titolo quotato altamente liquido ha poca incertezza, ma quel titolo può ancora essere considerato un rischio di mercato elevato. L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress, vale a dire misurare l'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o serie di eventi.

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- perturbazione del mercato,*
- disponibilità di input,*
- scelta del metodo o modello.*

Queste cause dell'incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, l'interruzione del mercato può influire sulla disponibilità di dati pertinenti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriati da utilizzare. È pertanto probabile che esistano interdipendenza e correlazione tra le cause dell'incertezza e che durante il processo di valutazione è necessario tenerne conto.

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri precrisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erroneo che i valori torneranno ai livelli precrisi e non vi è alcun modo di prevedere che tale presupposto sia effettivamente corretto.

Sebbene le conseguenze del periodo pandemico siano ormai ampiamente superate, si ritiene comunque opportuna la considerazione delle problematiche che conservano le medesime prerogative anche nell'ambito delle perturbazioni causate dai conflitti in

corso che condizionano i mercati essendo questi strettamente legati dalla globalizzazione e dalle fonti di approvvigionamento energetico.

2.3.2 CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

2.3.3 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia.

Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: *"Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.*

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: *"Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto".*

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata. L'acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

2.3.4 CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato. Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato e nel rispetto del dispositivo dell'art. 568 del Codice di procedura civile, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si

svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.3.5 METODI DI STIMA

Nella fattispecie, considerato che l'immobile è attualmente inutilizzato e inutilizzabile quindi non capace di produrre reddito, si ricorre al metodo della "trasformazione" che si basa sull'attualizzazione dei costi di trasformazione e dei possibili ricavi alla fine del periodo del flusso di cassa.

Prerogative essenziali per il ricorso a tale metodo, sono che i costi devono anticipare i ricavi e i ricavi devono essere maggiori dei costi.

2.3.6 NOTE E OSSERVAZIONI

2.4 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

2.4.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono perciò fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

Riguardo alla determinazione dei possibili costi di sanatoria c'è da rilevare che si tratta di assunzioni generiche basate sull'analisi delle problematiche tecniche eventualmente riscontrate e relazionate alla fattispecie prevista dalla normativa vigente. Si precisa che tale determinazione cerca di approssimare la reale soluzione che però può essere confermata solo dall'allestimento di una pratica edilizia con istruttoria completa del Responsabile del Procedimento e l'analisi completa delle pronunce dei Tribunali Amministrativi in continua evoluzione.

Considerato che l'Ausiliario non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con

i tempi di svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.

Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.

2.4.2 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO

2.4.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C.

Le operazioni tecniche e le indagini svolte sono finalizzate all'adempimento di quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

2.4.2.2 ART. 568 C.P.C.

La determinazione del Valore di Mercato risponde esattamente al dispositivo dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile.

3.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1 di 1 nel Comune di Ripatransone, Via G. Garibaldi.

Il Lotto è formato da un'abitazione ai piani terra e primo oltre due cantine con cortile al piano terra.

Le unità sono censite al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 3 con la P.Ila 476 sub. 18 graffata alla P.Ila 478 sub. 1, Categoria A/3, Classe 3, Cons. Vani 6,5, Sup. cat. mq 131, R.C: € 201,42; P.Ila 476/17 graffata alla P.Ila 478 sub. 2, Categoria C/2, Classe 2, Cons. mq 114, Sup. cat. mq 156, R.C. € 147,19 e P.Ila 476 sub. 25 graffata alla P.Ila 479, Categoria C/2, Classe 2, Cons. mq 87, Sup. cat. mq 123, R.C. € 112,33.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale ma è attualmente inagibile per le cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

La consistenza commerciale al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 270,60. A causa delle condizioni, gli impianti civili devono essere ricostruiti integralmente.

Locazione e possesso: L'unità non è locata ed è in stato di abbandono.

Servitù: esistente servitù di passaggio e di fognatura sulla corte; Gravami non cancellabili: non esistenti.

La situazione edilizia è difforme ma sanabile.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 26.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 26.500,00**.

3.2 DESCRIZIONE GENERALE

3.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

3.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Fabbricato di antica costruzione inserito nel contesto del centro storico di Ripatransone con pareti perimetrali strutturali di mattoni.

L'unità in oggetto è in pessime condizioni di manutenzione.

3.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Le pertinenze sono in pessime condizioni di manutenzione. Esistono botti di cemento testimoni della preesistenza di una cantina vinicola. Tali strutture dovranno essere demolite perché ormai inutilizzabili.

3.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

Nella perizia del Geometra Rocchi, si rilevano consistenze differenti: Appartamento mq 153,00; Cantine mq 87,00 e mq 114,00. Nella stima, la seconda cantina è indicata con la consistenza di mq 156,00.

Non è però specificato né la tipologia della consistenza né come questa sia stata determinata.

Non esistendo alternative, si è ritenuto corretto indicare la consistenza sulla base delle planimetrie catastali opportunamente scalate.

La consistenza è indicata in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda).

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie | Indice | COMMERCIALE |
|-------|--------------|-------|------------|------------|-------------|
| | | | SEL | Mercantile | |
| 1 | Appartamento | T-1° | mq 136,00 | 1,00 | mq 136,00 |
| | Cantine | T | mq 276,50 | 0,40 | mq 110,60 |
| | Corte | T | mq 240,00 | 0,10 | mq 24,00 |

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure desunte dalla planimetria catastale.

