

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 3/2023

Giudice Delegato dott. FRANCESCA CALAGNA

Curatore dott. Arturo Taliani e dott.ssa Tiziana Angelini

PERIZIA IMMOBILIARE

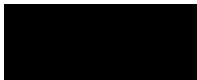
TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 3/2023

Giudice dott. Francesca Calagna

Liquidazione Giudiziale



Curatore dott. Arturo Taliani e dott.ssa Tiziana Angelini

<i>Data Perizia</i>	27/11/2023
<i>Data Sopralluogo</i>	26/10/2023
<i>Data Stima</i>	20/11/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Industriale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in normale stato	
	Natura	Capannone	
	Costruzione	Mista prefabbricata e in opera	
	Anno Costruzione	1996	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Monteprandone
	Località	Centobuchi
	Via/Civico	Via del Terziario n. 16

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	LIBERO
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	28	
	P.IIa	299	
	Sub.	---	

CONSISTENZA	Catastale	===
	Commerciale	Capannone mq 714,40, Uffici mq 635,50, Corte mq 2.087,85

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 625.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 558.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 5.000,00
	Costi Procedura	€ 485,000

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO	2
2	PREMESSA	7
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	9
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	10
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	11
2.4	VERIFICA ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020	12
2.5	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'	13
2.5.1	DIVISIBILITÀ	13
2.5.2	FORMAZIONE LOTTI	14
2.6	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	15
3	DATI GENERALI	17
3.1	CATASTALE	17
3.1.1	DATI CATASTALI LOTTO 1	17
3.2	TITOLARITA' E POSSESSO	19
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	19
3.2.2	PROVENIENZA	19
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	20
3.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	20
3.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	20
3.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	21
3.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	21
3.2.8	POSSESSO	21
3.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	21
3.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	22
3.2.11	ACCESSO	22
3.2.12	CONFINI	22
3.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	22
3.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	22
3.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	22
3.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	23
3.3	URBANISTICA	24
3.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	24
3.3.2	VINCOLI E TUTELE	24
3.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	24
3.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	24
3.3.5	CONDONI E SANATORIE	25

3.3.6	DIFFORMITÀ	25
3.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	25
3.3.8	CONVENZIONI	26
3.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	26
3.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	26
3.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	26
3.4	CONDOMINIALE.....	27
3.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	27
3.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	27
3.4.3	MILLESIMI.....	27
3.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	27
3.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	27
3.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	27
3.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	27
3.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	27
3.5	IMPIANTISTICA	28
3.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	28
3.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	28
3.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	28
3.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	28
3.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	28
3.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	28
3.6	STRUTTURALE.....	29
3.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	29
3.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	29
3.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	29
3.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	29
3.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE.....	29
3.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	29
3.7	AMBIENTALE	30
3.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	30
3.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	30
3.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	30
3.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	30
3.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	30
3.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	30
4	DATO IMMOBILIARE	31
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA.....	31
4.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	33
4.2.1	LOTTO 01.....	33

5	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	36
6	SEZIONE ESTIMATIVA	37
6.1	ANALISI DI MERCATO	37
6.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	37
6.1.2	STOCK IMMOBILIARE	37
6.1.3	ASKING PRICES.....	38
6.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	38
6.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	39
6.3	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	39
6.4	STIMA DELL'ASSET	39
6.4.1	M.C.A.	39
6.4.2	COST.....	40
6.4.3	VALORE DI MERCATO.....	41
6.5	VALORE A BASE D'ASTA	42
6.6	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	45
6.6.1	VALORE NORMALE.....	45
6.6.2	VALORE CATASTALE.....	46
6.6.3	QUOTAZIONI O.M.I.	46
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	47
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	47
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	47

Indice degli Allegati

- All. 1 – Estratto di Mappa catasto terreni Fg. 28
- All. 2 – Visura storica al catasto terreni Fg. 28 P.IIa 299
- All. 3 – Visura storica catasto fabbricati Fg. 28 P.IIa 299
- All. 4 – Planimetria Catastale
- All. 5 - Provenienza T 978/1994
- All. 6 - Trasferimento sede sociale T 2242/1996
- All. 7 – Ipoteca Volontaria I 1212/2019
- All. 8 – Stralcio PRG
- All. 9 – Stralcio NTA
- All. 10 – Stralcio PAI
- All. 11 – C.E. 74/1994
- All. 12 – Variante C.E. 44/1996
- All. 13 – Collaudo Statico
- All. 14 – Agibilità
- All. 15 – Elaborato di progetto – planimetrie e conteggi
- All. 16 – Elaborato di progetto – Piante
- All. 17 – Elaborato di progetto – Prospetti e sezioni
- All. 18 – Diffformità Piano Terra
- All. 19 – Diffformità Piano Primo
- All. 20 – Dichiarazione conformità impianto riscaldamento
- All. 21 – DC Adeguamento impianto riscaldamento
- All. 22 – Dichiarazione conformità impianto elettrico
- All. 23 – Rapporto Valutazione Immobiliare con Doc. Fotografica
- All. 24 – Rapporto calcolo costi costruzione CRESME

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

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

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

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,

- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.

