

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.E. 31/2021

PERIZIA IMMOBILIARE

Giudice Delegato
dott.ssa Francesca SIRIANNI

Curatore
dott. Comm. Giulia LIBONI

LOTTO
UNICO

Diritti 1/1
Piena Proprietà

RIPATRANSONE
C.da San Savino

Terreno con
fabbricato ex
rurale

Data Perizia 16/01/2023
Data Sopralluogo 09/03/2022
Data Stima 09/12/2022

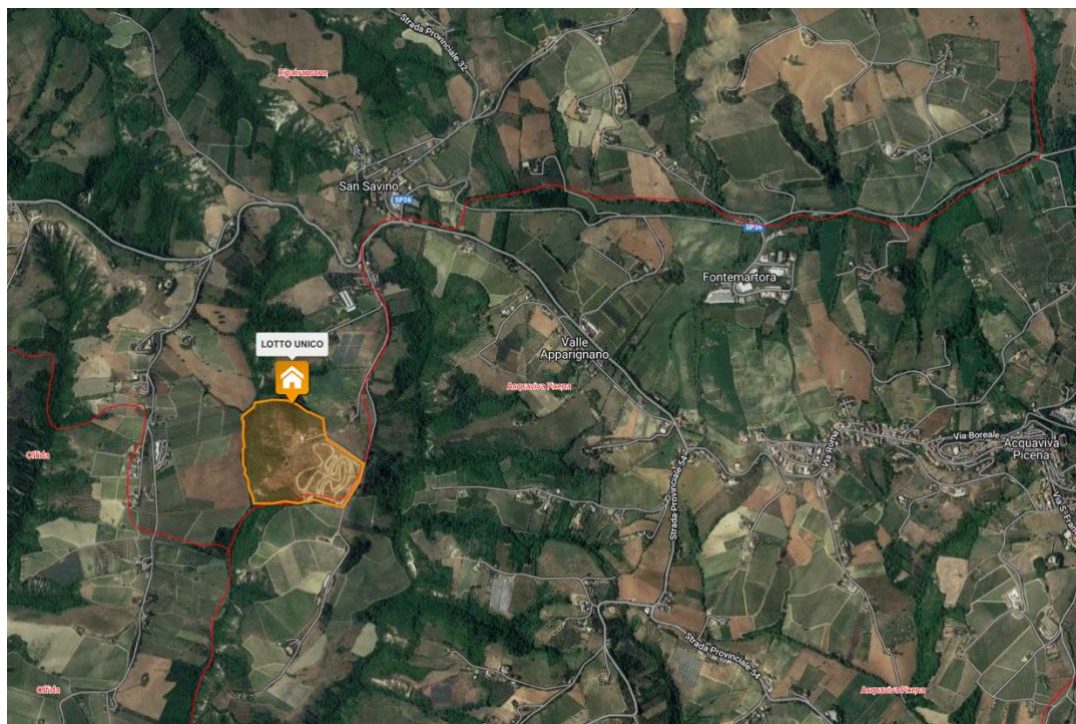
PERIZIA IMMOBILIARE

R.E. 1/2016

FALLIMENTO



Individuazione dell'Asset sul Territorio



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1										
DESCRIZIONE										
Destinazione	Mista				Natura	Terreno con fabbricati ex rurali				
Categoria Edile	Da Ristrutturare				Anno Costruzione	Ante 67				
Costruzione	Realizzata in opera				Ultima Rinnovazione	===				
DIRITTO										
Diritto Reale	Piena Proprietà				Quota	1000/1000				
TOPONOMASTICA										
Regione	Marche	Prov.	AP	Comune	Ripatransone					
Località	San Savino			Via, civ.	Contrada Camuso					
USO E POSSESSO										
Locato	SI	Possesso	Misto			Servitù	NO	Gravami	NO	
CATASTO										
T/F	Fabbricati	Unità Principale	Fg.	70	P.IIa	360	Sub.	3	Cat	D/10
Altre unità del Lotto		P.lle 152, 154, 166, 167, 204, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 205, 377, 378, 380, 382.								
CONSISTENZA										
Catastale	=== mq		Commerciale	Fabbr. mq 297,80		Livello di piano		T-1	Piani	2
	201.220,00 mq			Terr. mq 200.810,00						
CONFORMITA'										
Catastale	RISPONDENTE				Ipotecarie	IPOTECHE ESISTENTI				
Titolarità	RISPONDENTE				Gravami non Canc.	LIBERO				
Urbanistica/Edilizia	DIFFORME Non Sanabile				Strutturale	NON CONFORME				
Condominiale	NON DEFINIBILE				Impiantistica	NON DEFINIBILE				
Ambientale	NON DEFINIBILE				Accessibilità	DA SPAZI PUBBLICI				
BASI DI VALORE										
Valore di Mercato	€ 375.000,00				Catastale 1° Casa	€ ===				
Costi Conformità	€ 90.588,00				Catastale	€ ===				
Valore Base d'Asta	€ 256.500,00				Valore Normale	€ ===				
IMPOSTE TRASFERIMENTO										
Imposta Registro	9% o 15%				Ipotecarie	€ 50,00 o € 235,00				
IVA	===				Catastali	€ 50,00 o 1% + € 50,00				

N.B. – La differenza di consistenza tra la superficie catastale dei terreni (mq 201.220,00) e quella commerciale (mq 200.810,00) è determinata dal sedime dei fabbricati come specificato al capitolo -6- Consistenza degli immobili.