La consistenza commerciale totale è di mq 270,60.

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.3.1 CATASTALE

La sezione Catastale individua i dati di classamento attuali degli immobili sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati e con le precisazioni catastali, ne verifica la cronologia dei passaggi per garantirne la regolarità o le difformità. A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

3.3.1.1 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Ripatransone (AP), Foglio di mappa n. 33 (**All. 1**)

| P.Illa | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | R.C. (€) | All. |
|------------|---------|------|-----|----------|---|----------|----------|
| 476 478 | 18 1 | A/3 | 3 | 6,5 vani | 131 mq Totale: escluse aree scoperte 131 mq. | € 201,42 | 2 |
| 478 476 | 2 17 | C/2 | 2 | 114 mq | 156 mq totale | € 147,19 | 4 |
| 476 479 | 25 | C/2 | 2 | 87 mq | 123 mq totale | € 112,33 | 6 |

Intestazione Catastale: [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED] (AP), P.ta IVA [REDACTED]. Per la quota di 1/1 di Piena Proprietà;
L'unità è individuata per conformazione e consistenza con le planimetrie catastali allegate (**All. 3, 5, 7**).

Non esiste Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato.

3.3.1.2 BENI COMUNI NON CENSIBILI:

Mediante ispezione sull'elenco fabbricati delle P.Ille 476, 478 e 479, non si rileva l'esistenza di Beni Comuni Non Censibili.

3.3.1.3 BENI COMUNI CENSIBILI:

Mediante ispezione sull'elenco fabbricati delle P.Ille 476, 478 e 479, non si rileva l'esistenza di Beni Comuni Censibili.

3.3.1.4 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Lo stato catastale non risponde allo stato di fatto per via di minime difformità interne nell'appartamento (scala e porta collegamento tra i due locali al primo piano) e nei locali al piano terra (mancanza delle botti di cemento) oltre alla mancata rappresentazione della grotta e la trasformazione di una porta esterna in finestra. Lo stato catastale è perciò da ritenere **DIFFORME**.

3.3.1.5 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

La denuncia DOCFA deve interessare le tre unità immobiliari con un costo tecnico presunto di € 300,00 per oneri tecnici ed € 50,00 ciascuna per un totale comprensivo di accessori di Legge di **€ 1.300,00**.

3.4 TITOLARITA'

La sezione Titolarità indaga la provenienza ipotecaria estesa al ventennio compreso le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili, dividendoli tra quelli cancellabili dalla procedura e quelli che invece non possono essere cancellati.

3.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

Ditta: [REDACTED] con sede a [REDACTED] (AP), P.ta IVA [REDACTED].

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.4.2 PROVENIENZA

La provenienza indica l'atto o gli atti con cui si è costituito il diritto oggetto di perizia.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **15/02/2012**, Repertorio **24212/8111**

- Trascrizione: R.P. **963** del **23/02/2012** (**All. 8**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Danilo Stefani di San Benedetto del Tronto

- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Ripatransone, Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 33, P.Illa 476/18 graffata alla P.Illa 478/1; P.Illa 476/17 graffata alla P.Illa 478/2; P.Illa 476/25 graffata alla P.Illa 479.

3.4.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

La verifica delle provenienze nel ventennio completa la continuità ipotecaria per il controllo dei passaggi intermedi della titolarità ed è indicata se il titolo non è antecedente ai venti anni.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **25/07/1987**, Repertorio **8955**

- Trascrizione: R.P. **3577** del **07/08/1987** (**All. 9**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di Ripatransone.

- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED].

3.4.8 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

Il costo analitico per la restrizione dell'Ipoteca giudiziale può essere effettuato solo a seguito dell'aggiudicazione poiché la Tassa Ipotecaria si calcola sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito nella misura dello 0,50% con un minimo di € 200,00, oltre Tassa Ipotecaria di € 35,00 e Imposta di Bollo € 59,00.

Per l'Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per l'Imposta di Bollo.

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00.

Ai già menzionati costi, si devono aggiungere gli oneri tecnici di compilazione della formalità e la consegna all'ufficio.

Considerati gli importi dei crediti e i valori a base d'asta dei singoli immobili, quelli di seguito indicati, sono i costi presumibilmente previsti per la cancellazione.

Cancellazioni:

| | |
|---------------------------|-------------|
| - Trascrizione 3448/2022: | € 294, 00; |
| - Iscrizione 1068/2014; | € 35,00; |
| - Iscrizione 445/2021 | € 1.594,00. |

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 1.923,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario.

3.5 LOCAZIONE E POSSESSO

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile.

3.5.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

3.5.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

===

3.5.3 POSSESSO

L'immobile è in stato di abbandono e inagibile.

3.6 GRAVAMI

Le informazioni riguardano l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami apparenti, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

3.6.1 SERVITÙ

Nell'atto di compravendita del 1987 (All. 9), sono state costituite due servitù:

- La prima di passaggio sulle P.lle 478 e 479 -corti- a favore della P.lla 476/7 attraverso una striscia di terreno della larghezza di ml 3 a piedi o con autoveicolo limitatamente al carico e scarico;
- La seconda di passaggio sotterraneo di una fognatura.

3.6.2 GRAVAMI APPARENTI

3.6.3 VINCOLI

3.6.4 DIRITTI DEMANIALI

3.6.5 USI CIVICI

3.6.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

3.6.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

Si rileva la **CONFORMITÀ** della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto.

