

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 15/2021

Giudice delle Esecuzioni dott. Simona D'Ottavi

Custode Avv. Valerio Bartolomei

PERIZIA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.F. n. 15/2021

Giudice dott. Simona D'Ottavi

Esecuzione Immobiliare

Società



<i>Data Perizia</i>	27/02/2023
<i>Data Sopralluogo</i>	22/11/2022
<i>Data Stima</i>	20/02/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Altro	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Magazzino	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	Passaggio comune nel sub. 199--
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto 199 e 190. N.B. – il Sub. 190 è da sopprimere
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	195	

CONSISTENZA	Catastale	618 mq
	Commerciale	504,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 66.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 44.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 14.100,00
	Costi Procedura	

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 24
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	125	

CONSISTENZA	Catastale	14 mq
	Commerciale	14,30 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 6.300,00
	Valore Base d'Asta	€ 5.300,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 3

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 25
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	126	

CONSISTENZA	Catastale	17 mq
	Commerciale	16,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 7.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 5.900,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 4

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	Interno 26
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	127	

CONSISTENZA	Catastale	16 mq
	Commerciale	16,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 7.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 5.900,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 5

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 29
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	130	

CONSISTENZA	Catastale	17 mq
	Commerciale	18,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 7.500,00
	Valore Base d'Asta	€ 6.400,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 6

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 31
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	132	

CONSISTENZA	Catastale	18 mq
	Commerciale	18,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 7.500,00
	Valore Base d'Asta	€ 6.400,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 7

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 17
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	118	

CONSISTENZA	Catastale	20 mq
	Commerciale	20 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 8.200,00
	Valore Base d'Asta	€ 7.000,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 8

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 16
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	117	

CONSISTENZA	Catastale	20 mq
	Commerciale	20,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 8.200,00
	Valore Base d'Asta	€ 7.000,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 9

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 15
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	116	

CONSISTENZA	Catastale	20 mq
	Commerciale	20,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 8.200,00
	Valore Base d'Asta	€ 7.000,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 10

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE Interno 65
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	170	

CONSISTENZA	Catastale	17 mq
	Commerciale	17,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 7.300,00
	Valore Base d'Asta	€ 6.200,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 11

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	Int. 51
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	152	

CONSISTENZA	Catastale	23 mq
	Commerciale	22,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 8.800,00
	Valore Base d'Asta	€ 7.500,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 12

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Fondaco sottoscala	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	105	

CONSISTENZA	Catastale	10 mq
	Commerciale	10 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 1.500,00
	Valore Base d'Asta	€ 1.300,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

LOTTO 13

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Fondaco sottoscala	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1983	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Folignano
	Località	Villa Pigna
	Via/Civico	Via Don Bosco

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	1	
	P.IIa	853	
	Sub.	113	

CONSISTENZA	Catastale	10 mq
	Commerciale	10 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 1.500,00
	Valore Base d'Asta	€ 1.300,00
	Costi aggiudicatario	
	Costi Procedura	

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	18
3	INCARICO	20
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	24
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	25
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI	26
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	27
3.4.1	DIVISIBILITÀ	27
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI	28
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	30
4	PIGNORAMENTO	32
4.1	VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.	32
4.2	RISPONDEZZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	32
4.3	VERIFICA ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020	33
5	DATI GENERALI	34
5.1	CATASTALE	34
5.1.1	DATI CATASTALI	34
5.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	36
5.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	36
5.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	36
5.2	TITOLARITÀ E POSSESSO	37
5.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	37
5.2.2	PROVENIENZA	37
5.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	38
5.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	38
5.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	38
5.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	38
5.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	40
5.2.8	POSSESSO	40
5.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	40
5.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	41
5.2.11	ACCESSO	41
5.2.12	CONFINI	42
5.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	44
5.2.14	NELLA FATTISPECIE, CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	45
5.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	45
5.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	45
5.3	URBANISTICA	46

5.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE.....	46
5.3.2	VINCOLI E TUTELE.....	46
5.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE.....	46
5.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	47
5.3.5	CONDONI E SANATORIE.....	47
5.3.6	DIFFORMITÀ.....	47
5.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	48
5.3.8	CONVENZIONI.....	48
5.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE.....	48
5.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	49
5.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	49
5.4	CONDOMINIALE.....	50
5.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	50
5.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	50
5.4.3	MILLESIMI.....	50
5.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	51
5.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLTE TOTALI.....	52
5.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	52
5.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	53
5.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	53
5.5	IMPIANTISTICA.....	54
5.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	54
5.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	54
5.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	54
5.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	54
5.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	54
5.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	54
5.6	STRUTTURALE.....	55
5.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	55
5.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	55
5.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	55
5.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	55
5.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE.....	55
5.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	55
5.7	AMBIENTALE.....	56
5.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO.....	56
5.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	56
5.7.3	APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	56
5.7.4	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	56
5.7.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	56

5.7.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE	56
5.7.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	56
6	DATO IMMOBILIARE	57
6.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	57
6.1.1	LOTTO 1	57
6.1.2	LOTTO 2	58
6.1.3	LOTTO 3	58
6.1.4	LOTTO 4	59
6.1.5	LOTTO 5	59
6.1.6	LOTTO 6	60
6.1.7	LOTTO 7	60
6.1.8	LOTTO 8	61
6.1.9	LOTTO 9	61
6.1.10	LOTTO 10	62
6.1.11	LOTTO 11	63
6.1.12	LOTTO 12	63
6.1.13	LOTTO 13	64
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	65
7	SEZIONE ESTIMATIVA	66
7.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	66
7.2	ANALISI DELLA DOMANDA	66
7.3	ANALISI SWOT.....	66
7.4	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	67
7.5	STOCK IMMOBILIARE.....	67
7.6	ASKING PRICES.....	68
7.7	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	68
7.8	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	68
7.8.1	MAGAZZINO	68
7.8.2	BOX AUTO.....	69
7.9	STIMA DELL'ASSET	70
7.10	VALORE A BASE D'ASTA.....	70
7.11	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	73
7.11.1	VALORE NORMALE.....	73
7.11.2	VALORE CATASTALE.....	74
7.11.3	QUOTAZIONI O.M.I.	75
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	76
8.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	76
8.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI.....	76

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 precisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erroneo che i valori torneranno ai livelli precisi 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.

3 INCARICO

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se l'esecuzione fallimentare riguardi l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;
- Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento
- in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);
- in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA.
- Accessi;
- Situazione igienico Sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;
- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Se il debitore pignorato è coniugato e in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile sottoposto ad esecuzione fallimentare, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss. cod. civ.;
- Se il bene immobile rientri fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;

1. SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Fornisca gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27 marzo 2008.