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI.....	3
2	PREMESSA.....	8
3	INCARICO	10
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	13
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	14
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI.....	15
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	16
3.4.1	DIVISIBILITÀ.....	16
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI	17
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	18
4	DATI GENERALI	20
4.1	CATASTALE	20
4.1.1	DATI CATASTALI.....	20
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI.....	21
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	22
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	22
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO.....	23
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	23
4.2.2	PROVENIENZA	23
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	24
4.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI.....	24
4.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI.....	25
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	25
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	26
4.2.8	POSSESSO	26
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	26
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	27
4.2.11	ACCESSO.....	27
4.2.12	CONFINI	27
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	27
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	27
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ.....	27
4.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	28
4.3	URBANISTICA	29
4.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE.....	29
4.3.2	VINCOLI E TUTELE.....	30
4.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE.....	30

4.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	30
4.3.5	CONDONI E SANATORIE.....	30
4.3.6	DIFFORMITÀ	30
4.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	32
4.3.8	CONVENZIONI	32
4.3.9	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	32
4.3.10	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	32
4.4	CONDOMINIALE.....	33
4.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	33
4.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	33
4.4.3	MILLESIMI.....	33
4.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	33
4.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	33
4.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	33
4.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	33
4.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	33
4.5	IMPIANTISTICA	34
4.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	34
4.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	34
4.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	34
4.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	34
4.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	34
4.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	34
4.6	STRUTTURALE.....	35
4.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	35
4.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	35
4.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	35
4.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	35
4.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	35
4.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	35
4.7	AMBIENTALE	36
4.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	36
4.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	36
4.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	36
4.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	36
4.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	36
4.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	36
5	DATO IMMOBILIARE	37
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	37
5.1.1	STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA	37

5.1.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	37
5.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	39
5.2.1	LOTTO 1	39
6	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	42
7	SEZIONE ESTIMATIVA.....	43
7.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	43
7.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	43
7.3	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	43
7.4	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI.....	44
7.5	STIMA DELL'ASSET	44
7.5.1	FABBRICATO P.LLA 360.....	44
7.5.2	TERRENO AGRICOLO	47
7.5.3	CAMPO MOTOCROSS.....	48
7.6	VALORE A BASE D'ASTA	49
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	52
8.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	52
8.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	52

Indice degli Allegati

All. 1 - Estratto di mappa Fg. 70	All. 15 - Visura Catasto terreni P.IIa 377
All. 2 - Visura Catasto terreni P.IIa 360	All. 16 - Visura Catasto terreni P.IIa 378
All. 3 - Visura Catasto terreni P.IIa 152	All. 17 - Visura Catasto terreni P.IIa 380
All. 4 - Visura Catasto terreni P.IIa 154	All. 18 - Visura Catasto terreni P.IIa 382
All. 5 - Visura Catasto terreni P.IIa 158	All. 19 - Visura Catasto fabbricati P.IIa 360/3
All. 6 - Visura Catasto terreni P.IIa 159	All. 20 - Planimetria catastale P.IIa 360/3
All. 7 - Visura Catasto terreni P.IIa 160	All. 21 - Provenienza Nota T. 5862/1992
All. 8 - Visura Catasto terreni P.IIa 161	All. 22 - Provenienza Nota T. 5863/1992
All. 9 - Visura Catasto terreni P.IIa 162	All. 23 - Sentenza Fallimento
All. 10 - Visura Catasto terreni P.IIa 163	All. 24 - Iscrizione 1093/2014
All. 11 - Visura Catasto terreni P.IIa 166	All. 25 - Stralcio mappa d'impianto
All. 12 - Visura Catasto terreni P.IIa 167	All. 26 - Elaborato 64 P.R.G.
All. 13 - Visura Catasto terreni P.IIa 204	All. 27 - Planimetria generale Lotto
All. 14 - Visura Catasto terreni P.IIa 205	All. 28 - CRESME Costi di ristrutturazione

2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;

- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;

- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.

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

Riguardo l'attuale periodo emergenziale, 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.

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 giudiziali", 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 inidonei 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 pertinentziali sono previsti i seguenti criteri;

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

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

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

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

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

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

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.), 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.

Nella fattispecie, il patrimonio immobiliare ispezionato è costituito da un terreno agricolo con fabbricati rurali e una parte di questo terreno, è adibito a pista da motocross.

Sebbene lo stato di fatto possa indurre a formare due lotti distinti, si ritiene che a causa delle problematiche relative alla destinazione urbanistica e all'esistenza di buona parte di fabbricati abusivi non sanabili, sia più probabile la vendita in unico lotto che potrebbe suscitare l'interesse di un investitore per via della maggior consistenza del terreno.

Inoltre, l'esistenza del campo da motocross, costituisce un elemento di inquinamento acustico determinante per la commerciabilità della parte residua.

3.4.2.1 LOTTO 1

Terreno agricolo con fabbricati ex rurali e terreno con pista motocross.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 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.

4.1 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.

4.1.1 DATI CATASTALI

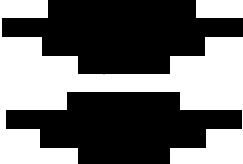
4.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di **Ripatransone (AP)**, Foglio di mappa n. **70 (All. 1)**.