3.6.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

Il costo analitico per la restrizione dell'ipoteca giudiziale può essere effettuato.

3.7 STATO CIVILE

3.7.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Il soggetto titolare del diritto è giuridico, pertanto non si rende necessaria la verifica.

3.8 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è indispensabile per capire lo stato di fatto e di diritto degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nel caso dei terreni, si verifica la destinazione urbanistica e se sono esistenti costruzioni fisse o amovibili.

Per gli altri immobili, si prosegue l'indagine relazionando sulle ricerche effettuate con l'accesso agli atti quindi dapprima l'elencazione dei permessi, licenze, autorizzazioni, Denunce DIAE, SCIA, CILA, Condoni, Sanatorie e poi l'esistenza di eventuali difformità mediante il confronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in loco durante il sopralluogo.

L'Audit documentale è completato con la verifica dell'esistenza di agibilità/abitabilità ed eventuali convenzioni edilizie.

Sempre in questo capitolo, si analizza l'Highest and Best Use ovvero il miglior utilizzo dell'immobile che deve essere tecnicamente e legalmente consentito, economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile.

Si conclude con la Due Diligence e la dichiarazione di conformità o difformità con gli eventuali costi di regolarizzazione ove possibile e in caso contrario, con i costi di demolizione.

3.8.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.8.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come Zona A – Perimetro Centro Storico Art. 19 N.T.A.

3.8.1.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.8.1.3 CDU

===

3.8.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

3.8.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

===

3.8.2 FABBRICATO

3.8.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione del fabbricato risale ai primi del '900.

3.8.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

L'aggregato di cui fanno parte le unità oggetto di perizia, è privo di progetti di licenza e lo stato legittimo è delegato alle planimetrie catastali atteso che non si rilevano superfetazioni di recente realizzazione o che possano dar luogo a ipotesi di costruzioni abusive.

Pur non esistendo progetti di licenza che posson definire lo stato legittimo, per mezzo di un accesso agli atti eseguito al Comune di Ripatransone, sono state rilevate alcune pratiche riferite esplicitamente alla particella 476 e ai subalterni in oggetto ma che in realtà non hanno condotto a opere specifiche dedicate ma solo a parti esterne. Nessuna delle denunce, rappresenta uno stato attuale definito ma si ritiene necessario citarle per l'elencazione nel trasferimento della proprietà:

- D.I.A.E. n. 79 del 15/09/2005 per lavori su un terrazzo al primo piano della P.Illa 476 dal sub. 1 a sub. 29 (**All. 13**). La terrazza costituisce lastrico di copertura di parte dell'unità oggetto di stima P.Illa 476/18;
- S.C.I.A. n. 93 del 19/12/2011 per la manutenzione straordinaria della scala interna P.Illa 476 (**All. 14**). La scala consente l'accesso ad altre unità della P.Illa 476 ma non interessa le proprietà oggetto di stima;
- S.C.I.A. n. 37 del 10/05/2013 per rifacimento di intonaco ammalorato, rifacimento copertura, solaio legnaia e consolidamento balconi esterni P.Ille 476 subb. 26, 24, 18, 17, 25 (**All. 15**)

3.8.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Non esistono domande di condono né sanatoria.

3.8.2.4 STATO LEGITTIMO

L'atto amministrativo che determina lo stato legittimo è quello relativo alle planimetrie catastali che rispondono allo stato di fatto limitatamente alla volumetria e superficie.

3.8.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

Non si rilevano elementi di superfetazione o in distacco dall'ordinaria tipologia delle costruzioni esistenti e che possano lasciar ipotizzare interventi abusivi non autorizzati e comunque non sanabili.

Si rileva invece che l'abitazione al primo piano ha rappresentata una scala che dà accesso al locale più grande. Tale scala non esiste né si ritiene possa essere esistita contestualmente alla denuncia catastale del 1987 sia perché il locale è collegato al resto dell'appartamento con una breccia centrale sul muro, sia perché in corrispondenza della scala, l'intonaco è integro e di vecchissima realizzazione.

Altro problema riguarda l'esistenza delle botti di cemento all'interno dei locali P.IIa 478 sub. 2 e P.IIa 476 sub. 25 che nelle planimetrie catastali sono inesistenti. Infine, non risulta accatastata ma in realtà esistente una grotta interrata che ha accesso da un cunicolo nella P.IIa 476 sub. 25.

La porta esistente nella planimetria del sub. 25 sul lato Sud che si affaccia su Via delle Fonti, è diventata una finestra contestualmente alla realizzazione delle botti. Dal confronto della tipologia delle strutture e delle planimetrie catastali, le difformità rilevate sono temporalmente collocabili nel periodo immediatamente successivo al 1983.

3.8.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Sebbene non espressamente indicato nella perizia immobiliare del collega Rocchi, si deduce l'inesistenza dell'agibilità e/o abitabilità.

3.8.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.8.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia incompatibile con un ordinario sfruttamento immobiliare.

In conformità con quanto già relazionato, si ritiene che l'immobile debba essere oggetto di trasformazione mediante ristrutturazione integrale.

3.8.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da considerare **DIFFORME** per variazioni interne, per la mancata rappresentazione delle botti di cemento e della grotta interrata.

3.8.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

La situazione presenta senza dubbio elementi di sanabilità per via delle opere difformi limitate all'interno quindi senza aumento di superficie o volume.

La grotta, sebbene non rappresentata nella planimetria catastale, evidenzia chiare caratteristiche riconducibili a una costruzione molto vecchia quindi preesistente. Le altre difformità sono databili nel periodo immediatamente successivo al settembre 1983.

I costi per la regolarizzazione dello stato di fatto possono però essere definiti solo con l'istruttoria di una pratica edilizia concordata con il responsabile del procedimento.

Per questo motivo, solo forfaitariamente e senza che costituisca vicolo per la Procedura, il costo per la sanatoria delle difformità è definita a corpo in complessivi **€ 5.000,00** comprensivi di Sanzioni, Diritti di Segreteria e Oneri tecnici.

3.9 CONDOMINIALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza del Regolamento di Condominio, i millesimi, l'Amministrazione condominiale e tutti i dati tecnici eventualmente reperiti. La Due Diligence fornisce invece i risultati dell'analisi documentale riguardo la conformità e i costi di gestione insoluti sia totali per completezza d'informazione, sia negli ultimi due anni che restano a carico dell'aggiudicatario. Questi dati sono vincolati all'analisi dell'ultimo bilancio fornito dall'Amministratore.

3.9.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio costituito

3.9.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.9.3 MILLESIMI

===

3.9.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.9.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

3.9.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.9.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.10 IMPIANTISTICA

L'Audit Documentale consente di fornire le informazioni riguardanti la conformità degli impianti ed è limitata all'accertamento documentale. Si completano le informazioni con l'indicazione della tipologia degli impianti esistenti e se possibile, indicazioni riguardo la funzionalità degli stessi. Le informazioni hanno perciò il limite della mancanza della prova e verifica tecnica.

3.10.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

===

3.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.10.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Gli impianti sono da ricostruire integralmente

3.10.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

===

3.10.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

===

3.10.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

3.11 ACCESSIBILITA'

Nella sezione, sono indicati l'accesso i confini o l'eventuale interclusione con i confinanti, le eventuali barriere architettoniche.

3.11.1 ACCESSO

All'appartamento si accede da Via Garibaldi. Alle cantine e corte, si accede anche da Via della Fonte.

3.11.2 CONFINI

I confini dell'unità sono:

Proprietà Nucci, Via Garibaldi, Via della Fonte.

Salvo altri e/o variati

3.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

Le unità non sono intercluse

3.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

In occasione della ristrutturazione, si possono prevedere accorgimenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

3.11.5 ASCENSORE

Non esistente.

3.12 EFFICIENZA ENERGETICA

Le caratteristiche dell'unità risalgono all'epoca di costruzione e anche se successivamente oggetto di interventi di manutenzione e conservazione, non si è prestata attenzione al contenimento energetico.

3.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

3.12.2 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

3.13 AMBIENTALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le duplici informazioni riguardanti l'esistenza di fonti di inquinamento e passività ambientali sia l'esistenza di particolari attenzioni all'efficientamento energetico.

3.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento atmosferico né acustico.

3.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi né rifiuti speciali.

Nelle cantine sono esistenti vecchie botti di cemento che in fase di ristrutturazione dovranno essere demolite e smaltite. Non si è a conoscenza di eventuali contenuti all'interno delle botti.

3.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

L'immobile non ha particolare panoramicità.

3.1 STRUTTURALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza di evidenze sulle condizioni strutturali e sulla disponibilità di collaudi e denuncia al genio civile se depositati presso il Comune.

3.1.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del complesso è realizzata con muratura portante e solai di piano di legno con il piano terra chiuso da volte a crociera.

3.1.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

3.1.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Criticità strutturali erano già note all'atto della compravendita nel 1987.

3.1.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo pessimo.

Le condizioni di manutenzione rilevano la necessità di interventi integrali di ristrutturazione.

3.1.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **NON CONFORMITÀ** strutturale.

3.1.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerate nel Valore di Mercato.

3.2 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2024_02_H321_F_33_476_18_3_V)

3.2.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| Orientamento (Est-Ovest) | Parcheggi Pubblici (NO) |
| Panoramicità (Media) | Servizi Sanitari (NO) |
| Vista (Via Secondaria) | Verde Pubblico (NO) |
| Luminosità (Media) | Servizi Commerciali (SI) |
| Accessibilità (Media) | Livello di Piano (Primo) |
| Collegamenti Viabilità (Minima) | Piani dell'Unità (2) |
| Zona Urbanizzata (SI) | Piani del Fabbricato (3) |
| Strutture Pubbliche (SI) | Numero di Vettrine (=) |

I servizi s'intendono presenti (SI) se posti nelle vicinanze in un raggio di ml 200

3.2.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE

| FINITURE | Qualità/Stato | INFISSI | Qualità/Stato |
|--------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| Pavimento principale (.....) |) | Infissi Interni (.....) |) |
| Pavimento secondario (.....) |) | Infissi Esterni (.....) |) |
| Pavimento accessori (.....) |) | Vetrate (.....) |) |
| Rivestimento Unità (.....) |) | Dotazione (.....) |) |
| Rivestimento accessori (.....) |) | Accesso (.....) |) |
| IMPIANTI PRIVATI | | IMPIANTI COMUNI | |
| Elettrico (.....) |) | Fognatura (.....) |) |
| Fotovoltaico (.....) |) | Fotovoltaico (.....) |) |
| Idrico (.....) |) | Solare Termico (.....) |) |
| Solare Termico (.....) |) | Geotermico (.....) |) |
| Termico (.....) |) | Ascensore (.....) |) |
| Terminali (.....) |) | Antincendio (.....) |) |
| Antifurto (.....) |) | | |
| Antincendio (.....) |) | | |
| Videocitofono (.....) |) | | |
| SAT (.....) |) | | |
| Rete Dati (.....) |) | | |

Le finiture non sono indicate per via delle pessime condizioni generali.

3.3 SEZIONE ESTIMATIVA

La valutazione dell'immobile che oggi è inabitabile, non può che essere determinata con un'ipotesi di trasformazione dove si andranno a considerare i costi di ristrutturazione e i possibili ricavi.

Per i Costi di trasformazione, si procede a un calcolo mediante l'applicativo di fonte autorevole CRESME.

Per i Ricavi, si indaga il mercato delle vendite e delle offerte in vendita per comprendere la quotazione che si può attendere alla fine del flusso di cassa.

3.3.1 DATI DI MERCATO

3.3.1.1 CARATTERISTICHE ESG

L'immobile è collocato nel centro storico di Ripatransone.

Allo stato attuale, non sussistono elementi caratterizzanti le ESG che potranno eventualmente essere prese in considerazione in concomitanza con la ristrutturazione dell'immobile.

3.3.1.2 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato, in una zona a media densità abitativa e con difficoltà di accesso e passaggio.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche esprimono una scarsa appetibilità commerciale dimostrata sia dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato) sia di oligopolio (mercato del nuovo). La commerciabilità è altresì pregiudicata dai costi di ristrutturazione e i prezzi di possibile realizzo.

L'analisi del mercato e del segmento residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato solo quattro listing price.

Quanto sopra a dimostrazione di una scarsa dinamicità del mercato e scarsa disponibilità di offerte nel segmento.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

3.3.1.3 ANALISI SWOT

Si prospettano elementi di valutazione oggettivi da valutare per l'investimento mettendo a disposizione dell'interessato particolari riguardanti i punti di forza, i punti di debolezza, le opportunità e le minacce.

| | |
|---|--|
| <p>Strenghts (Punti di forza) Possibilità di ristrutturare a proprio piacimento e interesse un immobile nel centro storico di un importante Borgo.</p> | <p>Weaknesses (Punti di debolezza) Costi elevati e rischio di imprevisti. Presenza di botti di cemento da demolire. Servitù di passaggio nel cortile.</p> |
| <p>Opportunities (Opportunità) Limitata all'interesse di un privato per i rischi d'investimento.</p> | <p>Threats (Minacce) Spopolamento lento per un decennio interrotto solo da un dato positivo nel 2022. Il mercato è perciò limitato all'investitore autoctono.</p> |

3.3.1.4 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori privati interessati ad abitare al centro di Ripatransone perché per un'Impresa interessata a marginalizzare l'investimento, la differenza tra ricavi e costi, comporta rischi non ponderabili.

3.3.1.5 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che si riassume a seguire con i link di collegamento e le informazioni pubblicate.

<https://www.immobiliare.it/annunci/105216417/?entryPoint=map>

Appartamento nuovo di circa 100mq in vendita nel centro storico di Ripatransone, in provincia di Ascoli Piceno, nelle Marche. L'appartamento, situato all'interno di un palazzo storico completamente ristrutturato che affaccia su una delle principali piazze del Paese, è così composto: ingresso indipendente su corte privata, ampio soggiorno-cucina con camino, camera matrimoniale, camera doppia e due bagni. Ottime rifiniture, nuovo, mai abitato. A pochi passi da tutti i servizi principali.

Prezzo richiesto € 130.000,00;

Sup. 100 mq;

Epoca ante '42;

Condizioni: ristrutturato;

€/mq 1.300,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/91113798/?entryPoint=map>

Ripatransone nel cuore della cittadina, Casa Broker Immobiliare offre in vendita grazioso appartamento con vista panoramica e con ingresso indipendente. L'appartamento di 40 mq è stato recentemente ristrutturato e completamente arredato, si compone di soggiorno con angolo cottura, bagno con box doccia

e una camera matrimoniale molto ampia. Completa la proprietà un sottotetto praticabile di uguale metratura. Classe energetica "G"

Prezzo richiesto € 65.000,00;

Sup. 40 mq;

Epoca ante '42;

Condizioni: da ristrutturare;

€/mq 1.625,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/108552847/?entryPoint=map>

PROCEDURA GIUDIZIARIA - Diritti di piena proprietà su uniti immobiliare sita in Ripatransone (AP), Via Attone Bonaparte n. 10. Vecchia abitazione con pertinenza al piano seminterrato che si sviluppa su tre livelli, nel centro storico del paese, dislocata su pi locali, per una superficie complessiva abitativa di 112 mq e di 56 mq per la legnaia al piano seminterrato, in stato inagibile e di totale abbandono da molti anni, con presenza oltretutto di danni rilevanti sui solai di piano.

Prezzo richiesto € 43.260,00;

Sup. 168 mq;

Epoca ante '42;

Condizioni: da ristrutturare;

€/mq 257,50

<https://www.immobiliare.it/annunci/109201065/?entryPoint=map>

Ripatransone: zona centralissima, casa semi-indipendente sviluppata su 3 livelli. Casa cielo-terra completamente ristrutturata. L'immobile è così composto: al piano terra troviamo il soggiorno con accesso al primo balcone ed un ripostiglio; scendendo le scale, troviamo la cucina ed un bagno cieco; al primo piano troviamo una camera matrimoniale con accesso al balcone, una cameretta ed il bagno finestrato con doccia. Completa la proprietà una soffitta. L'immobile si presenta in ottime condizioni con pavimentazione in ceramica ed infissi in doppio vetro/legno. Questo immobile è ideale per chi cerca una soluzione indipendente in zona tranquilla.

Prezzo richiesto € 125.000,00;

Sup. 110 mq;

Epoca ante '42;

Condizioni: ristrutturata;

€/mq 1.136,00

L'analisi dei dati rileva richieste che variano in funzione della dimensione con prezzi ovviamente inversamente proporzionali alla grandezza degli immobili. Le richieste per immobili più consistenti, si attestano su livelli medi di €/mq 1.218,00 che ridotti della trattativa media di mercato dell'8,5% rilevato dal sondaggio congiunturale Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate sul mercato delle abitazioni in Italia III Trimestre 2023, ipotizzano un prezzo finale per immobili ristrutturati di €/mq 1.120,00

3.3.1.6 STOCK IMMOBILIARE

Lo Stock immobiliare indica il numero delle unità immobiliari nel segmento di riferimento, censite sul foglio di mappa e in quelli limitrofi confinanti ove ritenuto necessario.

L'utilità dello stock è quella di avere cognizione dell'entità degli immobili esistenti nella zona e nel medesimo segmento catastale, verificarne la densità territoriale e confrontarli con la dinamicità del mercato immobiliare per capire l'affidabilità dei dati delle compravendite e quindi il grado di aspettativa del metodo del confronto di mercato.

Nella zona compresa nel Foglio di mappa n. 33, sono censite n. 288 unità in categoria A/2 ma quelle nei dintorni dell'immobile in oggetto e approssimabili al segmento per caratteristica posizionale, sono n. 170 che nell'ambito di un esame del mercato immobiliare e della sua dinamicità, consentono una verifica del valore di mercato con il metodo del MCA.

3.3.1.7 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione della Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e di Notai con il Tribunale di Ascoli Piceno.

La B.D.I, consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 con aggiornamento mensile continuo e costante.

La ricerca è comunque integrata con le indagini incrociate tra stock immobiliare catastale e tutti gli atti di compravendita trascritti presso la CC.RR.II. di Ascoli Piceno per verificare tutti gli atti di compravendita stipulati nella zona d'interesse anche con il portale Comparabilitalia.it.

La ricerca delle compravendite nella zona si completa con le visure catastali e l'estrazione dei titoli di compravendita utili a verificare la rispondenza del segmento.

3.3.1.8 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI

3.3.1.8.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

L'individuazione dei comparabili si svolge con l'indagine dei segmenti e l'analisi delle compravendite riscontrate nel periodo.

Considerata la dinamicità del mercato nella zona e la necessità di approssimare l'evoluzione del mercato alla fine del periodo di trasformazione, l'analisi è limitata al periodo dal 2021 fino a oggi dove nel segmento del nuovo/ristrutturato, nel centro storico, sono stati venduti:

- 2023 n. 1 appartamento €/mq 1.094,00;
- 2022 n. 3 appartamenti €/mq 1.243,00;
- 2021 n. 4 appartamenti €/mq 1.355,00.

Si può perciò dedurre che gli immobili ristrutturati nel centro storico di Ripatransone, hanno una quotazione media di €/mq 1.200,00, sostanzialmente in linea con le richieste del mercato rilevate con i Listing Price.

Si può prudenzialmente ipotizzare un aumento del valore immobiliare limitato al 3% annuo con una probabile quotazione alla fine della trasformazione su un livello di prezzo in cifra tonda di **€/mq 1.300,00**.

3.3.1.8.2 DATI PER LA TRASFORMAZIONE (D.C.F.A.)

L'immobile è tipicamente collocabile nella tipologia delle trasformazioni poiché per un normale utilizzo deve essere integralmente ristrutturato.

Prerogative essenziali per una trasformazione sono quelle che i costi devono anticipare i ricavi e i ricavi devono essere superiori ai costi.

Nella fattispecie, i costi d'intervento determinati con l'applicativo CRESME, evidenziano l'antieconomicità della trasformazione.

3.3.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della Trasformazione con DCFA.

COSTI

Con l'applicativo CRESME online (**Al. 13**) si calcola un costo complessivo di ristrutturazione di € 310.851,05, sulla base di una superficie di mq 153,00 di appartamento e mq 243,00 di cantine. L'incidenza dei costi sulle parti non residenziali è del 40% in virtù delle minori opere, impianti e rifiniture.

Al costo si aggiungono i costi di Progettazione e DD.LL. nella misura media dell'8% dei costi edilizi per € 24.868,08.

Il Costo totale della trasformazione è perciò di € 335.719,13, in c.t. **€ 335.000,00**.

RICAVI

Come precedentemente esplicitato, si assume una quotazione alla fine della trasformazione pari a €/mq 1.300,00 per immobili ristrutturati al centro.

Dati O.M.I.

L'Agenzia delle Entrate quota gli appartamenti in Zona B1 Centrale/Capoluogo e allo stato ottimo da un minimo di €/mq 1.000 a un massimo di €/mq 1.400,00.

I dati approssimano con sufficiente attendibilità l'ipotesi del prezzo che s'ipotizza di poter ricavare alla fine della trasformazione.

Considerata la consistenza commerciale di mq 270,60 e un prezzo unitario di €/mq 1.350,00, il ricavo nominale complessivo ipotizzato dalla vendita è stimato in € 365.310,00, in cifra tonda **€ 365.000,00**.

NETTO NOMINALE

La differenza nominale tra i costi e i ricavi è limitata a € 30.000,00 circostanza che evidenzia l'esistenza di margini minimi per un tornaconto d'impresa che a un VAN (Valore Attuale Netto) di € 30.000,00, effettuerebbe l'investimento allo 0,00% con rischio certo ed elevato.

DURATA DELLA TRASFORMAZIONE

Quanto all'assorbimento del mercato ovvero i tempi previsti per la vendita dell'immobile, si ritiene coerente ipotizzare la ristrutturazione in due anni con il ricavo contestuale alla fine del flusso di cassa ipotizzando un utilizzo privato e non per rivendita con utile d'impresa.

SAGGIO DI RENDIMENTO INTERNO

È definito con l'analisi di un investimento alternativo di cui si ha cognizione dei flussi.

In alternativa, è calcolato con il WACC (Costo medio ponderato del capitale) ipotizzando un saggio del capitale proprio (equity) del 15%, saggio del capitale di debito 10%, aliquota reddito 27%, per prudenzialità LTV 50% e capitale proprio 50%.

Il WACC calcolato con i dati indicati, conduce a un TIR (Saggio di rendimento interno) dell'11,15%.

Il saggio tra il 10% e l'11%, è normalmente applicato dall'A.d.E. nelle stime per trasformazione ma nella fattispecie, un TIR più alto è giustificato dalla tipologia dell'investimento.

CONCLUSIONI

Il Netto nominale scaturisce dalla differenza dei ricavi e dei costi ed è di € 17.000,00 e costituisce solo un dato puramente indicativo che non può essere assimilato al Valore Attuale Netto dell'area edificabile.

È invece la differenza dei costi e dei ricavi attualizzati al Saggio di Rendimento Interno di un investimento alternativo a indicare il Valore Attuale Netto dell'area che sconta i rischi derivanti dall'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi.

Al Saggio di rendimento dell'11,15%, il VAN è di € 12.099,00 stando a dimostrare la non convenienza della trasformazione per un'impresa.

Solo approssimando il rendimento al tasso d'interesse fisso di un mutuo ipotecario TAEG 3,00%, si ottiene un VAN che può giustificare l'intervento da parte di un privato interessato a utilizzare l'immobile personalmente.

Il procedimento è spiegato con l'Analisi dei Flussi di Cassa (DCFA) che segue:

| Saggio di sconto (i) | 11,15% | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------|
| Scadenza (anni) | Ricavi | Costi | Netti | (1+i) ^{-t} | VAN (€) |
| 0 | | € - | € - | 1,000 | € - |
| 1 | € 65.000,00 | € 135.000,00 | -€ 70.000,00 | 0,900 | -€ 62.977,958 |
| 2 | € 300.000,00 | € 200.000,00 | € 100.000,00 | 0,809 | € 80.943,330 |
| Somma nominale | € 365.000,00 | € 335.000,00 | € 30.000,00 | | € 17.965,37 |

| Saggio di sconto (i) | 3,00% | | | | |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------|
| Scadenza (anni) | Ricavi | Costi | Netti | (1+i) ^{-t} | VAN (€) |
| 0 | | € - | € - | 1,000 | € - |
| 1 | € 65.000,00 | € 135.000,00 | -€ 70.000,00 | 0,971 | -€ 67.961,165 |
| 2 | € 300.000,00 | € 200.000,00 | € 100.000,00 | 0,943 | € 94.259,591 |
| Somma nominale | € 352.000,00 | € 335.000,00 | € 17.000,00 | | € 26.298,43 |

3.3.2.1 STIMA DELL'ASSET

Il Valore nominale dell'immobile è di € 30.000,00; considerato il possibile interesse di un privato, le dinamiche finanziarie degli interessi e anticipazioni, ridurrebbe il Valore a € 17.965,37, in cifra tonda € 18.000,00. Un investitore troverebbe difficoltà a marginalizzare il rischio d'impresa.

Si ritiene perciò che nell'ambito di un intervento privato, il Valore Attuale Netto possa essere stimato in € 26.298,43 in cifra tonda € 26.500,00.

3.3.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.3.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sono a carico dell'aggiudicatario la sanatoria e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli per un costo complessivo di € 6.923,00 salvo differente determinazione degli uffici preposti. Considerata l'analisi dei rischi, si ritiene che i costi possano essere considerati inclusi nel flusso di cassa e quindi non debba darsi luogo a ulteriore deprezzamento degli immobili.

3.3.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per la vendita, si dovrà prevedere la regolarizzazione catastale salvo che, considerato che le variazioni non pregiudicano modifiche del classamento e della rendita catastale, si dovesse determinare la circolabilità delle unità nello stato catastale corrente. Differentemente, il costo presunto è di € 1.300,00.

3.3.4 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 10%.

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione"*.