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione immobiliare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli Artistici, Storici, di Inalienabilità o Indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Diffformità Catastali (a spese della procedura);

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga altresì analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione anima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub.3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub. 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e persi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

- Indichi se la vendita sia soggetta ad I.V.A.;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21 novembre 2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice delle Esecuzioni dispone inoltre che l'Esperto:

a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;

- b) *Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore pignorato, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al custode e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*
- c) *Ove l'Esecuzione Immobiliare abbia ad oggetto più beni valutati l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del debitore pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;*
- d) *Ove il bene sottoposto a Esecuzione Immobiliare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*
- e) *Se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad Esecuzione Immobiliare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e prontamente informi il Curatore presentando istanza al Giudice delle Esecuzioni per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*
- f) *Qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;*
- g) *Acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'Esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*
- h) *In caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30 gennaio 1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore pignorato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;*
- i) *Eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a) ed e), non sospenda in nessun caso, le operazioni peritali;*
- j) *Depositi, oltre all'originale in via telematica, due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;*
- k) *Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti in sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*
- l) *Depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.D. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione decorando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file*

contenente planimetria (planim.doc); allegli inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

m) Allegli inoltre, gli avvisi di ricevimento delle Raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

1. Per la sollecita conclusione della Procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

2. Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e quindi, non imputabili al Consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;

3. In caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi.

3.1 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 pertinentziali 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.

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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, 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.

3.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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.

3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

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.

3.4.1 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

3.4.2 FORMAZIONE 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 di ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

3.4.2.1 LOTTO 1

Il magazzino del piano primo sottostrada è costituito in unico lotto con le due unità subb. 195 e 199. Nell'ambito del trasferimento si può includere anche il sub. 195 che dovrà poi essere soppresso.

3.4.2.2 LOTTO 2

Box auto sub. 125 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato. È individuato in loco con il numero di interno 24.

3.4.2.3 LOTTO 3

Box auto sub. 126 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato. È individuato in loco con il numero di interno 25.

3.4.2.4 LOTTO 4

Box auto sub. 127 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato. È individuato in loco con il numero di interno 26.

3.4.2.5 LOTTO 5

Box auto sub. 130 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato. È individuato in loco con il numero di interno 29.

3.4.2.6 LOTTO 6

Box auto sub. 132 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato. È individuato in loco con il numero di interno 31.

3.4.2.7 LOTTO 7

Box auto sub. 118 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

È individuato in loco con il numero di interno 17.

3.4.2.8 LOTTO 8

Box auto sub. 117 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

È individuato in loco con il numero di interno 16.

3.4.2.9 LOTTO 9

Box auto sub. 116 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

È individuato in loco con il numero di interno 15.

3.4.2.10 LOTTO 10

Box auto sub. 170 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

È individuato in loco con il numero di interno 65.

3.4.2.11 LOTTO 11

Box auto sub. 152 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

È individuato in loco con il numero di interno 51.

3.4.2.12 LOTTO 12

Fondaco sub. 105 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

3.4.2.13 LOTTO 13

Fondaco sub. 113 del piano secondo sottostrada è costituito in lotto separato.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Per Audit Documentale s'intende il processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto degli immobili oggetto d'indagine.

Per Due Diligence s'intende l'analisi dell'Audit Documentale per la verifica delle operazioni da effettuare per definire la Conformità, la Non Conformità o la Non Definibilità del bene ivi compreso la determinazione dei costi per l'eventuale regolarizzazione e l'iter amministrativo da adottare allo scopo.

CATASTALE - L'analisi o Audit Catastale riguarda l'elencazione dei dati catastali e censuari degli immobili compresa l'intestazione e la rappresentazione grafica di mappa catastale e planimetrie urbane. Con la Due Diligence, s'individuano le criticità e le non conformità con le modalità e costi per la regolarizzazione catastale dei beni.

TITOLARITA' e POSSESSO - L'analisi della Titolarità è l'attività che riguarda i titoli di proprietà, le trascrizioni e iscrizioni, i contratti di locazione, possesso, vincoli ecc.

URBANISTICA-EDILIZIA - L'Audit documentale urbanistico è l'attività di ricostruzione storica, della destinazione urbanistica degli immobili, dei titoli abilitativi, convenzioni, sanatorie edilizie, collaudo, abitabilità e agibilità oltre alla valutazione legale, fisica ed economica dell'Highest And Best Use dell'Immobile o degli immobili.

CONDOMINIALE - L'analisi Condominiale è finalizzata a indicare l'esistenza di un Regolamento di Condominio, i rapporti Tabellari dei Millesimi di proprietà, Scale, Rampe ecc., le eventuali pendenze insolute, i costi di gestione media annua e l'esistenza di eventuali delibere per spese condominiali straordinarie.

IMPIANTISTICA - L'analisi Impiantistica implica l'accertamento dell'esistenza di impianti collegati all'immobile, sia comuni, sia privati, l'efficienza, le condizioni di manutenzione e conservazione e la conformità confermata dalle certificazioni rilasciate dagli installatori.

STRUTTURALE - L'attività di analisi strutturale mira a individuare e relazionare riguardo alla tipologia della struttura, la regolarità, le condizioni statiche esaminate a livello macroscopico e limitate alle criticità visibili e non strumentali, allo stato manutentivo generale del complesso.

AMBIENTALE - L'attività di Audit Ambientale interessa la ricerca di esistenza di fonti d'inquinamento, l'esistenza e giacenza di materiali pericolosi, l'efficienza energetica e l'esistenza di impianti di produzione di energie rinnovabili.

DATO IMMOBILIARE - Il Dato Immobiliare propriamente detto è l'insieme di tutte le informazioni identificative e le caratteristiche dell'immobile.

Comprende la Fonte del Dato per i comparabili, la Tipologia del Contratto, la Tipologia Immobiliare, Il Mercato, la Domanda e Offerta, i Livelli di Prezzo, Le Caratteristiche Locazionali, le Caratteristiche Posizionali, la Caratteristiche Dimensionali, le Caratteristiche Interne, le Caratteristiche Energetiche e le Caratteristiche Economiche.

A supporto della descrizione sintetica generale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si predispose in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassume tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

La descrizione è così predisposta in modo schematico e non relazionale per consentire un più immediato, comodo e facile accesso alle informazioni di carattere quantitativo e qualitativo dell'immobile.

4.3 VERIFICA ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020

Gli immobili pignorati non sono realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Non si rileva perciò l'onere di comunicazione formale agli uffici competenti pena la nullità della procedura.

5 DATI GENERALI

I dati generali costituiscono l'insieme delle informazioni tecnico-giuridiche catastali, ipotecarie, urbanistiche e descrittive che interessano l'immobile o l'insieme di immobili omogenei che formano le unità negoziali.

A margine di ognuna delle informazioni distinte per tipologia, si analizza la Due Diligence con gli eventuali costi di conformità cioè i costi da sostenere per regolarizzare la posizione delle unità negoziali.

5.1 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.

5.1.1 DATI CATASTALI

5.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Folignano **(AP)**, Foglio di mappa n. **1 (All. 3)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
853	Ente Urbano	===	00.62.08	===	===	4	Aree di Enti Urbani e Promiscui

Note: ---.

5.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Folignano **(AP)**, Foglio di mappa n. **1 (All. 3)**

Tutte le unità pignorate censite al Catasto fabbricati, sono catastalmente intestate alla ditta:

-

[REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1000/1000

P.IIa	Sub.	Cat.	Class	Cons.	Sup.	R.C. (€)	All.
853	105	C/2	2	10 mq	13 mq	€ 16,01	5, 6
853	113	C/2	2	10 mq	13 mq	€ 16,01	7, 8
853	116	C/6	4	20 mq	23 mq	€ 36,15	9, 10
853	117	C/6	4	20 mq	22 mq	€ 36,15	11, 12
853	118	C/6	4	20 mq	23 mq	€ 36,15	13, 14
853	125	C/6	4	14 mq	19 mq	€ 25,31	15, 16
853	126	C/6	4	17 mq	21 mq	€ 30,73	17, 18
853	127	C/6	4	16 mq	18 mq	€ 28,92	19, 20
853	130	C/6	4	17 mq	20 mq	€ 30,73	21, 22
853	132	C/6	4	18 mq	20 mq	€ 32,54	23, 24
853	152	C/6	4	23 mq	25 mq	€ 41,57	25, 26
853	170	C/6	4	17 mq	19 mq	€ 30,73	27, 28
853	190	C/2	2	171 mq	182 mq	€ 273,77	29, 30
853	195	C/2	2	447 mq	535 mq	€ 715,56	31, 32
853	199	C/2	2	165 mq	168 mq	€ 264,17	33, 34

Planimetrie Catastali Esistenti per tutte le unità immobiliari.

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione delle unità nell'ambito dell'intero fabbricato (**All. 35**).

L'elenco subalterni (**All. 36**) chiarisce la consistenza del complesso e la natura degli immobili che lo compongono.

Note: La problematica rilevata riguarda il sub. 190 che si ritiene non più esistente e quindi da sopprimere perché incluso nella consistenza del sub. 195. Infatti, il sub. 190 non è inserito nell'elaborato planimetrico catastale e da un confronto con la planimetria catastale del sub. 195, appare evidente che la sua conformazione sia esattamente sovrapposta alla porzione nord-Est dell'immobile, compresa tra le due linee di pilastri che vanno dall'ingresso vicino alla Scala "B" e il pozzo luce.

5.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

5.1.2.1 CATASTO TERRENI

La P.IIa 853 del Fg. 1 di Folignano è un Ente Urbano di mq 6.208 creato con variazione del 1° febbraio 1990.

5.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Tutte le unità sono state dichiarate con accatastamento del 29/07/1983.

Le verifiche catastali sono riportate nella relazione preliminare (**AII. 2**).

5.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **DIFORME** limitatamente alla P.IIa 853 sub. 190.

Infatti, il sub. 190 è parte integrante della consistenza del sub. 195 quindi deve essere soppresso.

5.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Si preventiva un costo di regolarizzazione di € 500,00 oltre diritti catastali di € 50,00 per complessivi **€ 550,00**.

5.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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.

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile; l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

Nella stessa sezione, sono indicati l'accesso o l'eventuale interclusione e i confini.

Infine, l'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

5.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1000/1000

5.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **09/11/1979**, Repertorio **47200**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Mauro Bracciolani di Ascoli Piceno
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1000/1000; Comune Folignano; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 1, P.IIa 853 seminativo arborato mq 5.900.

5.2.3 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.

5.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le Trascrizioni Pregiudizievoli Cancellabili con ordine del Giudice, fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titorità a carico dell'Asset.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare

- (All. 1) Riferimento Paragrafo -4-

5.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le Trascrizioni Pregiudizievoli Non Cancellabili dal Giudice, costituiscono un gravame della Titorità a carico dell'Asset.

Nella fattispecie, non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che non possono comunque essere cancellate dalla Procedura.

Sotto il profilo della libertà Ipotecaria, il Lotto è perciò LIBERO.

5.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

○ Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione R.P. 380/1980

▪ Dati del Titolo: Data **07/07/1980**, Repertorio **64016**

▪ Iscrizione: R.P. **932** del **12/07/2000** **(All. 37)**

▪ Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Luciano Amadio di Ascoli Piceno

▪ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Capitale: Lire **880.000.000**; Totale Ipoteca: Lire **1.760.000.000**; Durata: 20 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Folignano; Foglio di mappa n. 1, P.lle 33 e 853.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
 - L'ipoteca è iscritta anche a carico di altri soggetti
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione R.P. 245/1981
- Dati del Titolo: Data **22/05/1981**, Repertorio **68725**
 - Iscrizione: R.P. **569** del **02/05/2001** (**All. 38**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Luciano Amadio di Ascoli Piceno
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Capitale: Lire **300.000.000**; Totale Ipoteca: Lire **600.000.000**; Durata: 20 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Folignanop; Foglio di mappa n. 1, P.lle 33 e 853.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
 - L'ipoteca è iscritta anche a carico di altri soggetti
 - L'ipoteca non è stata rinnovata quindi è da ritenere perenta.
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione R.P. 932/2000
- Dati del Titolo: Data **07/07/1980**, Repertorio **64016**
 - Iscrizione: R.P. **554** del **01/07/2020** (**All. 39**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Luciano Amadio di Ascoli Piceno
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Capitale: € **454.482,07**; Totale Ipoteca: € **908.964,14**;
 - Durata: 20 anni;

- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Folignano; Foglio di mappa n. 1, P.lle 33 e 853.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- L'ipoteca è iscritta anche a carico di altri soggetti
-
- IPOTECHE GIUDIZIALI:
 - ===
- IPOTECHE LEGALI:
 - ===

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione.

5.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

5.2.8 POSSESSO

Le chiavi di accesso agli immobili pignorati sono in possesso del custode ma parte di essi sono ancora da svuotare da oggetti e materiali di terzi.

Resta ancora da definire la posizione dei subb. 105 e 113 che sono i due sottoscala pignorati ancora chiusi a chiave e di cui è tutt'ora in corso la verifica di chi li occupa per procedere alla sostituzione della chiave.