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
360	Ente Urbano	===	00.54.00	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui
152	Pascolo	2	01.03.30	1,60	1,07	3	
154	Pasc. Cespug.	1	00.12.70	0,33	0,26	4	
158	Seminativo	3	00.31.70	9,82	15,55	5	
159	Seminativo	3	00.27.30	8,46	13,39	6	
160	Incolt. Prod.	U	00.06.60	0,07	0,03	7	
161	Incolt. Prod.	U	00.81.30	0,84	0,42	8	
162	Seminativo	4	02.19.60	56,71	102,07	9	
163	Seminativo	2	01.50.90	62,35	81,83	10	
166	Seminativo	3	00.39.80	12,33	19,53	11	
167	Semin. Arbor.	2	02.94.90	121,84	152,30	12	
204	Incolt. Prod.	U	01.01.60	1,05	0,52	13	
205	Seminativo	4	00.02.10	0,54	0,98	14	
377	Seminativo	3	00.56.50	17,51	27,22	15	
378	Seminativo	3	01.57.00	48,65	77,03	16	
380	Seminativo	3	00.71.00	22,00	34,84	17	
382	Seminativo	4	06.01.90	155,43	279,77	18	

4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di **Ripatransone (AP)**, Foglio di mappa n. **70**

P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
360	3	D/10				4.444,02	19-20	

Legenda Categorie Catastali

D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse all’attività agricola

La conformazione catastale delle unità è dedotta con la planimetria catastale che si produce in allegato.

4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

4.1.2.1 CATASTO TERRENI

P.Illa 360

L’Ente Urbano è costituito con Tipo Mappale prot. 9747 del 13/02/2018.

Ha origine dalla P.Illa 157 di mq 7.000.

P.Illa 152, 154, 161, 162, 167, 204, 205

Immutata nella consistenza e classamento dall’impianto meccanografico del 13/12/1975

P.Illa 158, 159, 160, 163

Immutata nella consistenza dall’impianto meccanografico del 13/12/1975 .

Cambia Qualità con Tabella di Variazione del 25/08/2004, mod. 26 n.96/91

P.Illa 166

Immutata nella consistenza dall’impianto meccanografico del 13/12/1975 .

Cambia Qualità con Tabella di Variazione del 25/08/2004, mod. 26 n.97/91

P.Illa 377

Si costituisce con Tipo Mappale prot. 9747 del 13/02/2018 e ha origine dalla P.Ila 157 di mq 7.000.

P.Ila 378

Si costituisce con Tipo Mappale prot. 9747 del 13/02/2018 e ha origine dalla P.Ila 165 di mq 16.700.

P.Ila 380

Si costituisce con Tipo Mappale prot. 9747 del 13/02/2018 e ha origine dalla P.Ila 155 di mq 7.200.

P.Ila 382

Si costituisce con Tipo Mappale prot. 9747 del 13/02/2018 e ha origine dalla P.Ila 153 di mq 60.600.

N.B. - Le P.Ile 156 e 164 acquistate da titolo originario, sono state soppresse con Tipo Mappale 9747/2018. La verifica catastale non rileva difformità.

4.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

L'attuale P.Ila 360 sub. 3 si costituisce con DOCFA prot. 13097/21 del 12/04/2021.

Precedentemente, era costituita dalle P.Ile 359/1, 359/2, 360/1, 360/2 e 361/1 che sono state soppresse.

4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **CONFORME**.

4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Sebbene conforme allo stato di fatto, si rileva che parte dei fabbricati sono interamente abusivi e suscettibili di demolizione con la conseguente necessità di procedere a una nuova denuncia catastale.

Considerata la vendita nello stato di fatto e di diritto, si ritiene che allo stato attuale non debbano essere fatte variazioni in allineamento, necessarie invece al momento della regolarizzazione edilizia e urbanistica.

4.2 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.

4.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

Sede: nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

C.F./P.ta IVA: [REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 500/1000

Ditta: [REDACTED]

Sede: nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

C.F./P.ta IVA: [REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 500/1000

4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **02/12/1992**, Repertorio **60911**
- Trascrizione: R.P. **5862** del **22/12/1992** (**All. 21**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Renato Marconi di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ripatransone; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 70, P.IIa 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 205.

➤ Natura del Titolo: PERMUTA

- Dati del Titolo: Data **02/12/1992**, Repertorio **60911**
- Trascrizione: R.P. **5963** del **22/12/1992** (**All. 22**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Renato Marconi di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ripatransone; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 70, P.IIa 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 167, 204.

4.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

- La provenienza della proprietà è interamente dimostrata con le note elencate.

4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

➤ Natura del Titolo: SENTENZA DI FALLIMENTO

- Dati del Titolo: Data **14/01/2016**, Repertorio **44**
- Trascrizione: R.P. **6752** del **18/10/2022** (**All. 23**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ripatransone
Fabbricati Fg. 70 P.IIa 360/1, Terreni Fg. 70 P.IIe 152, 154, 166, 167, 204,
158, 159, 160, 161, 163, 205, 377, 378, 380, 382.

4.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

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

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

4.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- o ===

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- o Natura del Titolo: Decreto Ingiuntivo

- Dati del Titolo: Data **08/10/2014**, Repertorio **870/2014**
- Iscrizione: R.P. **1093** del **11/11/2014** (**All. 24**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: **€ 16.054,86**; Totale Ipoteca: **€ 25.000,00**; Durata: ===;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ripatransone, Fabbricati Fg. 70, P.IIa 359/1, 359/2, 360/1, 360/2, 361/1; Terreni Fg. 70, P.IIe 152, 153, 154, 155, 164, 165, 166, 167, 204, 205, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163.

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

4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Fabbricati ex rurali

Nessun contratto di affitto opponibile alla Curatela risulta esistente con riferimento ai Fabbricati.

Campo Motocross

Con contratto di locazione del 23 gennaio 2019, registrato a San Benedetto del Tronto il 25 gennaio 2019 al n. 228 Serie 3T, le signore [REDACTED] hanno locato [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED], il terreno recintato e censito sul Fg. 70 di Ripatransone con porzione delle P.lle 15, 158, 159, 160, 162 e le intere P.lle 163, 165, 166, 167 e 205.

La locazione ha durata di 6 anni dal 23 gennaio 2019 fino al 22 gennaio 2025 tacitamente rinnovabile per uguale periodo salvo disdetta a norma di Legge.

Il canone è di €/anno 2.000,00.

4.2.8 POSSESSO

I fabbricati ex rurali sono in possesso di soggetti senza titolo.

I terreni agricoli sono in apparente stato di abbandono.

L'area recintata adibita a campo motocross è in possesso dell'affittuario.

4.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

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

Esistenza Servitù: **NO**

Tipologia Servitù:

Passaggio: SI NO

Elettrodoto: SI NO

Acquedotto: SI NO

Gasdotto: SI NO

Una verifica sommaria mediante la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofotocarta, mostra come la strada di accesso ai fabbricati censiti con la P.Ila 360, ricada in parte sulle P.lle 203 e 369 di altra proprietà confinante a Nord della P.Ila 378.

Probabilmente la circostanza è conseguente alla scarsa precisione della sovrapposizione ma in ogni caso è da ritenere come situazione consolidata.

4.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

Tipologia Diritto:

Demaniale: SI NO Usi Civici: SI NO

Censi: SI NO Livelli: SI NO

4.2.11 ACCESSO

A tutti gli immobili, si accede tramite collegamento diretto dalla viabilità pubblica e/o parti comuni.

Per l'accesso ai fabbricati, si fa riferimento a quanto già relazionato al 4.2.9.

4.2.12 CONFINI

LOTTO 1

NORD Prop. ██████████, Prop. Pignotti

EST Strada pubblica

SUD Prop. ██████████

OVEST Fosso

Salvo altri e/o variati

4.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del soggetto fallito non rende necessaria l'indagine.

4.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Iscrizione 1093/2014: € 294,00;
- Sentenza Fallimento: € 294,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 588,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio all'atto della verifica dell'iscrizione residua se già oggetto di annotamenti.

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

4.3 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.

4.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Ripatransone, adeguato al PPAR, individua l'intera proprietà in Zona Agricola. L'area in cui è situato il campo di motocross, è perimetrata a delimitare la Zona CM (Campo motocross).

Nella Variante Generale, si replica la destinazione agricola per tutta l'area mentre per la zona che individua il campo di motocross, si individua la Zona E SS.01 dove: "Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e adeguamento funzionale dell'area secondo le specifiche normative di settore. Non sono ammessi ampliamenti. L'area deve essere perimetrata per almeno il 70 % con filari di alberi ad altro fusto posti ogni 8 m e siepe compatta di almeno 1,50 m di h. Eventuali movimenti di terra devono essere autorizzati e devono garantire la corretta regimentazione delle acque.

4.3.2 VINCOLI E TUTELE

L'area è inclusa in ambito di Tutela Integrale versanti e crinali con la porzione di territorio vicino al fosso che presenta anche la tutela corsi d'acqua.

4.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Due fabbricati ex rurali sono di costruzione ante 1967.

Altri fabbricati sono stati costruiti in periodo successivo, non definibile.

Il campo da motocross è stato realizzato nel 1992.

4.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Fabbricati ex rurali

Non si rileva l'esistenza di alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione e/o ristrutturazione dei fabbricati ex rurali esistenti sulla P.IIa 360.

Campo Motocross

Con Concessione di Costruzione n. 17/1992 del 4 febbraio 1992, sono stati autorizzati i "lavori di recinzione pista motocross e piccoli movimenti di terra in c.da Camuso".

A seguito di richiesta avanzata dalla Procura della Repubblica, il Comune ha risposto con relazione prot. 2546 del 10 aprile 1992 rilevando la regolarità dell'opera.

A seguire, con attestazione del 25 luglio 1992, il Sindaco rileva che i lavori di cui alla Concessione 17/92 non sono stati eseguiti nella totalità e a margine dell'attestazione l'Ufficio Tecnico Comunale attesta che i lavori sono conformi a quanto autorizzato con C.E. 17/92.

Si evidenzia che per il campo da motocross, sono state poi rilasciate le licenze di gestione nel 2019 e nel 2020.

4.3.5 CONDONI E SANATORIE

Tra gli atti prodotti dall'Ufficio Tecnico, non esistono domande di condono né sanatoria.

4.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

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

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

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

Le tolleranze hanno senz'altro poco significato nell'ambito della verifica della regolarità edilizia delle costruzioni che possono essere considerate regolari poiché costruite nel periodo antecedente al 1967, probabilmente ante 1942 e quindi legittimamente in assenza di titolo edilizio.

La rispondenza è perciò limitata alla conformazione esistente sulla mappa d'impianto catastale per il fabbricato principale e il pollaio; dubbi possono esistere riguardo la piccola costruzione a tre piani (interrato, terra con portico e primo) che seppure non esistente sulla mappa d'impianto (**AII. 25**), ha caratteristiche costruttive che potrebbero collocare il periodo di realizzazione ante 1967.

Analisi particolare riguarda il piccolo fabbricato a tre piani con portico a nord-est della corte perché, nel P.R.G. e più precisamente nell'elaborato n. 64 del censimento dei manufatti extra-urbani di interesse storico (**AII. 26**), la documentazione fotografica mostra l'esistenza di tre corpi di fabbrica ovvero il fabbricato principale, il piccolo pollaio/porcilaia a sud-est della corte e il fabbricato a tre piani a nord-est della corte lasciandone intuire la preesistenza. Nella scheda descrittiva però, alle caratteristiche dell'edificio, è indicata l'esistenza di soli due corpi di fabbrica, circostanza che ne preclude la regolarità. Sempre nella scheda descrittiva, nella sezione annessi, alla destinazione d'uso originaria, si rileva l'esistenza di "fienile", "ricovero attrezzi", "porcilaia", "altro". Ebbene, le descrizioni fienile e ricovero attrezzi, non sono compatibili

con la porcilaia sia per conformazione sia per consistenza lasciando intuire che si tratti proprio dell'espresso riferimento al fabbricato di tre piani a nord-est della corte.

All'esito, si ritiene perciò che il problema debba essere riconducibile a un errore/refuso nella scheda quindi salvo differente determinazione dell'Ufficio Tecnico, si ritiene che la piccola costruzione, possa essere ritenuta regolare. In ogni modo, considerato il dubbio e la scarsa consistenza oltre alle pessime condizioni di manutenzione, non è considerata ai fini estimativi.

Tutte le altre costruzioni sono da ritenere abusive perché realizzate in assenza di titolo edilizio e successivamente al 1967.

4.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non esistono certificati di collaudo né agibilità.

4.3.8 CONVENZIONI

===

4.3.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Fatta esclusione del fabbricato principale, del pollaio e salvo conferma da parte dell'Ufficio Tecnico, anche della piccola costruzione a tre piani, tutti gli altri fabbricati e tettoie sono **DIFFORMI** perché realizzati in assenza di titolo edilizio.

4.3.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

La regolarizzazione è conseguibile mediante la demolizione delle parti abusive.

Il costo di conformità costituito dal costo di demolizione è decurtato dal Valore di Mercato stimato delle porzioni regolari e sulla base dei volumi natura e tipologia delle opere di demolizione e ripristino, oneri tecnici e sanzioni, si stima in € 90.000,00 ed è a carico dell'aggiudicatario.

4.4 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.

4.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio costituito

4.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

4.4.3 MILLESIMI

===

4.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

4.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

4.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

4.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale **NON È DEFINIBILE.**

4.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

==.

4.5 IMPIANTISTICA

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

4.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non si rileva l'esistenza di impianti comuni.

4.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

==.

4.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Sebbene non sia stato possibile eseguire l'accesso nei fabbricati perché occupati da soggetti senza titolo, si assume che esistano gli impianti elettrico e idrico di cui non si può però definire la funzionalità.

4.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone della certificazione di conformità degli impianti esistenti.

4.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Non esistendo certificazione di conformità e non avendo potuto verificare l'eventuale efficienza degli impianti, tenuto conto della probabile vetustà, si ritiene che gli impianti debbano essere ricostruiti unitamente alla ristrutturazione delle parti regolari dei fabbricati. Si ritiene perciò l'attuale situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

4.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

4.6 STRUTTURALE

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

4.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Fabbricati ex rurali

I fabbricati sono di muratura

4.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

4.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Le costruzioni esistenti sono da ristrutturare integralmente contestualmente a opere di miglioramento sismico poiché vecchie e fatiscenti.

4.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive dei fabbricati sono molto scarse.

4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

==.

4.7 AMBIENTALE

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

4.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

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

Per contro, appare evidente che le fonti di inquinamento acustico siano prodotte proprio dall'uso del Campo da motocross.

4.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

== =

4.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti di produzione di energia rinnovabile.

4.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi nell'ambito degli spazi esterni.

A meno di verifiche specifiche e sondaggi, non è possibile dichiarare l'assenza di agenti e/o materiali inquinanti nell'area adibita a pista da motocross.

4.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **NON DEFINIBILITA'** ambientale.

4.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

== =.

5 DATO IMMOBILIARE

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

5.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

L'Asset immobiliare oggetto della perizia immobiliare è un terreno con fabbricati ex rurali e un campo da motocross recintato.

5.1.1 STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA

Le condizioni di manutenzione dei fabbricati sono scarse.

5.1.2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Sintetizza le informazioni strettamente necessarie per individuare e descrivere l'immobile al fine di indirizzare l'eventuale investitore a una più approfondita analisi dei dati qualora il Lotto costituisse forma di interesse.

5.1.2.1 LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 Piena Proprietà di un terreno di natura agricola con fabbricati ex rurali e una pista da motocross nel Comune di Ripatransone, Contrada Camuso di San Savino.

Il Lotto è censito al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 70 con le P.lle 360, 152, 154, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 166, 167, 204, 205, 377, 378, 380, 382 e al Catasto Fabbricati con la P.lla 360 sub. 3 (D/10).

Il terreno ha una consistenza complessiva di mq 200.810 di cui mq 74.500 sfruttati per il campo da motocross, mq 4.990 l'area residua dei fabbricati e il resto distribuito tra Seminativo Arborato, Pascolo Cespugliato e Incolto Produttivo.

Le porzioni di fabbricato che possono essere ritenute regolari sviluppano circa mq 340,50 commerciali.

I fabbricati da demolire coprono una superficie di mq 730,00 per un volume di circa mc 2.140,00. Le costruzioni coprono mq 615,00 circa e le tettoie mq 115,00.

Locazione: L'area adibita a pista da motocross è locata mentre le altre proprietà non sono locate.

Possesso: L'area adibita a pista da motocross è in possesso dell'affittuario mentre le altre proprietà sono in possesso di soggetti senza titolo opponibile alla Procedura.

Servitù: Non esistenti; Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME non sanabile per alcune delle costruzioni esistenti sulla P.lla 360.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 375.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità è di **€ 256.500,00**.

5.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

5.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2022_12_H321_F_70_360_3_17_V)

5.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione: Fallimentare

Ruolo: R.F. n. 1/2016

Ditta: [REDACTED]

Sede: RIPATRANSONE (AP)

P.ta IVA: ===

5.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Terreno Agricolo con fabbricati ex rurali e campo da motocross

Data Perizia: 16/01/2023

Metodo di Stima: SOMMARIO+quotazioniEXEO

Data Stima: 09/12/2022

Valore di Mercato: € 375.000,00

Diritto Reale: Piena Proprietà

Valore Base d'Asta: € 256.500,00

Quota: 1000/1000

Costi Conformità: € 90.588,00

5.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Altro

Categoria Edile: Usato in pessimo stato

Tipologia Immobiliare: Fabbricato Rurale

Costruzione: Realizzata in opera

Anno di Costruzione ante 1967

Anno ultima rinnovazione ===

5.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche

Provincia: Ascoli Piceno

Comune: Ripatransone

Località: Contrada Camuso

Quartiere: San Savino

Via/Piazza/Civico: Contrada Camuso

Posizione: Rurale-Campagna

5.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)

Parcheggi Pubblici (NO)

Panoramicità (Massima)

Servizi Sanitari (NO)

Vista (Attività Rumorose)

Verde Pubblico (NO)

Luminosità (Massima)

Servizi Commerciali (NO)

Accessibilità (Media)

Livello di Piano (T-1)

Collegamenti Viabilità (Minima)

Piani dell'Unità (2)

Zona Urbanizzata (NO)

Piani del Fabbricato (2)

Strutture Pubbliche (NO)

Numero di Vettrine (...)

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

5.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI

Esistenza Servitù: NO

Rendita Lorda Annuà: € 2.000,00

Possesso: Affittuario

Contratto opponibile: ---

5.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	RISPONDENTE	===	---
TITOLARITA'	RISPONDENTE	===	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 588,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	===	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 90.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	---	===	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	===	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	===	---
AMBIENTALE	CONFORME	===	---
ACCESSIBILITA'	DA SPAZI PUBBLICI	===	---

5.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Classe Energetica (Presunta) (G)

Impianto Elettrico (NO)

Rivestimento Cappotto (NO)

Impianto Idro-Termico (NO)

Isolamento Acustico (NO)

Antincendio (NO)

5.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Catastale) SEL SIL SIN

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

Consistenza Commerciale: 297,80 mq

PIANO (Piano Terra)	PIANO (Piano Primo)	PIANO (1° Sottostrada)
Principale (mq 112,80)	Principale (mq 25,70)	Magazzino (mq 30,50)
Magazzino (mq 274,50)	Magazzino (mq 136,80)	----- (mq ---)
Portico (mq 16,90)	Terrazze (mq 20,50)	----- (mq ---)
Stalla (mq 27,20)	Logge (mq 19,60)	----- (mq ---)
Tettoia (mq 24,50)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)

5.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

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

N.B. – Non si indicano le caratteristiche interne sia perché non è stato eseguito l'accesso all'interno dell'immobile in quanto occupato da terzi senza titolo , sia perché in ogni caso, le costruzioni sono intese come superfici/volumi da ristrutturare integralmente.

6 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Natura	Destinazione	Piano	Superficie	Indice	COMMERCIALE
				SEL	Mercantile	
1	Fabbricato principale	Residenziale	Terra	112,80 mq	100%	112,80 mq
		Non Residenziale		244,00 mq	30%	73,20 mq
		Residenziale	Primo	25,70 mq	100%	27,50 mq
		Non Residenziale		106,30 mq	30%	31,90 mq
		Terrazza		20,50 mq	30%	6,00 mq
		Logge		19,60 mq	30%	5,90 mq
	Fabbricato accessorio	Non residenziale	Seminterrato	30,50 mq	30%	9,15 mq
			Terra	30,50 mq	30%	9,15 mq
		Portico	16,90 mq	15%	2,54 mq	
	Pollaio/Porcile	Non residenziale	Primo	30,50 mq	100%	9,15 mq
		Stalle	Terra	27,20 mq	25%	6,80 mq
		Tettoia		24,50 mq	15%	3,70 mq
	Esterne	Corte*	Campagna	4.990,00 mq		4.990,00 mq
		Campo motocross	Campagna	74.500,00 mq		74.500,00 mq
		Seminativo Arborato	Campagna	81.000,00 mq		81.000,00 mq
		Pascolo Cespugliato	Campagna	36.000,00 mq		36.000,00 mq
Incolto Produttivo		Campagna	4.320,00 mq		4.320,00 mq	

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

La conformazione delle parti regolari e autorizzate è indicata con la planimetria catastale che si produce (AII. 20).

La consistenza commerciale complessiva delle costruzioni, dedotta dal prodotto delle singole superfici e gli indici mercantili è di mq 297,80.

I fabbricati da demolire coprono una superficie di mq 730,00 per un volume di circa mc 2.140,00. Le costruzioni coprono mq 615,00 circa e le tettoie mq 115,00.

* La corte Esclusiva al piano terra costituisce lo spazio esterno della P.IIIa 360 al netto del sedime dei fabbricati regolari e al lordo dei fabbricati da demolire.

L'intera conformazione del Lotto è mostrata con la sovrapposizione della mappa catastale e l'aerofotocarta (AII. 27).

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 1 sono collocati nella zona agricola periferica a sud del territorio di Ripatransone, a confine con il Comune di Acquaviva Picena.

La zona è lontana da attività commerciali, terziarie e servizi pubblici ed ha carattere prettamente agricolo.

È scarsamente accessibile ed esprime una scarsa appetibilità commerciale contingente sia alle problematiche edilizie, sia a quelle di inquinamento acustico della zona.

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

7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è Misto dove i fabbricati sono analizzati sul presupposto della trasformazione con l'attualizzazione di costi e ricavi mentre i terreni sono stimati con le indicazioni delle quotazioni Exeo e una verifica per capitalizzazione limitata all'area locata per la pista da motocross.

7.3 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

7.4 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerati il segmento e la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è ampliata al periodo dal 2015 fino a oggi dove si rileva l'inesistenza di un mercato sufficiente a garantire una stima per confronto attendibile e affidabile.

7.5 STIMA DELL'ASSET

7.5.1 FABBRICATO P.LLA 360

Il valore delle costruzioni esistenti è determinato con il metodo della trasformazione ovvero l'attualizzazione dei costi e dei ricavi a un saggio di rendimento interno.

In sostanza, si definisce il Valore che il bene potrà avere alla fine del periodo di trasformazione e il costo per la trasformazione comprensiva delle demolizioni e delle ristrutturazioni allocate nel tempo di analisi.

L'attualizzazione delle poste attive (ricavi) e delle poste passive (costi), individua il probabile Valore Attuale Netto del bene.

Il terreno è considerato nella misura delle quotazioni pubblicate da Exeo e verificate con la capitalizzazione del reddito della locazione anche se solo limitatamente alla pista da motocross.

I Costi si distinguono separatamente nelle demolizioni delle parti abusive per circa mc 2.140,00 e nella ristrutturazione delle porzioni regolari per circa mq 615,00 oltre mq 115,00 di tettoie per una consistenza commerciale di circa mq 630,00.

Per i costi di demolizione si prendono in esame le voci del Prezziario Regionale mentre per i costi di ristrutturazione, si fa riferimento all'applicativo CRESME, entrambi fonti autorevoli di dati.

Non essendo possibile prendere in esame un investimento alternativo, per il Saggio di Rendimento interno si ricorre al WAAC con elementi di prudenzialità in considerazione dell'alto rischio di investimento.

Costo demolizioni

Tariffa	Descrizione	Quantità	Prezzo	
			Unitario	Totale

02.01.007	Trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato, del materiale proveniente da scavo o demolizione. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica.	2.140,00 mc	5,28 €/mc	11.229,20 €
02.01.008	Sovrapprezzo per trasporto a discarica o sito autorizzato a distanza di oltre 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica. Per m ³ di materiale per ogni 10 chilometri oltre i primi 15.	2.140,00 mc	7,10 €/mc	15.194,00 €
02.03.001.001	Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; a demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il m ³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici isolati fuori dai centri urbani.	2.140,00 mc	17,99 €/mc	38.498,60 €
02.06.001.002	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero, codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER), escluso il costo del trasporto salvo diversamente indicato. Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati) cemento (riferimento cod. CEER/EER 17 01 01)	n. 3,00	248,00 €/cad	744,00 €
02.06.004.001	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero, codici attribuiti secondo l'elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER), escluso il costo del trasporto salvo diversamente indicato. Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati) cemento (riferimento cod. CEER/EER 17 01 01)	1.000,00 t	17,96 €/t	17.960,00 €
				83.695,80 €

Al costo di demolizione, si aggiunge quello degli oneri tecnici, sanzioni e diritti amministrativi per un totale in cifra tonda di **€ 90.000,00**.

Costo ristrutturazione

Nella trasformazione, i costi di intervento per la ristrutturazione integrale si calcolano con l'applicativo CRESME in complessivi € 414.377,96, (**All. 28**).

Nel calcolo, si considera la consistenza commerciale che tiene conto dei minori costi relativi alle finiture delle porzioni non residenziali. In ogni caso, l'intervento è determinato in €/mq 1.391,46.

Ai costi edilizi, si aggiungono quelli tecnici che incidono nella misura del 10% e gli imprevisti per un ulteriore 10%.

Nel complesso, il costo della trasformazione da allocare nel flusso di cassa è di € 501.397,33, in cifra tonda **€ 500.0000,00**.

Ricavi

L'analisi dello stock immobiliare non ha ragion d'essere poiché non esiste un classamento di fondi rustici e i casali colonici ex rurali, oltre ad avere caratteristiche di bassissima densità territoriale, hanno comunque un mercato molto limitato.

Nella zona risulta la vendita di un fondo rustico nel luglio 2021, con un fabbricato crollato e non più esistente ma ancora censito, circostanza che non consente di assimilare il prezzo a un comparabile.

Altra compravendita riguarda un fabbricato con terreno nel Comune di Offida in C.da Ciafone, a poca distanza dall'Asset in esame. Si tratta di un fabbricato di 160 mq commerciali il cui prezzo è dichiarato nel luglio 2021 in € 50.000,00 mentre il terreno agricolo di mq 15.440, è dichiarato in € 13.000,00.

Ultima compravendita rilevata riguarda un fabbricato con terreno nel Comune di Offida in C.da Ciafone, a poca distanza dall'Asset in esame. Si tratta di un fabbricato di 66 mq commerciali il cui prezzo è dichiarato nel luglio 2021 in € 50.000,00 mentre il terreno agricolo di mq 15.720, è dichiarato in € 15.000,00.

I fabbricati colonici individuano immobili che non ha un mercato identificabile mediante confronto diretto ma in considerazione delle condizioni di manutenzione e conservazione, sono da considerare beni da trasformare con valori allo stato attuale che variano da un minimo di €/mq 312,50 a un massimo di €/mq 757,50.

In considerazione del basso rischio d'investimento e della scarsa volatilità dei valori agricoli che sono sostanzialmente legati alle caratteristiche morfologiche, organolettiche, giacitura, esposizione, accesso, regolarità di forma, ampiezza e risorsa irrigua, le indicazioni e rilevazioni dell'osservatorio dei valori agricoli Exeo 2021 rilevazione 2020, si ritiene costituiscano una base di verifica del Valore di Mercato attendibile e affidabile.

Facendo ricorso alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Valore richiesto per immobili residenziali nuovi/ristrutturati oscilla tra le €/mq 900,00 ed €/mq 1200,00.

Anche volendo ipotizzare l'aspettativa di un ricavo ancora superiore del 20% a quello indicato dall'A.D.E. (€/mq 1.200,00 + 20% = € 1.440,00), alla fine della trasformazione, il

complesso formato dai fabbricati da ristrutturare e da demolire, esprimerebbe un Valore nominale di € 428.832,00.

Valore di Trasformazione

I dati ottenuti, si esplicitano in un potenziale valore di € 430.000,00 a fronte di costi di trasformazione di € 500.000,00 e demolizione € 84.000,00.

In pratica, l'operazione di trasformazione condurrebbe a una perdita nominale di almeno € 154.000,00 senza considerare l'incidenza finanziaria dell'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi, (poste da attualizzare al Saggio di Rendimento Interno).

Nell'ambito dell'analisi di un flusso di cassa, l'operazione di trasformazione assume caratteri di perdita economica, quindi non è praticabile.

Valore per confronto sommario

Economicamente e finanziariamente, il fabbricato ha un valore praticamente negativo.

Commercialmente, non si possono però sottovalutare le indicazioni del mercato dove in zona sono stati venduti tre piccoli fondi agricoli ma com'è ovvio ipotizzare, un valore commerciale, tenuto conto di tutti gli elementi acquisiti, può essere espresso in funzione della superficie commerciale e la quotazione minima rilevata dai prezzi scontati sul mercato.

Considerata la consistenza di mq 297,80 delle costruzioni e mq 4.990,00 di area esterna che si considera con un indice mercantile al 2%, si ha una superficie commerciale complessiva di circa mq 400,00; considerato il prezzo minimo rilevato di €/mq 312,50, il Valore si determina in € 125.000,00 cui si deve comunque decurtare il costo di demolizione delle parti abusive di € 84.000,00.

In conclusione, il Valore di Mercato attuale del fabbricato (P.Ila 360), è definito in complessivi **€ 41.000,00**.

7.5.2 TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo si distingue in tre destinazioni generali:

Un seminativo arborato di mq 81.000,00; un pascolo cespugliato di mq 36.000,00 e una porzione di incolto di mq 4.320,00.

Le quotazioni rilevate da Exeo indicano il Seminativo da €/ha 12.000,00 a €/ha 25.000,00; il Pascolo da €/ha 1.800,00 a €/ha 3.500,00 e l'incolto sterile da €/ha 1.500,00 a €/ha 3.000,00.

Oltre alle caratteristiche specifiche dei terreni sono i principi di necessaria prudenzialità a suggerire l'applicazione delle valorizzazioni minime rilevate secondo cui il terreno agricolo è così stimato in € 104.328,00, in cifra tonda **€ 104.000,00**.

7.5.3 CAMPO MOTOCROSS

Il campo da motocross è da assimilare a un seminativo che però ha una prerogativa d'uso migliore comunque determinata prudenzialmente nella media dei valori Exeo. Ne consegue che la superficie di mq 74.500,00 e il valore di €/ha 18.500,00, conducono a un valore commerciale di € 137.825,00, in cifra tonda € 140.000,00.

Un riscontro sommario del valore può essere eseguito sulla base della redditività di un immobile (terreno) che ha un bassissimo rischio di investimento (1/2%).

Sebbene a saggi di capitalizzazione molto bassi, piccole variazioni corrispondono a sensibili variazioni di valore, tenuto conto della rendita di €/anno 2.000,00, si ottiene un valore del terreno che può variare da un minimo di € 100.000,00 a un massimo di € 200.000,00.

È perciò evidente l'attendibilità della stima determinata in **€ 140.000,00**.

Il Valore di Mercato è perciò così definito nella somma complessiva di **€ 285.000,00**, (Euro Duecentoottantacinquemila/00) al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario.

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.

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 **€ 256.500,00** (Euro Duecentocinquantaseimilacinquecento/00).

8 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

8.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto 1 è formato da un immobile residenziale principale e terreni agricoli.

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

Valore Base d'Asta complessivo: € 256.500,00, base 100%;

Quota Valore Fabbricati: € 37.000,00, quota 14,40%;

Quota Valore Terreno: € 219.700,00, quota 85,60%.

8.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLII

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

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

La presente relazione si compone di n. 54 pagine dattiloscritte e n. 28 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 16/01/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -