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Il differenziale tra il Valore di Mercato e quello a Base d'Asta è perciò collegato a una serie di problematiche collegate alle vendite all'Asta che scontano sul mercato un minore interesse rispetto agli immobili liberi.

Da quanto dedotto nelle Linee Guida e le Prassi del CSM, le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

- 1) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile locato;
- 2) Minore attenzione alla manutenzione;
- 3) Oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
- 4) Eventuali oneri condominiali insoluti;
- 5) Eventuali mancati redditi;

Elementi non definibili

- 1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- 2) La possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, periodo che può essere condizionato sia dalle fasi cicliche immobiliari, sia da possibili mutazioni economiche nella zona;
- 3) Difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;
- 4) Difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'interessato acquirente;
- 5) Assenza di polizza decennale e assenza di garanzia per vizi occulti;
- 6) Ridotta pubblicità/marketing;
- 7) Rischio di opposizioni e iniziative dei possessori;

8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

Se gli elementi quantificabili sono sostanzialmente già tenuti in considerazione nelle detrazioni per le conformità, per quelli non definibili, le variabili che possono influire sul prezzo a base d'asta sono attualmente tali da impedire una oggettiva e univoca determinazione.

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione). Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, in considerazione dello scarso valore dell'immobile, si ritiene che i rischi e le conformità debbano essere ritenute comprese nel Valore di Mercato.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 26.500,00** (Euro Ventiseimila-cinquecento/00).

3.3.4.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da un appartamento e due unità pertinenziali.

Nei limiti di ciò che è previsto dalla legge per la tassazione, i valori di riferimento sono così distinti e indicati anche per quota percentuale d'incidenza in caso di prezzo di aggiudicazione differente da quello a base d'asta:

Valore Base d'Asta complessivo: € 26.500,00, base 100%;

Quota Valore Appartamento P.Illa 476/18: € 13.250,00, quota 50,00%.

Quota Valore Cantina P.Illa 476/17: € 5.830,00, quota 22,00%.

Quota Valore Cantina P.Illa 476/2: € 7.420,00, quota 28,00%.

3.3.4.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

Le Imposte possono essere proporzionali o fisse, le tasse sono fisse. L'impossibilità di conoscere il prezzo di aggiudicazione non consente però la definizione esatta dei costi per il trasferimento quindi, le informazioni di seguito prospettate hanno lo scopo di fornire gli elementi di valutazione in sede di interessamento e

successiva proposta. Elementi e Caratteristiche - Nel calcolo si deve distinguere se il soggetto cedente è un privato piuttosto che un'Impresa Costruttrice. Occorre poi distinguere se l'immobile è stato ultimato da meno di cinque anni oppure da più di cinque anni e in questo caso se c'è opzione per l'applicazione dell'IVA. Infine, la verifica del Reverse Charge se l'acquirente è soggetto passivo IVA.

| Soggetto Cedente | Tipologia | Fine Lavori | IMPOSTA | | | | | TASSA | Voltura |
|---------------------------------------|---|-----------------------|----------|----------|------------|-----------|----------|------------|-----------|
| | | | Registro | IVA | Ipotecaria | Catastale | Bollo | Ipotecaria | Catastale |
| Privato | Prima Casa | | 2%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Altro Fabbricato | | 9%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Edificabile | | 9%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ¹ | | 9% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ² | | 15% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo agevol. ³ | | € 200,00 | | € 200,00 | 1% * | esente | € 35,00 | € 55,00 |
| Impresa | Prima Casa non di lusso | < 5 anni | € 200,00 | 4% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 4% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Altro fabbricato non di lusso | < 5 anni | € 200,00 | 10% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 10% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Fabbricato abitativo non strumentale | > 5 anni ⁵ | 9%* | esente | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Fabbricato abitativo non strumentale prima casa | > 5 anni ⁵ | 2%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Fabbricato strumentale | < 5 anni | € 200,00 | 10%*** | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | | € 200,00 | 22% | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Fabbricato strumentale ⁶ | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 10%*** | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | | € 200,00 | 22% | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁵ | € 200,00 | esente | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Terreno Edificabile | | € 200,00 | 22% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Terreno Agricolo ¹ | | 9% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ² | | 15% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| Terreno Agricolo agevol. ³ | | € 200,00 | | € 200,00 | 1% * | esente | € 35,00 | € 55,00 | |

- 1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale
2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale
3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina
4 – Se c'è opzione per applicazione IVA
5 – Senza esercizio opzione IVA
6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA
* Minimo € 1.000,00
** Minimo € 200,00
*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 51 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 05/04/2024

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -

4 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 – EDM H321 Fg. 33
- All. 2 – Visura CF H321_33_476/18
- All. 3 – Planimetria Catastale CF H321_33_476/18
- All. 4 – Visura CF H321_33_476/17
- All. 5 – Planimetria Catastale CF H321_33_476/17
- All. 6 – Visura CF H321_33_476/25
- All. 7 – Planimetria Catastale CF H321_33_476/25
- All. 8 – Atto di provenienza Trascrizione R.P. 963/2012
- All. 9 – Atto di provenienza Trascrizione R.P. 3577/1987
- All. 10 – Pignoramento Trascrizione R.P. 5448/2022
- All. 11 – Ipoteca volontaria R.P. 1068/2014
- All. 12 – Ipoteca giudiziale R.P. 445/2021
- All. 13 – Calcolo costi ristrutturazione CRESME