5.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

L'esistenza delle Servitù è condotta sulla base delle verifiche ipotecarie per quelle trascritte nel periodo meccanizzato. Laddove gli elementi esistenti in loco evidenziano particolari riconducibili a diritti di servitù a vario titolo, si procede a una verifica presso la Conservatoria dei RR.II. sui registri pre-mechanizzato. Se non si rilevano dati di trascrizione delle servitù, queste si indicano senza R.P.

Sebbene non risultino trascritte servitù di passaggio, si deve rilevare una situazione di fatto attuale relativamente alle unità ubicate al piano primo sottostrada, censite con i subb. 195 e 199 (si esclude il sub. 190 che è da

sopprimere perché, come detto, è inglobato nella conformazione e consistenza del sub. 195).

Il Sub. 199, unitamente ai subb. 197 e 198, costituiscono attualmente gli unici accessi al piano primo sottostrada (**All. 40**)

I subb. 199 e 198 sono entrambi di proprietà I.C.E. ma il sub. 198 non è pignorato. Il sub. 197 è invece un bene comune non censibile.

Ne deriva che allo stato di fatto attuale, pur essendo proprietà privata, il Sub. 199 costituisce accesso ai subb. 97 e 98 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] a immobiliare redatta dallo scrivente Esperto Estimatore nell'ambito della Procedura Fallimentare in data 18/06/2020).

Si rileva inoltre che nel Regolamento di Condominio, i corridoi esistenti nel primo piano sottostrada, piano commerciale, sono indicati come condominiali tra tutti i proprietari dei negozi o magazzini esistenti.

5.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

L'esistenza dei Diritti Demaniali, degli Usi Civici, Censi e Livelli è condotta sulla base delle verifiche ipotecarie per quelle trascritte nel periodo meccanizzato. Laddove le circostanze evidenziano particolari riconducibili all'esistenza dei diritti, si procede a una verifica presso la Conservatoria dei RR.II. sui registri pre-meccanizzato.

Esistenza Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli: **NO**.

5.2.11 ACCESSO

L'accesso alle unità del piano secondo sottostrada si ha per mezzo della rampa di ingresso carrabile (**All. 40**).

L'accesso alle unità del piano primo sottostrada, si ha esclusivamente dalla scala esterna. L'eventuale accesso carrabile, si avrebbe esclusivamente attraversando il sub. 197 (B.C.N.C.) e il sub. 198. Quest'ultimo però, pur essendo di proprietà della Società I.C.E. s.r.l., non è stato pignorato. Ne consegue che allo stato attuale, l'utilizzazione dei magazzini di grandi dimensioni (Sub. 195 e 199), oggi pieni di materiali da smaltire, è permessa solo con un passaggio pedonale praticato da una scala esterna.

5.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

5.2.12.1 LOTTO 1

NORD

EST

SUD

OVEST Terrapieno

Salvo altri e/o variati

5.2.12.2 LOTTO 2

NORD Spazi Condominiali

EST

SUD

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.3 LOTTO 3

NORD Spazi Condominiali

EST

SUD

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.4 LOTTO 4

SUD Spazi Condominiali

OVEST Spazi Condominiali

Salvo altri e/o variati

5.2.12.5 LOTTO 5

NORD

EST

SUD Spazi Condominiali

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.6 LOTTO 6

NORD

EST

SUD Spazi Condominiali

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.7 LOTTO 7

NORD Spazi Condominiali

EST

SUD Terrapieno

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.8 LOTTO 8

NORD Spazi Condominiali

EST

SUD

OVEST

Salvo altri e/

5.2.12.9 LOTTO 9

NORD Spazi Condominiali

EST

SUD

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.10 LOTTO 10

NORD

EST

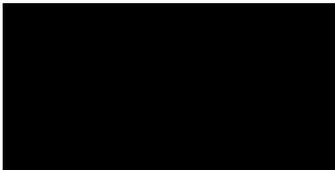
SUD Spazi Condominiali

OVEST

Salvo altri e/o variati

5.2.12.11 LOTTO 11

NORD Spazi Condominiali

EST 

SUD

OVEST

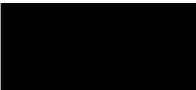
Salvo altri e/o variati

5.2.12.12 LOTTO 12

NORD Spazi Condominiali

EST 

SUD

OVEST 

Salvo altri e/o variati

5.2.12.13 LOTTO 13

NORD Spazi Condominiali

EST 

SUD Terrapieno

OVEST 

Salvo altri e/o variati

5.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Si premette che la legge 19 maggio 1975 n. 151 ha trattato il diritto di famiglia. Il regime patrimoniale è stato modificato dalla separazione dei beni alla comunione legale. Durante il periodo transitorio, dal 20 settembre 1975 al 16 gennaio 1978, ciascun coniuge poteva comunque dichiarare di rinunciare alla comunione legale i beni acquistati successivamente all'entrata in vigore della legge 151/75.

Avendo natura di convenzione matrimoniale, la dichiarazione, sarebbe stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, in modo da essere opponibile ai terzi.

In mancanza di dichiarazione, detti beni sarebbero stati da considerare automaticamente ricompresi nel regime di comunione legale.

Nella fattispecie, la natura del titolare del diritto, non dà luogo a convenzioni matrimoniali.

5.2.14 NELLA FATTISPECIE, CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

5.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

I costi per la regolarizzazione della titolarità riguardano la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

5.2.16 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:

- Iscrizione 932/2000: € 35,00;
- Iscrizione 569/2001: € 35,00;
- Iscrizione 554/2020: € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **105,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario ma non scontato dal Valore di Mercato perché anticipato dalla procedura.

5.3 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.

5.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'attuale P.R.G. individua l'area dov'è costruito il complesso in Zona B3 di completamento con indice fondiario di 5 mc/mq, regolamentata con l'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Pur senza una verifica specifica e solo in considerazione della dimensione del complesso e della sua età, si assume che la potenzialità edificatoria sia esaurita.

5.3.2 VINCOLI E TUTELE

5.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il primo provvedimento autorizzativo è del luglio 1979 mentre l'abitabilità è dell'aprile 1983. Il complesso ha un'età di circa 40 anni.

5.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- Concessione di Costruzione n. 94/78 del 23 luglio 1979 (**All. 41**). Rilasciata alla [REDACTED] r la “costruzione del complesso edilizia (Fabbricato A e B) di civile abitazione, ubicato su area distinta al Foglio 1 part. 33 (già 33/a) – 853 (già 34/b) in località Pigna Bassa – Lottizzazione approvata e convenzionata”;
- Variante n. 73/80 del 21 luglio 1980 alla Concessione n. 94/78 (**All. 42**). Rilascia [REDACTED] quindi si assume la regolarità dell’iter sul presupposto che l’Amministrazione Comunale l’abbia verificata e confermata regolare;
- Variante n. 1/83 del 14 febbraio 1983 alla Concessione n. 97/78 e Variante [REDACTED]
- Gli elaborati di progetto prodotti con la Variante n. 1/83 costituiscono il precedente edilizio per la verifica della conformità urbanistico-edilizia. In particolare, si esaminano:
 - o La Tavola n. 2 (**All. 44**) del Piano Secondo sottostrada
 - o la Tavola n. 3 (**All. 45**) del Piano Seminterrato;
 - o la Tavola n. 8 (**All. 46**) del Prospetto Sud;
 - o la Tavola n. 9 (**All. 47**) del Prospetto Nord;
 - o la Tavola n. 10 (**All. 48**) del Prospetto Est;
 - o la Tavola n. 11 (**All. 49**) del Prospetto Ovest;
 - o la Tavola n. 12 (**All. 50**) della Sezione A-A.

5.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

5.3.6 DIFFORMITÀ

Riguardo alle minime differenze dimensionali, si fa riferimento al D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 che ha disposto l’abrogazione del comma 2-ter art. 34 D.P.R. 380/2001 introducendo una nuova disciplina con l’inserimento del nuovo art. 34-bis dello stesso D.P.R. 380/2001 denominato “Tolleranze costruttive” qui di seguito trascritto:

Art. 34-bis D.P.R. 380/2001:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Il Lotto n. 1 presenta difformità interne consistenti nella realizzazione di piccole pareti di cartongesso utilizzate per spazi espositivi e per la chiusura/apertura di porte.

I Lotti dal n. 2 al n. 12 non evidenziano l'esistenza di difformità che richiedono la sanatoria.

5.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Per l'intero complesso è stata autorizzata l'abitabilità il 18 aprile 1983.

5.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

5.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili.

5.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto del Lotto 1 è **DIFFORME** alle autorizzazioni Edilizie.

Per la regolarizzazione del Lotto n. 1, si ritiene sufficiente la predisposizione e presentazione di una CILA a sanatoria e il pagamento della sanzione oltre i diritti amministrativi.

5.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il costo per la regolarizzazione edilizia del Lotto n. 1 ha un costo di circa € 1.100,00 per Sanzioni e Diritti oltre circa € 3.000,00 per la redazione della CILA.

Il tutto per un costo di circa **€ 4.100,00**.

5.4 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.

5.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

La gestione del complesso è affidata protempore all'Amministratore

C

5.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio è prodotto in allegato alla perizia immobiliare **(AlI 51)**.

5.4.3 MILLESIMI

L'Amministrazione del condominio ha prodotto l'ultimo bilancio consuntivo

d

La complessa articolazione del condominio in due fabbricati con cinque scale e l'indicazione dei codici delle unità, rendono difficile l'individuazione dei millesimi imputati ma da uno studio incrociato tra dati catastali e interni di denominazione dei box auto, si ritiene di poter indicare i seguenti carichi millesimali:

LOTTO 1: Subb. 195, 190, 199 (senza interno) - Codici 001.A.MAG.14;
001.A.MAGS.14

Millesimi Prop. Generale 6,87;

LOTTO 2: Sub. 125 (Int. 24) – Codice 002.B.GAR.24

Millesimi Prop. Generale 0,48;

LOTTO 3: Sub. 126 (Int. 25) – Codice 002.B.GAR.25

Millesimi Prop. Generale 0,53;

LOTTO 4: Sub. 127 (Int. 26) – Codice 002.B.GAR.26

Millesimi Prop. Generale 0,53;

LOTTO 5: Sub. 130 (Int. 29) – Codice 002.B.GAR.29

Millesimi Prop. Generale 0,60;

LOTTO 6: Sub. 132 (Int. 31) – Codice 002.B.GAR.31

Millesimi Prop. Generale 0,60;

LOTTO 7: Sub. 118 (Int. 17) – Codice 002.C.GAR.17

Millesimi Prop. Generale 0,65;

LOTTO 8: Sub. 117 (Int. 16) – Codice 002.C.GAR.16

Millesimi Prop. Generale 0,65;

LOTTO 9: Sub. 116 (Int. 15) – Codice 002.B.GAR.15

Millesimi Prop. Generale 0,64;

LOTTO 10: Sub. 170 (Int. 65) – Codice 002.B.GAR.65

Millesimi Prop. Generale 0,54;

LOTTO 11: Sub. 152 (Int. 51) – Codice 002.B.GAR.51

Millesimi Prop. Generale 0,73;

N.B. – Nel consuntivo, l'unità con il codice GAR.51, è imputata ad altro soggetto.

LOTTO 12: Sub. 105 (Senza interno) – Unità non contemplata nelle tabelle millesimali.

LOTTO 13: Sub. 113 (Senza interno) – Unità non contemplata nelle tabelle millesimali.

5.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Gli importi indicati nel riparto, sono arrotondati alle € 5,00.

LOTTO 1: Magazzini PS1 - € 220,00

LOTTO 2: Box PS2 Int. 24 - € 50,00

LOTTO 3: Box PS2 Int. 25 - € 50,00

LOTTO 4: Box PS2 Int. 26 - € 50,00

LOTTO 5: Box PS2 Int. 31 - € 65,00

LOTTO 6: Box PS2 Int. 31 - € 65,00

LOTTO 7: Box PS2 Int. 17 - € 65,00

LOTTO 8: Box PS2 Int. 16 - € 65,00

LOTTO 9: Box PS2 Int. 15 - € 65,00

LOTTO 10: Box PS2 Int. 65 - € 55,00

LOTTO 11: Box PS2 Int. 51 - € 70,00

LOTTO 12: Sottoscala – Non quotato

LOTTO 13: Sottoscala – Non quotato

5.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Gli insoluti comunicati dall'Amministrazione condominiale, comprendono anche le [REDACTED] per un totale di € 33.912,80 e a seguire sono elencati stralciando le quote relative ai soli immobili pignorati:

LOTTO 1: Magazzini PS1 - € 2.764,33

LOTTO 2: Box PS2 Int. 24 - € 598,70

LOTTO 3: Box PS2 Int. 25 - € 654,62

LOTTO 4: Box PS2 Int. 26 - € 655,26

LOTTO 5: Box PS2 Int. 29 - € 832,67

LOTTO 6: Box PS2 Int. 31 - € 821,02

LOTTO 7: Box PS2 Int. 17 - € 830,14

LOTTO 8: Box PS2 Int. 16 - € 835,97

LOTTO 9: Box PS2 Int. 15 - € 827,60

LOTTO 10: Box PS2 Int. 65 - € 666,54

LOTTO 11: Box PS2 Int. 51 - € 850,00 (l'importo è forfetario perché non disponibile in quanto l'int. 51 è occupato da terzi e nel consuntivo risulta imputato a un soggetto diverso dall'attuale proprietà)

LOTTO 12: Sottoscala – Non quotato

LOTTO 13: Sottoscala – Non quotato

5.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

LOTTO 1: Magazzini PS1 - € 507,20

LOTTO 2: Box PS2 Int. 24 - € 85,51

LOTTO 3: Box PS2 Int. 25 - € 93,54

LOTTO 4: Box PS2 Int. 26 - € 93,63

LOTTO 5: Box PS2 Int. 29 - € 121,04

LOTTO 6: Box PS2 Int. 31 - € 120,81

LOTTO 7: Box PS2 Int. 17 - € 119,33

LOTTO 8: Box PS2 Int. 16 - € 120,14

LOTTO 9: Box PS2 Int. 15 - € 118,00

LOTTO 10: Box PS2 Int. 65 - € 95,25

LOTTO 11: Box PS2 Int. 51 - € 120,00 (l'importo è forfetario perché non disponibile in quanto l'int. 51 è occupato da terzi e nel consuntivo risulta imputato a un soggetto diverso dall'attuale proprietà)

LOTTO 12: Sottoscala – Non quotato

LOTTO 13: Sottoscala – Non quotato

5.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale **NON È REGOLARE** per via della mancanza di quotazione dei due locali sottoscala e per via del probabile errore relativo al Lotto 11 sub. 152, int. 51.

5.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Le pendenze condominiali sono indicate per singolo Lotto.

5.5 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.

5.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non esistono impianti comuni.

5.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===.

5.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Nelle unità è presente un impianto elettrico che però è da revisionare poiché non funzionante.

5.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

===.

5.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

5.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

5.6 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.

5.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del complesso è realizzata con intelaiatura di cemento armato e solai di laterocemento.

5.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

5.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

5.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni delle unità sono mediocri.

Le più grandi destinate a magazzino al piano primo sottostrada, sono da ristrutturare integralmente con il rifacimento degli impianti, sistemazione degli accessi e infissi, pavimenti e finiture oltre alla necessità di vuotare i locali dai materiali contenuti, la demolizione delle pareti di cartongesso e il trasporto a discarica.

Al momento del sopralluogo, i box auto al piano secondo sottostrada erano occupati da materiali di ogni genere ed è tutt'ora in corso la liberazione ma non si ritiene che le condizioni siano differenti dall'ordinarietà del contesto in cui si trovano.

5.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

5.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

5.7 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.

5.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rilevano fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

5.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Le unità conservano le caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione quando non si prestava particolare attenzione all'efficienza energetica.

5.7.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Le unità sono sprovviste di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Trattandosi di Lotti in vendita con Procedura Fallimentare non ne è necessaria la predisposizione.

5.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono fonti energetiche rinnovabili.

5.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi all'interno delle unità ispezionate.

Nelle unità sono però presenti materiali e oggetti di differente natura.

In particolare, nei magazzini del piano primo sottostrada, i materiali sono in gran quantità e derivano da vecchie esposizioni con pareti di cartongesso e arredi fissi da demolire oltre a materiali edili in disuso da smaltire.

5.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITÀ** ambientale.

5.7.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Per liberare i locali magazzino si calcola un costo forfetario a corpo di € **10.000,00**.

6 DATO IMMOBILIARE

Il Dato Immobiliare riassume la descrizione per la formazione del Bando d'Asta e l'indicazione delle caratteristiche particolari del singolo Lotto.

6.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

6.1.1 LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un magazzino di grande dimensione al piano primo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 195, sub. 199 e sub. 190.

Il sub. 190 è da sopprimere perché censisce un'unità già compresa per conformazione e consistenza nel classamento del sub. 195

Conformazione: Il Lotto ha accesso pedonale da una scala esterna, la sua forma è regolare ma si rende necessario un intervento di manutenzione generale compreso il rifacimento degli impianti. Il lotto è privo di servizi.

La superficie al lordo delle murature interne e perimetrali è di mq 640,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è libero.

Servitù: Sull'unità sub. 199 c'è il passaggio per l'accesso alla proprietà confinante. La servitù non è trascritta ma il passaggio è indicato nel regolamento di condominio.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 66.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 44.000,00**.

6.1.2 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 24 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 125.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 14,30.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 6.300,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 5.300,00**.

6.1.3 LOTTO 3

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 25 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 126.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 16,50.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 7.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 5.900,00**.

6.1.4 LOTTO 4

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 26 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 127.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 16,50.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 7.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 6.400,00**.

6.1.5 LOTTO 5

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 29 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 130.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 18,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 7.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 6.400,00**.

6.1.6 LOTTO 6

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 31 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Ila 853 sub. 132.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 18,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 7.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 6.400,00**.

6.1.7 LOTTO 7

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 17 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Ila 853 sub. 118.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 20,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 8.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 7.000,00**.

6.1.8 LOTTO 8

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 16 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 117.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante.

La superficie al lordo delle murature è di mq 20,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 8.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 7.000,00**.

6.1.9 LOTTO 9

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 15 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 116.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante.
La superficie al lordo delle murature è di mq 20,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 8.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 7.000,00**.

6.1.10 LOTTO 10

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 65 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 170.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante.
La superficie al lordo delle murature è di mq 17,50.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 7.300,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 6.200,00**.

6.1.11 LOTTO 11

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 del Box auto int. 51 al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 152.

Conformazione: Il box ha forma rettangolare con infisso di accesso basculante. La superficie al lordo delle murature è di mq 22,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo con oggetti di varia natura e/o materiali edili ma è in corso di liberazione e svuotamento. Le chiavi sono state consegnate al custode.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 8.800,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 7.500,00**.

6.1.12 LOTTO 12

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un Fondaco sottoscala al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Illa 853 sub. 105.

Conformazione: Il fondaco ha forma rettangolare con porta di accesso dalla scala condominiale.

La superficie al lordo delle murature è di mq 10,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo. È in corso la verifica e individuazione del soggetto che lo occupa per la liberazione e la sostituzione della chiave.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 1.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 1.300,00**.

6.1.13 LOTTO 13

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un Fondaco sottoscala al piano secondo sottostrada di un complesso immobiliare a destinazione residenziale e commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 1 con la P.Ila 853 sub. 113.

Conformazione: Il fondaco ha forma rettangolare con porta di accesso dalla scala condominiale.

La superficie al lordo delle murature è di mq 10,00.

Locazione: Il lotto non è locato

Possesso: Il lotto è occupato da terzi senza titolo. È in corso la verifica e individuazione del soggetto che lo occupa per la liberazione e la sostituzione della chiave.

Servitù: Non esistenti.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 1.500,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 1.300,00**.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza è indicata in metri quadrati, quella dell'abitazione è indicata in SEL (Superficie Esterna Lorda).

LOTTO	Destinazione	Int.	Piano	Superficie	COMMERCIALE
				SEL	
1	Magazzino	= =	S1	640,00 mq	504,00 mq
2	Box auto	24	S2	14,30 mq	14,30 mq
3	Box auto	25	S2	16,50 mq	16,50 mq
4	Box auto	26	S2	16,50 mq	16,50 mq
5	Box auto	29	S2	18,00 mq	18,00 mq
6	Box auto	31	S2	18,00 mq	18,00 mq
7	Box auto	17	S2	20,00 mq	20,00 mq
8	Box auto	16	S2	20,00 mq	20,00 mq
9	Box auto	15	S2	20,00 mq	20,00 mq
10	Box auto	65	S2	17,50 mq	17,50 mq
11	Box auto	51	S2	22,00 mq	22,00 mq
12	Fondaco	= =	S2	10,00 mq	10,00 mq
13	Fondaco	= =	S2	10,00 mq	10,00 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure desunte dal progetto e verificate in loco.

La conformazione dell'immobile è indicata con le planimetrie catastali e quelle di progetto che si producono.

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZZITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono collocati in un complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e commerciale, in una zona ad alta densità abitativa.

Il magazzino al piano primo sottostrada ha un'accessibilità limitata che ne pregiudica un normale utilizzo in funzione della sua consistenza.

I box auto e i due piccoli fondaci al piano secondo sottostrada hanno invece una buona appetibilità.

L'analisi del mercato e del segmento pertinenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato che non esistono listing price di box auto né magazzini.

La circostanza può scaturire da due elementi: a) la richiesta è tale da esaurire l'offerta; b) il segmento non si offre sul mercato per via dell'utilità intrinseca.

Considerata la natura dei beni, si ritiene che i Box auto possano costituire Lotti appetibili mentre il magazzino più grande conserva elementi di criticità che generano una scarsa appetibilità.

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

7.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda del grande magazzino può essere riservata a un investitore che abbia interesse alla realizzazione di un Asset commerciale che si unisca alle restanti unità del piano che sono in vendita in Procedura Fallimentare.

La domanda dei box auto si apre a un mercato molto più ampio tenuto conto anche dell'evoluzione green dell'automobile con una sempre più crescente necessità di spazi privati utili alla ricarica dei mezzi di locomozione.

7.3 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)</p> <p>Posizione in zona ad alta densità abitativa.</p> <p>(Box) - Segmento pertinenziale in crescita di appetibilità e con un'offerta sul mercato attualmente inesistente</p>	<p>Weaknesses (punti di debolezza)</p> <p>(Magazzino) Grande dimensione con criticità di accesso e difficoltà tecniche e edilizie per una possibile trasformazione con altra destinazione</p>
<p>Opportunities (Opportunità)</p> <p>Per i Box auto, si prospetta una domanda in crescita per l'esigenza di ricarica auto elettriche.</p>	<p>Threats (Minacce)</p> <p>(Magazzino) Oneri per la soluzione delle problematiche di accesso.</p> <p>Incertezza sulle potenzialità di assorbimento del mercato</p>

7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del confronto con Market Comparison Approach che in presenza di vendite, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

7.5 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 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. 1, sono censite n. 760 unità in categoria C/6 e n. 144 in categoria C/2 ma c'è da considerare l'alta densità abitativa della zona e l'assenza di immobili offerti in vendita sui portali online. Nell'ambito di un esame del mercato immobiliare e della sua dinamicità, le compravendite stipulate nel medio-recente periodo, consentono una verifica del valore di mercato con il metodo del confronto.

7.6 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento senza però rilevare alcun immobile.

7.7 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.

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.

7.8 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerata la contingenza e la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2021 fino a oggi dove sono stati venduti n. 4 box auto e n. 2 grandi magazzini.

Analizzando i dati delle compravendite si rileva:

7.8.1 MAGAZZINO

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Marianna Calabrese n. 12353/8609 del 30/04/2020, Fg. 1, P.IIa 1219 sub. 136, Prezzo pagato € 80.000,00, mq 417,50, **€/mq 192,00;**

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 37035/22505 del 05/05/2022, Fg. 1, P.IIa 1219 sub. 3, Prezzo pagato € 20.000,00, mq 509,00, **€/mq 39,00.**

La compravendita del 2020 è un contratto in libero mercato con monopolio bilaterale mentre la compravendita del 2022, deriva da una procedura concorsuale che non opera in libero mercato.

Per questo motivo, assunto come ordinario il prezzo della compravendita del 2020, si è proceduto alla determinazione del Valore di Mercato sulla base di un unico bene di confronto. A seguire, il Valore è aggiustato con le detrazioni relative ai costi di conformità.

7.8.2 BOX AUTO

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Novella Calvelli n. 270/207 del 05/06/2020, Fg. 1, P.IIa 853 sub. 154, Prezzo pagato € 6.000,00, mq 17,80, **€/mq 337,00;**

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 11001/8412 del 28/04/2021, Fg. 1, P.IIa 853 sub. 151, Prezzo pagato € 10.000,00, mq 17,80, **€/mq 561,80;**

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 12381/9468 del 09/02/2022, Fg. 1, P.IIa 853 sub. 167, Prezzo pagato € 19.000,00, mq 57,40, **€/mq 331,00;**

COMPARABILE D – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 13643/10442 del 07/11/2022, Fg. 1, P.IIa 853 sub. 142, Prezzo pagato € 11.000,00, mq 27,80, **€/mq 396,00;**

La scelta dei comparabili, esclude il “B” perché trattandosi di unità situate nello stesso fabbricato, le uniche caratteristiche di differenziazione, possono essere la consistenza e la rivalutazione/svalutazione degli indici immobiliari. Considerato inoltre che la vendita del “D” è stata personalmente seguita e trattandosi della più recente, si ritiene che i prezzi debbano essere allineati e mediati tra i Comparabili “A”, “C” e “D”.

La divergenza percentuale che ne scaturisce è superiore a quella del 5% ammessa dagli Standard ma si deve evidenziare che deriva da valori molto bassi dove anche piccole variazioni comportano un aumento esponenziale della divergenza.

7.9 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è prospettata negli allegati Rapporti di Valutazione Immobiliare (**All. 52, 53**).

Nei rapporti non sono trattati i due piccoli fondaci sottoscala che per dimensione e caratteristiche, sebbene più commerciali, sono equiparati alla quotazione dei magazzini più grandi perché ubicati in un sottoscala e perché non sono stati ispezionati all'interno.

I valori sono perciò forfettizzati e determinati in modo sommario con un giudizio di stima di € 1.000,00 ciascuno.

VALORI DI MERCATO:

LOTTO 1: € 52.000,00

LOTTO 2: € 6.300,00;

LOTTO 3: € 7.000,00;

LOTTO 4: € 7.000,00;

LOTTO 5: € 7.500,00;

LOTTO 6: € 7.500,00;

LOTTO 7: € 8.200,00;

LOTTO 8: € 8.200,00;

LOTTO 9: € 8.200,00;

LOTTO 10: € 7.300,00;

LOTTO 11: € 8.800,00;

LOTTO 12: € 1.000,00

LOTTO 13: € 1.000,00

7.10 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, si ritiene coerentemente definita nella misura del 15% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

PREZZI A BASE D'ASTA:

- LOTTO 1: € 52.000,00
- LOTTO 2: € 6.300,00;
- LOTTO 3: € 7.000,00;
- LOTTO 4: € 7.000,00;
- LOTTO 5: € 7.500,00;
- LOTTO 6: € 7.500,00;
- LOTTO 7: € 8.200,00;
- LOTTO 8: € 8.200,00;
- LOTTO 9: € 8.200,00;
- LOTTO 10: € 7.300,00;
- LOTTO 11: € 8.800,00;

LOTTO 12: € 1.000,00

LOTTO 13: € 1.000,00

7.11 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

Si tratta delle valorizzazioni automatiche catastali e in particolare il Valore Normale, il Valore Catastale e le quotazioni OMI che pur non costituendo base logica e coerente al mercato immobiliare, sono elementi conoscitivi di uso comune che si ritiene opportuno esporre per completezza.

7.11.1 VALORE NORMALE

La definizione di Valore Normale degli immobili è tratta dall'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e poi richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006 - Supplemento ordinario n. 244.

Comma 307. Per la uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'articolo 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'articolo 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.

«Per valore normale dei beni e dei servizi s'intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.»

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate ha poi uniformato il metodo e nell'allegato i criteri utili.

Il "Valore Normale" ha per base di calcolo le quotazioni O.M.I. perché scaturisce dal prodotto della superficie dell'immobile per il Valore Normale Unitario dove $VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$.

"K" è un coefficiente che deriva dal taglio della superficie (K1) e del livello di piano (K2):

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4.$$

Per il riferimento alle categorie catastali e alle tipologie degli immobili, sono predisposte specifiche tabelle di conversione.

In realtà, oggi, il Valore Normale determinato in base alla normativa, costituisce una presunzione semplice in fase di verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita.

L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano".

Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I.

Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

Il "Valore Normale" ha poi mutato la sua funzione da accertamento diretto a presunzione semplice. All'atto della determinazione del prezzo, occorre sempre ricordare che per l'Agenzia delle Entrate, tre presunzioni semplici costituiscono una presunzione grave precisa e concordante.

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: € 502.237,50. Il Valore è la componente della somma di quello relativo rispettivamente a: sub. 190 € 103.285,00; sub. 195 € 303.612,50; sub. 199 € 95.340,00. È da ricordare che il sub. 190 è un'unità che dovrebbe essere soppressa perché già compresa per conformazione e consistenza nel classamento del sub. 195.

LOTTO 2: € 11.590,00;

LOTTO 3: € 12.810,00;

LOTTO 4: € 10.980,00;

LOTTO 5: € 12.200,00;

LOTTO 6: € 12.200,00;

LOTTO 7: € 14.030,00;

LOTTO 8: € 13.420,00;

LOTTO 9: € 14.030,00;

LOTTO 10: € 11.590,00;

LOTTO 11: € 15.250,00;

LOTTO 12: € 7.377,50;

LOTTO 13: € 7.377,50.

7.11.2 VALORE CATASTALE

Il valore catastale deriva da semplici calcoli con coefficienti predeterminati e nella fattispecie è determinato considerando il trasferimento sia come prima casa, sia come altro fabbricato. Si ritiene opportuno indicarlo poiché costituisce la base di calcolo delle imposte/tasse che gravano sull'immobile.

LOTTO 1: € 158.253,60. Il Valore è la componente della somma di quello relativo rispettivamente a: sub. 190 € 34.495,02; sub. 195 € 90.173,16; sub. 199 € 33.285,42. È da ricordare che il sub. 190 è un'unità che dovrebbe essere soppressa perché già compresa per conformazione e consistenza nel classamento del sub. 195.

LOTTO 2: € 3.189,06;

LOTTO 3: € 3.871,98;

LOTTO 4: € 3.643,92;

LOTTO 5: € 3.871,98;

LOTTO 6: € 4.100,04;

LOTTO 7: € 4.554,90;

LOTTO 8: € 4.554,90;

LOTTO 9: € 4.554,90;
 LOTTO 10: € 3.871,98;
 LOTTO 11: € 5.237,82;
 LOTTO 12: € 2.017,26;
 LOTTO 13: € 2.017,26.

7.11.3 QUOTAZIONI O.M.I.

L'indicazione delle quotazioni O.M.I. ha solo uno scopo puramente indicativo e non sono tenute in alcun conto nell'ambito della determinazione del Valore di Mercato in conformità delle indicazioni della stessa Agenzia delle Entrate.

Anno 2022, Semestre 1°

Provincia: AP

Comune: Folignano

Fascia/zona: Periferica/Villa Pigna Bassa – Case di Coccia e Dintorni

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: C/6 – C/2

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Box	NORMALE	520,00	700,00	1,5	2,1
Magazzini	NORMALE	990,00	1.200,00	4,9	6,4

8 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Al fine di consentire le più ampie valutazioni e per maggior trasparenza, si ritiene utile fornire elementi e informazioni sui costi di trasferimento limitatamente alle Tasse e alle Imposte.

Infatti, considerate le possibili varianti in funzione della tipologia e natura sia dei soggetti sia degli immobili, la casistica è molto ampia e complessa e la sua conoscenza può contribuire ad agevolare le personali valutazioni degli investitori.

In caso di vendita di immobili con pertinenze, si distingue il valore nell'ambito del lotto per il calcolo degli imponibili.

8.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

La distinzione è limitata al solo Lotto n. 1 che è formato da n. 3 unità di cui una rappresenta una duplicazione ed è da sopprimere.

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: € 44.000,00, base 100%;

Quota Valore P.Ila 853/195: € 41.900,00, quota 95,23%.

Quota Valore P.Ila 853/199: € 2.100,00, quota 4,77%.

Quota Valore P.Ila 853/190: Non quotata.

8.2 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 agev. 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
		> 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 agev. 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. 77 pagine dattiloscritte e n. 53 allegati

ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 27/02/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -

