

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**R.E. 102/2019**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni

**dott.ssa Simona D'OTTAVI**

Custode

**dott. Comm. Fabrizio Vagnoni**



**GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM**

Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Tel. 388.1112291

[geometracrescenzi@gmail.com](mailto:geometracrescenzi@gmail.com) [angelo.crescenzi@geopec.it](http://angelo.crescenzi@geopec.it)

**PERIZIA  
IMMOBILIARE**

Appartamento

**ASCOLI PICENO**  
Via degli studi, 13

Data 04/11/2021

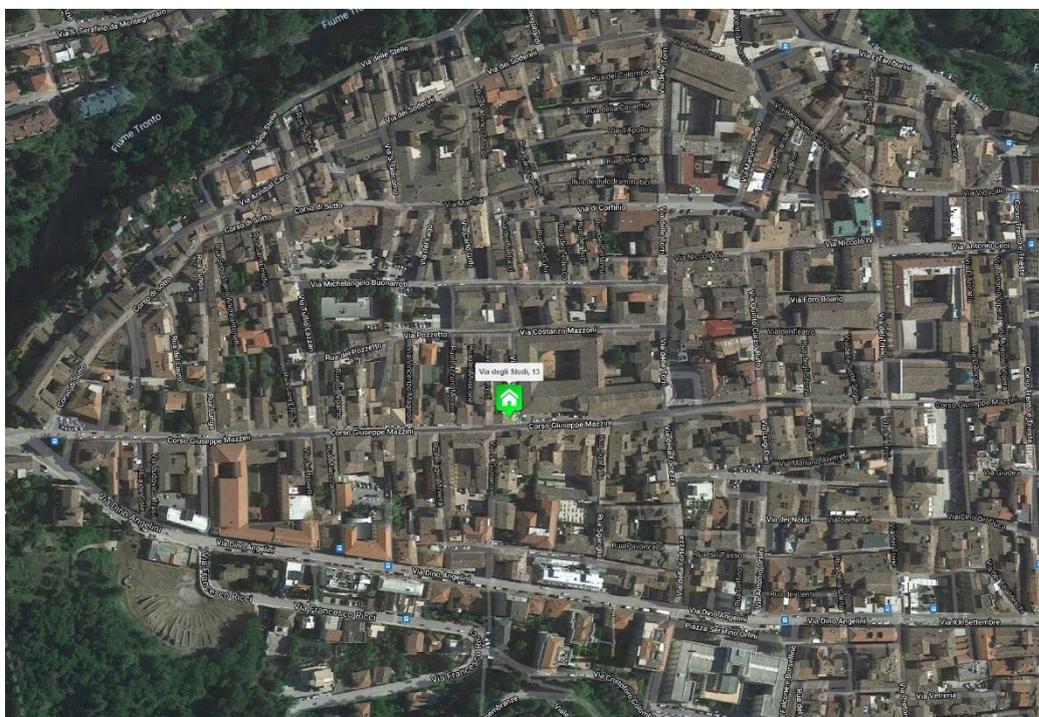
# PERIZIA IMMOBILIARE

R.F. 102/2019

Debitore Pignorato



Individuazione dell'Asset sul Territorio



**LOTTO 1**

<b>Descrizione</b>	Destinazione	Residenziale		
	Natura	Appartamento con Fondaco		
	Tipologia	Realizzata in opera		
	Anno di costruzione	Ante '42		
<b>Toponomastica</b>	Ultima rinnovazione	2011		
	Regione	Marche		
	Provincia	Ascoli Piceno		
	Comune	Ascoli Piceno		
<b>Diritto</b>	Via e n. civico	Via degli Studi, 13		
	Diritto reale	Piena Proprietà		
<b>Uso</b>	Quota	1000/1000		
	Locazione	Parzialmente Locato		
	Possesso	Affittuario P2 e Debitore Pignorato P3		
	Servitù	===		
<b>Catasto</b>	Gravami	===		
	T/F	Fabbricati		
	Foglio	169		
	P.lla/sub	488 Sub. 10		
<b>Consistenza</b>	Categoria	A/2		
	Catastale	A/2 - Vani 4, mq 167		
<b>Conformità</b>	Commerciale	183,80 mq		
	Catastale	Conforme		
	Titolarità	Conforme		
	Urbanistica	Difforme sanabile con rimessa in pristino		
	Condominiale	Non definibile		
	Impiantistica	Non definibile		
	Strutturale	Conforme		
<b>Basi di Valore</b>	Ambientale	Conforme		
	Mercato	€ 254.500,00		
	Base d'Asta	<b>€ 229.000,00</b>		
	Convenzionale	Fiscale 1° casa	€ 62.037,36	
		Fiscale Normale	€ 67.677,12	
		Prezzi	€ 222.318,75	
		Impliciti	N.D.	
	Imposte Trasferimento	OMI Min	€/mq 1.200,00	
OMI Max		€/mq 1.550,00		
<b>Imposte Trasferimento</b>	Registro	2%		
	IVA	---		
	Ipotecaria	€ 50,00		
	Catastale	€ 50,00		

# INDICE DEI CONTENUTI

## 1 SOMMARIO

<b>1</b>	<b>PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PREMESSA.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>INCARICO.....</b>	<b>10</b>
<b>3.1</b>	<b>CRITERI DI MISURAZIONE.....</b>	<b>13</b>
<b>3.2</b>	<b>METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>14</b>
<b>3.3</b>	<b>LIMITI E ASSUNZIONI.....</b>	<b>15</b>
<b>3.4</b>	<b>FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>16</b>
3.4.1	DIVISIBILITÀ.....	16
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI.....	17
<b>3.5</b>	<b>AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>PIGNORAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>4.1</b>	<b>VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.....</b>	<b>20</b>
<b>4.2</b>	<b>RISPONDEZZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO.....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>DATI GENERALI.....</b>	<b>21</b>
<b>5.1</b>	<b>CATASTALE.....</b>	<b>21</b>
5.1.1	DATI CATASTALI.....	21
5.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI.....	22
5.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE.....	22
5.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	22
<b>5.2</b>	<b>TITOLARITA' E POSSESSO.....</b>	<b>23</b>
5.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE.....	23
5.2.2	PROVENIENZA.....	23
5.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE.....	23
5.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI.....	24
5.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI.....	24
5.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	24
5.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	25
5.2.8	POSSESSO.....	25
5.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI.....	25
5.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	26
5.2.11	ACCESSO.....	26
5.2.12	CONFINI.....	26
5.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	26
5.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ.....	26
5.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ.....	27
<b>5.3</b>	<b>URBANISTICA.....</b>	<b>28</b>
5.3.1	EPOCA DI COSTRUZIONE.....	28

5.3.2	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE .....	28
5.3.3	CONDONI E SANATORIE .....	29
5.3.4	DIFFORMITÀ .....	29
5.3.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ .....	30
5.3.6	CONVENZIONI .....	30
5.3.7	HBU – HIGHEST AND BEST USE.....	30
5.3.8	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA .....	30
5.3.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	31
5.4	<b>CONDOMINIALE .....</b>	<b>32</b>
5.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	32
5.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	32
5.4.3	MILLESIMI.....	32
5.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA .....	32
5.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI.....	32
5.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	32
5.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE .....	32
5.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	32
5.5	<b>IMPIANTISTICA.....</b>	<b>33</b>
5.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	33
5.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI .....	33
5.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	33
5.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI .....	33
5.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	33
5.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI .....	33
5.6	<b>STRUTTURALE .....</b>	<b>34</b>
5.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE .....	34
5.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE .....	34
5.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	34
5.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO .....	34
5.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE .....	34
5.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE .....	34
5.7	<b>AMBIENTALE .....</b>	<b>35</b>
5.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO .....	35
5.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA .....	35
5.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI .....	35
5.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI .....	35
5.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE .....	35
5.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE .....	35
6	<b>DATO IMMOBILIARE .....</b>	<b>36</b>
6.1	<b>DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE .....</b>	<b>36</b>

6.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	36
<b>7</b>	<b>SCHEMA SINTETICO RIEPOLIGATIVO DEI DATI RELATIVI AL LOTTO 8.....</b>	<b>37</b>
7.1	RILEVAZIONE ECONOMICA .....	37
7.2	TIPOLOGIA IMMOBILIARE.....	37
7.3	CARATTERISTICHE LOCAZIONALI .....	37
7.4	CARATTERISTICHE POSIZIONALI.....	37
7.5	CARATTERISTICHE ECONOMICHE.....	37
7.6	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ).....	38
7.7	CARATTERISTICHE ENERGETICHE .....	38
7.8	CARATTERISTICHE INTERNE .....	38
7.9	CARATTERISTICHE URBANISTICHE .....	39
7.10	CONFORMITA' .....	39
7.11	IMPOSTA DI TRASFERIMENTO .....	39
<b>8</b>	<b>CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>SEZIONE ESTIMATIVA .....</b>	<b>41</b>
9.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI.....	41
9.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	41
9.3	STOCK IMMOBILIARE .....	41
9.4	ASKING PRICES.....	42
9.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI .....	42
9.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI .....	43
9.7	STIMA DELL'ASSET .....	43
9.8	VALORE A BASE D'ASTA .....	44
9.9	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE .....	47
9.9.1	VALORE NORMALE .....	47
9.9.2	VALORE CATASTALE.....	48
9.9.3	VALORE AI FINI IMU.....	48
9.9.4	QUOTAZIONI O.M.I. ....	48
<b>10</b>	<b>TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO .....</b>	<b>50</b>

## Indice degli Allegati

- |   |   |
|---|---|
| All. 1 - Nota 5037/2019 Pignoramento            | All. 20 - Elaborati Concessione 277/77  |
| All. 2 - Estratto di Mappa Fg. 169              | All. 21 - DIAE 33371/1999   |
| All. 3 - Visura Catasto Terreni P.IIa 488       | All. 22 - 70464/2007  |
| All. 4 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 488/10 | All. 23 - Elaborati DIAE 70464/2007   |
| All. 5 - Planimetria catastale P.IIa 488/10     | All. 24 - DIAE 43616/2008   |
| All. 6 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 488/5  | All. 25 - Elaborati DIAE 43616/2008   |
| All. 7 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 488/7  | All. 26 - SCIA 10913/2011   |
| All. 8 - Provenienza Nota 7005/2007             | All. 27 - Elaborati SCIA 10913/2011   |
| All. 9 - Provenienza ventennale T 697/1999      | All. 28 - Denuncia Genio Civile 2011  |
| All. 10 - Provenienza ventennale T 2569/2004    | All. 29 - Collaudo Finale 2012  |
| All. 11 - Provenienza ventennale T_1343/2020    | All. 30 - Attestazione conformità 2012  |
| All. 12 - Pignoramento 1695/2012                | All. 31 - ACE 2011  |
| All. 13 - Ipoteca Volontaria 956/2010           | All. 32 - Planimetria quotata abitazione P2                                     |
| All. 14 - Ipoteca Giudiziale 1378/2011          | All. 33 - Planimetria quotata soffitta P3                                       |
| All. 15 - Ipoteca Legale 543/2011               | All. 34 - Rapporto di Valutazione Immobiliare<br>con documentazione fotografica |
| All. 16 - Ipoteca Legale 1049/2011              |   |
| All. 17 - Contratto locazione opponibile        |   |
| All. 18 - Parere Soprintendenza 1977            |   |
| All. 19 - Concessione 277/1977                  |   |

## 2 PREMESSA

Il Patrimonio immobiliare oggetto di **Procedura Esecutiva** [REDACTED] nel Comune di **ASCOLI PICENO (AP)**, comprende, i diritti di **Piena Proprietà** per la quota di **1000/1000** di un **APPARTAMENTO CON FONDACO**.

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.

La stima è definita alla data del **21 settembre 2021** e alla data del deposito, non si ha contezza dell'entità delle conseguenze economiche sul mercato immobiliare e degli investimenti né sulle dinamiche e sui tempi che influenzeranno il periodo post-emergenziale.

A tal proposito, 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.

Nell'ambito dell'analisi di quanto esposto e delle evidenti criticità di cui non è ancora possibile "misurare" l'impatto sul mercato immobiliare, si ritiene:

- La perizia immobiliare ha un presupposto tecnico legato sia alla Due Diligence Immobiliare, sia alla determinazione del Prezzo a Base d'Asta. Per questo motivo, nell'ambito della Procedura Fallimentare, è lecito ipotizzare la necessità di depositare l'elaborato per intraprendere le operazioni di commercializzazione;
- Nell'ambito di quanto sopra esposto, il Rischio d'investimento è stato sufficientemente analizzato e tradotto in termini di Prezzo a Base d'Asta, circostanza che non incide in relazione all'emergenza sanitaria in atto;
- L'incertezza che sta a significare come significativo dubbio che il mercato potrà reagire in termine temporale e di prezzi in modo imprevedibile, dove anche decisioni politiche importanti potrebbero teoricamente invertire la tendenza e sviluppare processi dinamici positivi;
- Di front a questi scenari, si ritiene perciò di confermare il Prezzo a Base d'Asta già definito il 20 dicembre 2019 restando a disposizione del Giudice Delegato e dei Curatori per ulteriori riflessioni tecniche laddove le dinamiche della vendita e la semplice esposizione sul mercato, non fossero sufficienti a collocare l'Asset in un clima di ordinario interesse d'investimento.

### 3 INCARICO

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

*Specificando se l'esecuzione fallimentare riguarda 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 della sentenza di fallimento*
- *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 fallito 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 fallimentare 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);
- Difformità 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 Delegato 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 inadeguati e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valuti 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 fallito, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;
- d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare 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 Fallimentare 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 Delegato 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 esecutato 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); alleghi 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) Alleghi 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 pertinenti 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 derivare 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 si ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

---

##### 3.4.2.1 LOTTO 1

Diritti 1/1 piena proprietà – Appartamento con Fondaco – Ascoli Piceno (AP) Via degli Studi, 13.

### 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 - 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, le 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 predispone 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 PIGNORAMENTO

Il Pignoramento immobiliare n. 1857/2019 del 26 luglio 2019, trascritto il 14 agosto 2019 al R.P. n. 5037 (All. 1), è a carico della quota di 1/1 intestata al signor [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'Abitazione di Tipo Civile (A/2) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (AP) in Via degli Studi, 13, Foglio di mappa n. 169, Particella 488 sub. 10 di 6,5 vani. Il Pignoramento è trascritto a favore della [REDACTED] [REDACTED]

### 4.1 VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.

Art. 567 comma 2 c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari Il pignoramento citato costituisce rettifica di stesso atto R.P. n. 6102 del 6 novembre 2018.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la Relazione Notarile a firma del Notaio dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) dell'11 settembre 2019 che conferma della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

### 4.2 RISPONDEZZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle indagini catastali e del confronto in loco, si conferma la rispondenza dei dati indicati nel Pignoramento.

## 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 **Ascoli Piceno (AP)**, Foglio di mappa n. **169 (All. 2)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
488	Ente Urbano		00.02.80	===	===	<b>3</b>	Ente Urbano

##### 5.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
488	10	A/2	4	6,5 vani	167 mq	€ 537,12	<b>4</b>	████████████████████ ██ ██ ████████████████████

La conformazione catastale è dedotta con la planimetria catastale che si produce in allegato **(All. 5)**.

Ai fini della verifica della storia catastale, si producono in allegato le visure storiche delle P.IIe 488 subb. 5 e 7 **(All. 6, 7)**.

---

## 5.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

---

### 5.1.2.1 CATASTO TERRENI

La P.Illa 488 è un vecchissimo fabbricato nel centro storico e la sua storia al Catasto Terreni inizia già dall'impianto meccanografico come Ente Urbano.

---

### 5.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

La P.Illa 488 Sub. 10, si costituisce con variazione catastale n. 633/2008 prot. AP0023615 del 24 gennaio 2008 che ha frazionato e fuso i Subb. 5, 7 e 9.

---

## 5.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **DIFFORME** per via della modifica operata sul pianerottolo d'ingresso e la mancata rappresentazione della scala di collegamento tra i due piani.

Per la regolarizzazione, si dovrebbe presentare una denuncia DOCFA in conformità al progetto ma si evidenzia un limite della titolarità come si seguito specificato.

Infatti, si deve precisare che lo stato catastale, quello della titolarità e quello urbanistico non sono allineati e la vendita potrà essere eseguita tenendo conto della CONFORMITA' Catastale e quella della Titolarità mentre si dovrà procedere alla rimessa in pristino dell'ingresso con il pianerottolo con una nuova SCIA.

La problematica è più dettagliatamente descritta nel paragrafo 5.2.14.

---

## 5.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

L'eventuale costo per la denuncia DOCFA è di € 50,00 per i diritti catastali ed € 400,00 oltre accessori di Legge per la predisposizione della documentazione e la trasmissione all'Agenzia delle Entrate per un costo complessivo di **€ 562,40**.

Il costo di conformità non è scontato dal Valore di Mercato poiché si prende in esame l'ipotesi della rimessa in pristino ma è un'indicazione utile all'eventuale aggiudicatario nell'ipotesi di acquisizione della titolarità della porzione di pianerottolo che coinvolgendo terze parti, non può essere gestita dalla Procedura Esecutiva.

## 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

[REDACTED]  
proprietà per l'intero;

### 5.2.2 PROVENIENZA

Con atto a Rogito del Notaio dott. B. Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata rep. 226594/48318 del 15 novembre 2007, trascritto il 19 novembre 2007 al R.P. n. **7005 (All. 8)**, i signori [REDACTED] hanno proceduto alla divisione dei beni cointestati. Al Debitore Pignorato, sono stati assegnati gli immobili censiti con le P.lle 488 sub. 7 e sub. 5.

### 5.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

Per la verifica delle provenienze nel ventennio, si rileva:

- La P.lle 488 sub. 5 è stata acquistata dai signori [REDACTED] con atto a rogito del notaio dott. L. Amadio di Ascoli Piceno rep. 126732 del 6 febbraio 1999 trascritto il 10 febbraio 1999 al R.P. n. **697 (All. 9)**.
- Con Denuncia di Successione Testamentaria n. 40 Vol. 720 del 20 luglio 2000 trascritta il 17 marzo 2004 al R.P. **1603 (All. 10)**, le P.lle 488 subb. 3 e 4 già

intestate al De Cuius [REDACTED], si trasferiscono per ½ ciascuno ai figli

[REDACTED].

- La P.lla 488 sub. 7 è intestata ai signori [REDACTED] con Atto di accettazione tacita di eredità a rogito del notaio dott. B. Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata rep. 226694 del 15 novembre 2007 trascritta l'11 marzo 2020 al R.P. n. **1343 (All. 11)**. La P.lla 488 sub. 7 deriva dal frazionamento dei subb. 3 e 4.

---

#### 5.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Sull'immobile grava la trascrizione di due Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare n. **1857/2019** del 26 luglio 2019, trascritto il 14 agosto 2019 al R.P. n. 5037 (**All. 1**);
- Pignoramento immobiliare n. **455/2012** del 13 marzo 2012, trascritto il 30 marzo 2012 al R.P. n. 1695 (**All. 12**);

---

#### 5.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili pignorati che non possono comunque essere cancellate dalla Procedura.

---

#### 5.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- o Atto Notaio F. Filauri rep. 22752/7180 del 27 maggio 2010 iscritto il 28 maggio 2010 al R.P. n. **956 (All. 13)**. Sull'unità pignorata, si iscrive ipoteca volontaria per la somma complessiva di € 170.000,00 a garanzia della somma di € 85.000,00; durata del mutuo 20 anni. L'ipoteca è iscritta a favore della [REDACTED]

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- o Decreto Ingiuntivo n. 3893 del 7 maggio 2010, iscritto il 20 settembre 2011 al R.P. n. **1378 (All. 14)**. A Garanzia del debito di € 6.455,52, si iscrive ipoteca giudiziale per complessivi € 15.000,00 in favore del signor [REDACTED]

[REDACTED];

- IPOTECHE LEGALI:

- Atto [REDACTED] rep. 45106 del 9 marzo 2011 iscritto il 1° aprile 2011 al R.P. n. 543 (All. 15). A garanzia del capitale di € 15.777,22, si iscrive ipoteca legale per complessivi € 31.544,44;
- Atto [REDACTED] rep. 1210/818 del 5 ottobre 2018 iscritto l'8 ottobre 2018 al R.P. n. 1049 (All. 16). A garanzia del capitale di € 35.568,45, si iscrive ipoteca legale per complessivi € 71.136,90;

---

5.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO 2.

Il contratto di locazione è stato prodotto in copia dal debitore pignorato e ne è stata accertata l'esistenza presso l'Agenzia delle Entrate.

Tipologia: **Locazione Residenziale**

Contratto: Opponibile  Contratto Non Opponibile

Data del contratto 1° giugno 2016, registrato il 23 giugno successivo al n. 1614 Serie 3T (All. 17).

Durata del Contratto: 3 anni con decorrenza dal 1° giugno 2016 e scadenza al 31 maggio 2019 prorogato di due anni fatta salva la disdetta nei termini di legge. La prima scadenza contrattuale è del 31 maggio 2021 e non essendo stata comunicata disdetta, la prossima scadenza è al 31 maggio 2023.

Soggetto a Trascrizione: SI  NO

Trascritto SI  NO

La locazione è limitata ai soli locali del secondo piano e quindi con esclusione della soffitta al terzo piano e del fondaco al piano terra.

Il canone annuo di € 6.600,00 è da pagare in dodici rate mensili anticipate di € 550,00.

---

5.2.8 POSSESSO

L'accesso all'immobile è stato permesso dal debitore pignorato che possiede le chiavi e al momento del sopralluogo, nessuno era presente all'interno dell'appartamento. L'immobile è comunque presumibilmente in possesso dell'affittuaria limitatamente alla porzione locata al secondo piano abitativo mentre il sottotetto e il fondaco sono in possesso del debitore pignorato.

---

5.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Non si rilevano servitù trascritte né gravami a carico.

#### 5.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Diritti Demaniali né Usi Civici a carico dell'immobile.

#### 5.2.11 ACCESSO

All'immobile si accede da Via degli Studi al civico n. 13 mediante la scala comune.

#### 5.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Pozzo luce e Vano scala

EST Lato libero

SUD Lato libero

OVEST Prop. XXXXXXXXXX.

Salvo altri e/o variati

#### 5.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Il debitore pignorato è separato giudizialmente ma l'immobile è di proprietà in regime di separazione dei beni.

#### 5.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

Per i limiti della Procedura che non può coinvolgere terze parti, si considera la **CONFORMITÀ** della Titolarità come si seguito specificato e la conseguente necessità di rimettere in pristino il pianerottolo d'ingresso che nonostante costituisca uno spazio comune, è stato inglobato nell'immobile senza il preventivo titolo di acquisto in proprietà esclusiva.

In pratica, nella la SCIA prot. 10913 del 24 febbraio 2011, si nota allo stato attuale che l'ingresso all'appartamento (**Ail. 27**) si pratica tramite una porta che dal pianerottolo accede direttamente a sinistra nel locale cucina oppure da un disimpegno comune mediante una porta che conduce al soggiorno.

Il disimpegno non è parte integrante della proprietà proprio perché in tutta evidenza costituisce uno spazio comune nel vano scala.

Nello stato riformato della stessa SCIA, si rileva la chiusura della porta di accesso alla cucina e la modifica dello spazio comune che è stato inglobato in parte dall'appartamento pignorato e in parte dall'appartamento adiacente.

Così facendo, l'appartamento sarebbe aumentato di consistenza e comprende oggi un piccolo spazio di cui non c'è titolarità ipotecaria. Titolarietà che si può acquisire solo con un atto Notarile in cui gli aventi diritto, cedono al proprietario dell'appartamento P.Ila 488 sub. 10 l'intera piena proprietà della porzione di pianerottolo.

Per questo motivo, trattandosi di una problematica che coinvolge terze parti, non può essere risolta dalla Procedura Esecutiva e quindi la vendita potrà essere effettuata con l'avviso della necessità di rimessa in pristino dell'ingresso, salvo che poi l'aggiudicatario non voglia personalmente attivarsi per l'acquisto della titolarità senza però che la Procedura possa essere coinvolta nell'attività.

---

#### 5.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

Come la conformità catastale, anche quella della titolarità è indicata forfetariamente al solo scopo di fornire all'aggiudicatario i possibili costi laddove, invece della rimessa in pristino volesse tentare personalmente e senza che la Procedura Esecutiva ne possa essere coinvolta, l'acquisizione del piccolo pianerottolo.

Il costo dell'eventuale acquisizione è relativo a valore di circa mq 2,00 al netto della quota di comproprietà millesimale (circa  $\frac{1}{4}$ ) e all'onere della stipula di un atto Notarile con i costi di registrazione e trascrizione, il tutto per un importo forfetario di **€ 6.000,00**.

### 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 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato dov'è ubicato l'immobile pignorato è di vecchissima costruzione, ante 1942 ed è stato in parte oggetto di manutenzione per il ripristino dei danni conseguenti agli eventi sismici.

---

#### 5.3.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno, è stata rinvenuta la documentazione tecnica amministrativa che si elenca:

- 9 febbraio 1977 prot. 3805 (**Ail. 18**), Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici delle Marche parere favorevole con prescrizioni per il restauro del fabbricato sito in Via degli Studi angolo Corso Mazzini.
- Con Concessione Edilizia n. 277/76 del 1° luglio 1977 (**Ail. 19**), sono stati autorizzati i lavori di restauro del fabbricato sito in Via degli Studi, 13 secondo il progetto e l'elaborato grafico (**Ail. 20**);

- Con D.I.A.E. prot. 33371 del 29 novembre 1999 (AII. 21), si denunciano i lavori di restauro del Negozio al Piano Terra che comprende il fondaco oggi pertinenza dell'appartamento pignorato;

- Con D.I.A.E. prot. 70464 del 19 dicembre 2007 (AII. 22), si fraziona il Negozio al Piano Terra per la separazione del Fondaco (AII. 23) che in sede di divisione è poi stato assegnato al signor [REDACTED] come pertinenza dell'appartamento;

Con D.I.A.E. prot. 43616 del 31 luglio 2008 (AII. 24), si denunciano i lavori interni e il collegamento dell'appartamento con la soffitta mediante una scala interna come descritto nella relazione e mostrato con gli elaborati di progetto (AII. 25);

Con S.C.I.A. prot. 10913 del 24 febbraio 2011 (AII. 26), si eseguono lavori di rafforzamento localizzato sui solai e lavori interni ai piani secondo e terzo come descritto nella relazione e mostrato con gli elaborati di progetto (AII. 27).

L'accesso agli atti presso il Comune di Ascoli Piceno è stato complesso a causa delle difficoltà dell'ufficio di rinvenire un faldone contenente le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato e non s'è rilevato l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie come si dovrebbe supporre in conseguenza dei lavori eseguiti per il consolidamento post-sisma delle parti condominiali.

Nell'unità pignorata, non c'è comunque evidenza di lavori edili successivi a quelli autorizzati con l'ultima SCIA del 2011.

---

### 5.3.3 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

---

### 5.3.4 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.*

Nella fattispecie, il confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e i permessi amministrativi evidenzia una sostanziale rispondenza dell'immobile al progetto approvato.

La rispondenza deve però essere confrontata con i limiti della titolarità come già relazionato, circostanza che ne determina la difformità con l'onere della rimessa in pristino salvo che l'aggiudicatario non provveda a titolo personale e senza oneri da imputare alla Procedura, ad acquisire la titolarità del piccolo pianerottolo.

---

#### 5.3.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Si produce la Denuncia delle opere al Genio Civile dell'11 marzo 2011 (**AII. 28**), il Certificato di Collaudo Finale prot. 15097 del 15 marzo 2012 (**AII. 29**) e l'Attestazione della Provincia Genio Civile prot. 17051 del 26 marzo 2012 (**AII. 30**).

Le opere di restauro dell'intero fabbricato sono state invece denunciate al Genio Civile e al Comune di Ascoli Piceno con prot. 1341 del 13 gennaio 1978 (**AII. 31**).

---

#### 5.3.6 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

---

#### 5.3.7 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

---

#### 5.3.8 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto dell'unità è **CONFORME** allo stato riformato della SCIA prot. 10913 del 24 febbraio 2011.

La situazione deve però essere ritenuta **DIFFORME** se analizzata sotto l'aspetto della titolarità.

Infatti, per quanto già relazionato al paragrafo 5.2.14, si ritiene che i lavori relativi alla SCIA siano stati eseguiti in mancanza della titolarità della proprietà esclusiva del

pianerottolo e per questo, la situazione può essere regolarizzata mediante la rimessa in pristino che si prende in esame nella Procedura oppure con l'acquisizione della proprietà che però può essere una soluzione che solo l'aggiudicatario può attivare senza che la Procedura stessa ne sia coinvolta poiché coinvolge terze parti.

---

#### 5.3.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la rimessa in pristino, occorre predisporre una nuova SCIA a sanatoria ed eseguire i lavori edili per lo spostamento della porta d'ingresso al limite della proprietà.

Per i lavori si stima un costo a corpo di € 3.000,00 riutilizzando lo stesso infisso; per la SCIA si preventiva un costo di € 2.500,00 oltre accessori di Legge e per la Sanzione € 1.000,00 circa oltre diritti di segreteria. Il tutto per un costo complessivo in cifra tonda di circa **€ 7.500,00**.

## 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

Non esiste un condominio costituito e la gestione delle spese è interna tra i singoli comproprietari.

### 5.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

### 5.4.3 MILLESIMI

Non esistono tabelle millesimali.

### 5.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

La gestione media annua delle spese comuni ha un costo forfetario di circa € 100,00.

### 5.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

### 5.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

### 5.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale NON È DEFINIBILE.

### 5.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

==.

## 5.5 IMPIANTISTICA

### 5.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Si rileva il solo impianto di illuminazione condominiale e la fognatura.

### 5.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti comuni.

### 5.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Gli impianti a servizio dell'unità sono quello elettrico ed idrotermico sono apparentemente funzionanti ed efficienti.

### 5.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti tecnologici dell'unità pignorata.

Agli atti amministrativi depositati al Comune, si rileva un Attestato di Certificazione Energetica del 4 aprile 2011 in cui l'immobile è dichiarato in Classe E con IPE 46,27 kWh/m<sup>2</sup>a (**AII. 31**).

### 5.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Sulla base della dichiarazione resa nella richiesta di abitabilità, si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

### 5.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

## 5.6 STRUTTURALE

### 5.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Il fabbricato è costruito con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento.

### 5.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

Nella pratica esaminata in Comune si rileva l'esistenza della denuncia al Genio Civile e il Collaudo Finale per all'unità pignorata (**All. 28 e 29**). Per il fabbricato, l'attestazione di conformità del Genio Civile (**All. 30**).

### 5.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Un'ispezione esterna del fabbricato non ha evidenziato criticità strutturali. In considerazione degli eventi sismici che si sono verificati nel 2016/2017, non è possibile confermare la sicurezza delle strutture senza una più completa ispezione e in assenza di una verifica strutturale effettuata da un professionista abilitato.

### 5.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive del fabbricato sono buone.  
L'immobile è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### 5.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

### 5.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===

## 5.7 AMBIENTALE

### 5.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si ha evidenza di fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato

### 5.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Sebbene sia stata interessata da interventi di restauro e lavori interni, sia la costruzione, sia l'unità non mostrano evidenza di una particolare attenzione all'efficientamento energetico.

### 5.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non si rileva l'esistenza di fonti energetiche rinnovabili

### 5.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi nell'unità e nell'ambito degli spazi condominiali.

### 5.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

### 5.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

==.

## 6 DATO IMMOBILIARE

### 6.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

L'Asset immobiliare oggetto della perizia immobiliare è un appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo collegati tra loro e un fondaco al piano terra.

### 6.2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

#### LOTTO 1

Diritti dell'intera piena proprietà di un appartamento al piano secondo e terzo di un antico fabbricato multipiano in condominio sito nel Comune di Ascoli Piceno (AP) Via degli Studi, 13. È censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 169 con la P.IIa 488 sub. 10, Categoria A/2, Classe 4, vani 6,5, mq 167, R.C. € 537,12.

L'appartamento si compone di ingresso, ampio soggiorno con scala di accesso al sottotetto, cucina in comodo locale separato, disimpegno, due camere e un bagno. Al piano sottotetto, c'è un ampio locale comodamente usufruibile con bagno e due locali con altezza variabile. Completa la proprietà un ampio fondaco al piano terra che però è ancora allo stato originario.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono buone ed è dotato degli impianti elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a metano e radiatori.

La consistenza dell'appartamento è di mq 137,00 di SEL (Superficie Esterna Lorda) e mq 106,50 di SIN (Superficie interna netta) oltre mq 1,80 di balcone, mq 66,70 di soffitta e mq 25,00 di fondaco.

L'immobile è attualmente affittato con contratto opponibile per il solo piano secondo al canone annuo di € 6.600,00 con scadenza al 31 maggio 2023. Il piano sottotetto e il fondaco sono invece occupati e in possesso del debitore pignorato.

La situazione edilizia è rispondente all'ultima S.C.I.A. presentata ma si ritiene che non sussista conformità nella titolarità poiché il pianerottolo comune che è stato inglobato negli appartamenti del secondo piano non è mai stato oggetto di trasferimento immobiliare. La vendita deve perciò essere intesa con l'esigenza di una rimessa in pristino fatta salva la facoltà dell'aggiudicatario a ottenere la conformità con l'acquisizione della titolarità del piccolo pianerottolo.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 254.500,00. Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni è di **€ 229.000,00**.

## 7 SCHEMA SINTETICO RIEPOLIGATIVO DEI DATI RELATIVI AL LOTTO 8

CODICE DATO IMMOBILIARE (2021\_09\_A462\_F\_169\_488\_10\_1\_V)

### 7.1 RILEVAZIONE ECONOMICA

Data Rilievo (1 settembre 2021)

VALORE DI MERCATO (254.500,00)

Data Stima (21 settembre 2021)

VALORE BASE D'ASTA (229.000,00)

Contratto (Rapporto di Valutazione)

Costo Conformità (7.500,00)

Diritto Reale (Proprietà Esclusiva)

Il Valore di mercato è indicato al netto della conformità urbanistica, quello a base d'asta è al netto della riduzione forfetaria per assunzione e della conformità condominiale.

Quota (1000/1000)

### 7.2 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Categoria Catastale (A/2 - Abitazione di tipo civile.)

Tipologia Immobiliare (Unità in Condominio)

Destinazione (Residenziale)

Tipologia Edile (Singolo in Condominio)

Proprietà (Condominio con altre Unità)

Categoria Edile (Usato in buono stato)

Costruzione (Realizzata in opera)

### 7.3 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione (Marche)

Posizione (Centro Storico)

Provincia (Ascoli Piceno)

Zona O.M.I. (B2)

Comune (Ascoli Piceno)

Foglio di mappa (169)

Località/Frazione (Capoluogo)

P.Illa (488) Sub. (10)

Quartiere (Centro storico)

Presenza Altre Particelle ( )

Via/Piazza/Civico (Via degli Studi, 13)

### 7.4 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Sud-Est)

Parcheggi Pubblici (SI)

Panoramicità (Media)

Servizi Sanitari (NO)

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

Vista (Via Principale)

Verde Pubblico (NO)

Luminosità (Media)

Servizi Commerciali (SI)

Accessibilità (Media)

Livello di Piano (2)

Collegamenti Viabilità (Massima)

Piani dell'Unità (2)

Zona Urbanizzata (SI)

Piani del Fabbricato (4)

Strutture Pubbliche (SI)

Numero di Vettrine (---)

### 7.5 CARATTERISTICHE ECONOMICHE

#### POSSESSO

Stato Locativo (Affittato)

Tipo di Contratto (Patti in Deroga)

Canone Annuo (€ 6.600,00)

Inizio Locazione (1 giugno 2016)

Termine Locazione (31 maggio 2023)

#### CONDOMINIO

Regolamento Condominiale (-----)

Costo medio annuo (€) (100,00)

#### MILLESIMI

"A" Generale (Millesimi ---)

"B" Scale (Millesimi ---)

## 7.6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Misurazione Diretta) (SEL ) (SIL ) (SIN )

Area Condominiale (----) Altezza Utile Principale (---) Altezza Utile Accessori (----)

PIANO (Piano Terra)	PIANO (Piano Secondo)	PIANO (Piano Sottotetto)
Fondaci (mq 25,00)	Principale (mq 137,00)	Soffitta (mq 66,70)
----- (mq ---)	Balconi (mq 1,80)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)

## 7.7 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

<b>EFFICIENZA ENERGETICA</b>	<b>CERTIFICAZIONE IMPIANTI</b>
Classe Energetica (Presunta) (E)	Impianto Elettrico (NO)
Rivestimento Cappotto (NO)	Impianto Idro-Termico (NO)
Isolamento Acustico (NO)	Antincendio (-----)

## 7.8 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità/Stato	INFISSI	Qualità/Stato
Pavimento principale (Marmo)	(Medio)	Infissi Interni (Legno tamburato)	(Medio)
Pavimento secondario (Ceramica)	(Medio)	Infissi Esterni (Legno Massello)	(Medio)
Pavimento accessori (Cemento)	(Minimo)	Vetrate (Vetro Camera)	(Medio)
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	(Medio)	Dotazione (Ante Legno)	(Medio)
Rivestimento accessori (-----)	(-----)	Accesso (Blindato)	(Medio)
<b>IMPIANTI PRIVATI</b>	<b>Qualità/Stato</b>	<b>IMPIANTI COMUNI</b>	<b>Qualità/Stato</b>
Elettrico (Sottotraccia)	(Medio)	Fognatura (Pubblica)	(-----)
Fotovoltaico (-----)	(-----)	Fotovoltaico (-----)	(-----)
Idrico (Acquedotto)	(Medio)	Solare Termico (-----)	(-----)
Solare Termico (-----)	(-----)	Geotermico (-----)	(-----)
Termico (Autonomo Metano)	(Medio)	Ascensore (-----)	(-----)
Terminali (Acciaio)	(-----)	Antincendio (-----)	(-----)
Antifurto (-----)	(-----)		
Antincendio (-----)	(-----)		
Videocitofono (-----)	(-----)		
SAT (-----)	(-----)		
Rete Dati (-----)	(-----)		

## 7.9 CARATTERISTICHE URBANISTICHE

### FABBRICATO

Conformità	Difforme ma Sanabile				
Titolo 1	Concessione Edilizia	N./prot.	277/76	Data	1 luglio 1977
Titolo 2	D.I.A.E.	N./prot.	33371	Data	29 novembre 1999
Titolo 3	D.I.A.E.	N./prot.	70464	Data	19 dicembre 2007
Titolo 4	D.I.A.E.	N./prot.	43616	Data	31 luglio 2008
Titolo 5	S.C.I.A.	N./prot.	10913	Data	24 febbraio 2011
Abitabilità/Agibilità	NO	N./prot.	---	Data	---

### TERRENO

Destinazione Urbanistica	===						
Indice di Fabbricazione	---	Indice Fondiario	---	Altezza max	---	Potenzialità edificatoria (mc)	---
Urbanizzazione	-----						
Distanza dai confini	---	Distanza dai fabbricati	---	Distanza dalle strade	---		

### VINCOLI

Esistente -----

### SERVITU'

Esistente -----

## 7.10 CONFORMITA'

Catastale	CONFORME	Costo Conformità	---	Imputazione	-----
Ipotecaria	CONFORME	Costo Conformità	---	Imputazione	-----
Urbanistica	DIFFORME	Costo Conformità	€ 7.500,00	Imputazione	AGGIUDICATARIO
Condominiale	NON DEFINIBILE	Costo Conformità	---	Imputazione	-----
Strutturale	CONFORME	Costo Conformità	---	Imputazione	-----
Impiantistica	NON DEFINIBILE	Costo Conformità	---	Imputazione	-----
Ambientale	CONFORME	Costo Conformità	---	Imputazione	-----

## 7.11 IMPOSTA DI TRASFERIMENTO

### CARATTERISTICHE

Cedente	Privato
Ultimazione	-----
Tipologia	Fabbricato abitativo non di lusso
Natura	Prima Casa

### TASSE E IMPOSTE

Imposta di Registro	2%		
Opzione I.V.A.	-----	I.V.A.	-----
Imposta Catastale	€ 50,00		
Imposta Ipotecaria	€ 50,00		
Imposta Bollo	Esente		
Tassa Ipotecaria	Esente		
Voltura Catastale	Esente		

## 8 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza è indicata in metri quadrati, quella dell'abitazione è indicata in SEL (Superficie Esterna Lorda), SIL (Superficie Interna Lorda) e SIN (Superficie Interna Netta).

LOTTO	P.IIa	Destinazione	Superficie	Indice Mercantile	COMMERCIALE
			SEL		
1	488/10	Abitazione P2	137,00 mq	100%	183,80 mq
		Balcone	1,80 mq	30%	
		Soffitta P3	66,70 mq	60%	
		Fondaco PT	25,00	25%	

N.B. – La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure reperite in loco.

La conformazione è indicata con le planimetrie quotate che si producono (All. 32-33)

## 9 SEZIONE ESTIMATIVA

### 9.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nel Centro Storico di Ascoli Piceno, in una zona prevalentemente residenziale ma nei pressi di attività commerciali, terziarie e servizi pubblici.

È comodamente accessibile ed esprime una sufficiente appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

L'analisi del mercato e del segmento residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato otto listing price, ulteriore dimostrazione di una mediocre dinamicità del mercato.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato nel periodo post emergenza COVID19, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

### 9.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del Market Comparison Approach che, in presenza di un numero sufficiente e significativo di compravendite, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.,

### 9.3 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.

Nell'area territoriale individuata sul Foglio di mappa n. 169, sono censiti e quindi esistenti n. 3446 Abitazioni (A/2) ma il dato ha poca significatività poiché la perimetrazione comprende anche zone al di fuori del segmento posizionale d'interesse. Limitando la ricerca al tratto di Corso Mazzini e alle vie/rue traverse, si rilevano nella zona n. 346 abitazioni che statisticamente dovrebbero garantire un discreto numero di comparabili in presenza di una buona dinamicità di mercato.

Considerando le compravendite monitorate dal febbraio 2015 a oggi mediante la Banca Dati Immobiliari di Ascoli Piceno (ascoli.formaps.it) e quindi in sei anni e mezzo, nella zona sono stati venduti n. 13 appartamenti quindi circa il 3,5% dello stock, dati che evidenziano una scarsa attività immobiliare del segmento.

#### 9.4 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, come già anticipato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nel raggio di ml 100 dalla zona d'interesse.

Le indagini hanno evidenziato l'esistenza di almeno n. 4 appartamenti pubblicizzati con annunci online e quindi la possibilità di un maggior numero se si considerano i mandati esclusivi ad agenzie immobiliari.

<https://www.cliccasa.it/annuncio-10994994-vendita-ascoli-piceno-4-locali-con-bagno>

<https://www.cliccasa.it/annuncio-10466518-vendita-a-ascoli-piceno-10-locali-con-2-bagni>

[https://www.immobiliare.it/annunci/90545979/?utm\\_source=affiliation&utm\\_medium=aggregatori&utm\\_campaign=caasa.it](https://www.immobiliare.it/annunci/90545979/?utm_source=affiliation&utm_medium=aggregatori&utm_campaign=caasa.it)

[https://www.pcase.it/annuncio\\_appartamento-da-ristrutturare-ascoli-piceno-centro-storico\\_sc6841916/](https://www.pcase.it/annuncio_appartamento-da-ristrutturare-ascoli-piceno-centro-storico_sc6841916/)

<https://www.immobiliare.it/annunci/86753134/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/85884322/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/70637628/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/86081912/>

Pur considerando la poca trasparenza e completezza dei dati rilevabili dagli annunci online (listing prices), si osserva come nella zona gli immobili siano offerti a prezzi che vanno da un minimo di €/mq 1,235,00 a un massimo di €/mq 1.590,00 con una media di €/mq 1.460,00

#### 9.5 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.

#### 9.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Nelle vicinanze dell'appartamento, sono state rilevate un numero sufficiente di vendite per l'applicazione del metodo comparativo differenziale (MCA).

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, tre di questi sono stati individuati nel medesimo segmento.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35516/21378 del 19 gennaio 2021, Fg. 169, P.IIa 549 sub. 10, Prezzo pagato € 177.500,00, mq 125,80, €/mq 1.412,00;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35712/21534 del 18 marzo 2021, Fg. 169 P.IIa 541 sub. 3, Prezzo pagato € 200.000,00, mq 119,11, €/mq 1.679,12;

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Francesca Filauri n. 33754/14237 del 31 luglio 2019, Fg. 169, P.IIa 472 sub. 8, Prezzo pagato € 240.000,00, mq 146,89, €/mq 1.634,00;

#### 9.7 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 34**).

Si nota che i prezzi corretti dei comparabili sono rispettivamente di € 245.967,07 per il Comparabile "A", € 265.294,55 per il comparabile "B" ed € 266.601,17 per il Comparabile "C".

Non avendo esatta cognizione della forma di mercato né di eventuali caratteristiche qualitative che possono aver condotto alla formazione dei tre prezzi e considerata la divergenza percentuale dell'8,39% rispetto al 5% consigliato ma comunque al 10% richiesto, si ritiene che il Valore possa essere coerentemente individuato nella media ponderata dei prezzi corretti attribuendo peso 1 al Comparabile "A" e peso 2 ai comparabili "B" e "C".

Il Valore di Mercato è perciò così definito nella somma di € 254.451,70, in cifra tonda **€ 254.500,00** (Euro Duecentocinquantaquattromilacinquecento/00) al netto del costo di conformità urbanistica di € 7.500,00 per una quotazione di **€/mq 1.385,00**.

## 9.8 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 le Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 23 gennaio 2018 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 a gennaio 2018 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 10% del Valore di mercato al netto delle conformità.

Non si ritiene che lo stato locativo possa influire sul valore di mercato poiché il canone di €/mese 550,00 per il solo secondo piano è da ritenere collocato in un ordinario livello di redditività per il segmento. Ciò significa che l'eventuale aggiudicatario non subirebbe un minor vantaggio per l'inutilizzabilità del capitale poiché l'investimento sarebbe coperto dalla normale redditività.

La scelta dell'investitore è perciò da dirigere solo sulla volontà di avere o no un immobile immediatamente disponibile.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in cifra tonda è di € 229.000,00 (Euro Duecentoventinovemila/00) con una quotazione di **€/mq 1.246,00**.

## 9.9 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.

### 9.9.1 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: € 222.318,75.

---

#### 9.9.2 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:

Valore catastale prima casa - € 62.037,36

Valore catastale - € 67.677,12

---

#### 9.9.3 VALORE AI FINI IMU

Il valore ai fini IMU è indicato per avere la base di verifica per l'incidenza delle imposte ed è pari a:

LOTTO 1: € 56.397,60

---

#### 9.9.4 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 2020, Semestre 2°**

**Provincia:** ASCOLI PICENO

**Comune:** Ascoli Piceno

**Fascia/zona:** Centrale/Centro Storico

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	1.200,00	1.550,00	3,50	4,60
Abitazioni Civili	OTTIMO	2.200,00	2.800,00	6,30	8,20

## 10 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.

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 <sup>1</sup>		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo <sup>2</sup>		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agevol. <sup>3</sup>		€ 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 <sup>4</sup>	€ 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 <sup>4</sup>	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato abitativo non strumentale	> 5 anni <sup>5</sup>	9%*	esente	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato abitativo non strumentale prima casa	> 5 anni <sup>5</sup>	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
		> 5 anni <sup>4</sup>	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni <sup>5</sup>	€ 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 <sup>1</sup>		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo <sup>2</sup>		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
Terreno Agricolo agevol. <sup>3</sup>		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00	

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

\* Minimo € 1.000,00

\*\* Minimo € 200,00

\*\*\* Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 51 pagine dattiloscritte e n. 34 allegati ed è  
trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 04/11/2021

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -