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

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

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

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

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

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

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

Sebbene le conseguenze del periodo pandemico siano ormai ampiamente superate, si ritiene comunque opportuna la considerazione delle problematiche che conservano le medesime prerogative anche nell'ambito delle perturbazioni causate dai conflitti in corso che condizionano i mercati essendo questi strettamente legati dalla globalizzazione e dalle fonti di approvvigionamento energetico.

2.1 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.

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.3 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.

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

L'immobile NON è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

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

Nell'atto di provenienza con l'acquisto del terreno su cui è poi stato costruito il fabbricato, si rileva che il Comune ha disposto, pena la nullità degli atti di vendita e locazione, l'obbligo di ottenere la dichiarazione del Comune di nulla osta a cedere (**All. 5**).

2.5 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare. L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

2.5.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile

che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

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

2.5.2 FORMAZIONE LOTTI

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

2.5.2.1 LOTTO 1

Capannone artigianale di piccola dimensione con palazzina uffici e area esterna.

2.6 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 predispone in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassume tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

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

3 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.

3.1 CATASTALE

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

3.1.1 DATI CATASTALI LOTTO 1

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Monteprandone (AP), Foglio di mappa n. **28 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D	R.A.	All.
299	Ente urbano	-	00.31.20	-	-	2

Note: ---.

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Monteprandone (AP), Foglio di mappa n. **28 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza	R.C. (€)	All.
299	D7	---	---	€ 6.486,70	3

INTESTAZIONE CATASTALE:

- [REDACTED] prop. 1/1

La conformazione catastale attuale è dimostrata con la planimetria che si produce **(All. 4)**.

3.1.1.3 PRECISAZIONI CATASTALI

La P.IIa 19 all'impianto meccanografico in data 31/01/1976 aveva qualità Seminativo Irriguo Arborato e consistenza pari a 69.170 mq;

Con frazionamento del 04/09/1973 in atti dal 31/01/1990 (PREFETTO n. 8685) assume una consistenza pari a 56.657 mq;

Con successivo frazionamento in atti 11/09/1990 (n. 182.2/1989) assume consistenza pari a 48.806 mq;

Con successivo frazionamento del 11/08/1990 in atti dal 21/03/1994 (n. 827.3/1990), viene variato il numero di particella in P.IIa 285 assumendo consistenza pari a 4.834 mq;

Con frazionamento del 26/10/1992 in atti dal 13/04/1994 (n. 2701.2/1992) assume consistenza pari a 3.120 mq;

Con Tipo Mappale del 07/03/1995 in atti dal 07/03/1995 (n. 494.1/1995) avviene la trasformazione in Ente Urbano con passaggio al Catasto dei Fabbricati e assume l'identificativo P.IIa 299.

Con dichiarazione n. 3984.1/1995 del 24/11/1995 in atti dal 04/09/1997, si denuncia il Fabbricato Urbano.

Con variazione per opere interne n. E02055.1/1997 dell'8/10/1997, il fabbricato è censito in Categoria D/7.

3.1.1.4 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

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

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello indicato nella planimetria catastale, si rilevano variazioni interne.

3.1.1.5 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

La regolarizzazione prevede la redazione di nuova planimetria catastale e Denuncia DOCFA. Il costo presunto è di circa € 300,00 per oneri tecnici oltre accessori di Legge ed € 50,00 per diritti catastali per complessivi **€ 450,00** in cifra tonda.

3.2 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.

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

- Dati del Titolo: Data **18/02/1994**, Repertorio **78351**
- Trascrizione: R.P. **978** del **24/02/1994** (**All. 5**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza in San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: **Comune di Monteprandone**
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Monteprandone Catasto Terreni Foglio di mappa n. 28, P.Illa 285.

3.2.3 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.

- Natura del Titolo: Trasferimento sede sociale
 - Dati del Titolo: Data **09/05/1995**, Repertorio 83752
 - Iscrizione: R.P. **2242** del **06/06/1996** (**All. 6**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio Tommaso Faenza
 - Soggetto a Favore: ██████████
 - Soggetto Contro: ██████████
 - Asset: Diritto **Error! Reference source not found.**; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 28, P.lla 299 sub. ---.

3.2.4 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 Titoralità a carico dell'Asset.

Non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli cancellabili dalla Procedura.

- ===

3.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

Non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli non cancellabili dalla Procedura.

- ===

3.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- Natura del Titolo: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 - Dati del Titolo: Data **19/11/2019**, Repertorio 7457/4979
 - Iscrizione: R.P. **1212** del **20/11/2019** (**All. 7**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Vincenzo Maria De Sio di San Benedetto del Tronto
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: € **500.000,00**; Totale Ipoteca: € **1.000.000,00**;
Durata: 7 anni;
 - Asset: Diritto **Error! Reference source not found.**; Quota 1/1; Comune Monteprandone; Foglio di mappa n. 28, P.IIa 299.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **No**

- IPOTECHE GIUDIZIALI: ----

- IPOTECHE LEGALI: ----

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

3.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

3.2.8 POSSESSO

Stato dell'Asset: Occupato da beni materiali della Società.

3.2.9 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: **NOError! Reference source not found.**

3.2.10 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: **NOError! Reference source not found.**

3.2.11 ACCESSO

La proprietà è accessibile da strada pubblica

3.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Prop. [REDACTED]

EST Via del Terziario

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Prop. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

3.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del soggetto non rende necessaria la verifica.

3.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.16 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 1212/2019: € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **35,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

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

3.3 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.

3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come zona di Tessuto produttivo artigianale (ex art. 62 N.T.A. del P.R.G.) (**All. 8-9**) e non è inclusa nel PRASI.

L'area è inclusa in Zona E2 del PAI con rischio medio di esondazione (**All. 10**).

3.3.2 VINCOLI E TUTELE

3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

1997

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Concessione edilizia n. 74/94 prot. 4696 del 22/08/1994 (**All. 11**)

C.E. in variante (in corso d'opera) n. 44/96 prot. 4779 del 22/09/1996 (**All. 12**)

3.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria.

3.3.6 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.

Nella fattispecie si rilevano difformità limitate a modifiche dei divisori interni sia al piano terra, sia al primo piano dell'immobile.

3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Collaudo statico prot. N. 3547/10413 del 28/11/1995 (All. 13)

Agibilità e abitabilità rif. part. N. 74/94 e 44/96 prot. 15272 del 06/02/1997 (All. 14).

3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

Al momento della Concessione Edilizia, il progetto autorizzativo rilevava che la volumetria assentita di mc 6.240 è superiore a quella realizzata di mc 4.692,96 ma che la superficie coperta ammissibile di mq 1.040 era inferiore di soli 7,80 mq rispetto a quella progettata.

Attualmente, il P.R.G. del Tessuto produttivo artigianale, norma la zona con l'art. 62 dove è consentito uno sfruttamento dell'area nella misura di 0,60 mq/mq con un'altezza massima di ml 10,00.

Ne consegue che la potenzialità edificatoria del Lotto è di 1.872,00 mq coperti rispetto al realizzato di mq 1032,175.

L'area consente perciò attualmente la possibilità di realizzare un ampliamento del capannone esistente per altri 839,80 mq che costituiscono una potenziale trasformazione dell'Asset.

3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Gli elaborati di progetto per la verifica dello stato legittimo sono quelli della Variante n. 44/1996.

Tavola n. 1 – Planimetrie, Sezioni, Tabella Conteggi (**All. 15**);

Tavola n. 2 – Piante (**All. 16**);

Tavola n. 3 – Prospetti e Sezioni (**All. 17**).

Le verifiche di confronto con lo stato di fatto evidenziano difformità riguardanti modifiche interne al piano terra (**All. 18**) e al piano primo (**19**).

Le difformità sono regolarizzabili con una SCIA a sanatoria.

3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la predisposizione della Sanatoria, si stima un costo di € 3.000,00 per oneri tecnici oltre accessori di Legge; € 1.000,00 per sanzione ed € 100,00 per diritti di Segreteria per un costo complessivo in cifra tonda di **€ 5.000,00**.

3.4 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.

3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.4.3 MILLESIMI

===

3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

3.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.5 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.

3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

===.

3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===.

3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Impianto di riscaldamento palazzina uffici;

Impianto autoclave con cisterna;

Impianto elettrico monofase e trifase ;

Impianto di allarme.

3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Dichiarazione di conformità dell'impianto idro termico con caldaia del 17/09/1996 e successivo adeguamento (**All. 20-21**);

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 22/12/1995 (**All. 22**);

3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Si rileva la **CONFORMITA'** degli impianti

3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

3.6 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.

3.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Fabbricato realizzato con elementi prefabbricati su fondazioni in plinti prefabbricati, poggianti su sotto plinti in opera, collegati con travi porta pannelli perimetrali prefabbricate e pavimento in c.a. dove sono alloggiati i tiranti in acciaio.

3.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

La struttura dell'immobile è stata regolarmente collaudata (**Al. 13**)

3.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni né fessurazioni e l'intero immobile non evidenzia alcuna criticità strutturale.

3.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone

3.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

L'immobile è strutturalmente **CONFORME**.

3.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

3.7 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.

3.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Nonostante la zona produttiva artigianale/industriale, non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento.

3.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

L'immobile conserva le caratteristiche costruttive dell'epoca di realizzazione con scarsa attenzione all'efficientamento energetico.

3.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non si rileva l'esistenza di fonti energetiche da rinnovabili.

3.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Nell'immobile esistono in deposito i beni di magazzino e automezzi destinati all'attività. Non si rileva in ogni caso alcun deposito di materiale pericoloso né rifiuto speciale.

Anche l'esterno del piazzale è privo di depositi di materiali e/o rifiuti.

3.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** Ambientale.

3.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

4 DATO IMMOBILIARE

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

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

Diritti di Piena Proprietà per la quota dell'intero di un capannone con palazzina uffici nel Comune di Monteprandone, Zona Artigianale, Via del Terziario n. 16, Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 28 con la P.IIa 299. Conformazione: Fabbricato industriale costituito da due corpi di fabbrica collegati internamente.

Il corpo di fabbrica a Est che si eleva per due piani fuori terra è realizzato in gran parte in elementi prefabbricati e i piani sono connessi da scala interna. Il piano terra si compone di ingresso, servizi igienici con antibagno e spogliatoi divisi per sesso, centrale termica, locale con pista da bowling dimostrativa e magazzino. Il piano primo ospita gli uffici direzionali della struttura, una sala conferenze e un bagno.

Il corpo di fabbrica a Ovest che si eleva a un solo piano fuori terra, ha copertura realizzata a travi e tegoli in c.a. prefabbricato e si compone di due locali adibiti a deposito merci.

Il capannone ha una superficie di mq 714,40 con altezza ml 4,70 ma con il limite di ml 3,40 in corrispondenza delle travi; la palazzina uffici, si sviluppa al piano terra con mq 317,75 di uffici, magazzino e sala esposizione oltre ai servizi; al primo piano, la stessa superficie di mq 317,00 per uffici e appartamento (oggi utilizzato a uffici) con servizi.

La corte esterna residua esclusiva è di mq 2.087,85 e consente la realizzazione di un'ulteriore struttura con copertura massima di mq 839,80.

La struttura ha infissi esterni in alluminio con vetrocamera e di inferriate di protezione a piano terra; pavimenti in ceramica monocottura per tutti gli ambienti eccetto il laboratorio con pavimentazione industriale. I due corpi di fabbrica hanno accesso indipendente all'interno di corte comune alla quale si accede da cancello pedonale e carrabile.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico mono e trifase, riscaldamento nella palazzina uffici e antifurto.

Locazione: L'immobile non è locato.

Possesso: L'immobile è libero ma c'è giacenza di beni mobili e magazzino da vendere in procedura.

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

La situazione edilizia è DIFFORME art. 34 DPR 380/2001 limitatamente alle modifiche interne dei piani terra e primo.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 625.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 558.000,00**.

4.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

4.2.1 LOTTO 01

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_11_F591_F_28_299_0_1_V)

4.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo L.G. n. 3/2023
Ditta ██████████
Sede ██████████ P. IVA/CF ██████████

4.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Capannone artigianale con palazzina uffici e area esterna
Data Perizia: 10/11/2023 Metodo di Stima MCA e COST
Data Stima: 26/10/2023 Valore di Mercato: € 625.000,00
Diritto Reale: Piena Proprietà **Valore Base d'Asta: € 558.000,00**
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 5.485,00

4.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Artigianale
Categoria Edile: Usato in buono stato
Tipologia Immobiliare: Capannone regolare
Costruzione: Mista Anno di Costruzione 1997 Anno ultima rinnovazione

4.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche Provincia: Ascoli Piceno
Comune: Monteprandone Località:
Via/Piazza/Civico: Via del Terziario, 16
Località: Zona Artigianale Posizione: Periferica

4.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi) Parcheggi Pubblici (NO)
Panoramicità (Media) Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Secondaria) Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media) Servizi Commerciali (NO)
Accessibilità (Media) Livello di Piano (T-1)
Collegamenti Viabilità (Media) Piani dell'Unità (2)
Zona Urbanizzata (SI) Piani del Fabbricato (2)
Strutture Pubbliche (NO) Numero di Vettrine (---)

...i servizi s'intendono presenti (SI) se posti nelle vicinanze in un raggio di m. 200.

4.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: NO Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annuà: € ==,00 Possesso: Libero
Contratto opponibile: Occupato da materiale della Società

4.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 450,00	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 35,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 5.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	---	---	---
IMPIANTISTICA	CONFORMI	---	---
STRUTTURALE	CONFORME	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DA SPAZI PUBBLICI	---	---

4.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta)

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

4.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione

Altezza Utile Principale

Consistenza Commerciale:

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori

Area Condominiale

PIANO <input type="text" value="Piano Terra"/>		PIANO <input type="text" value="Piano Primo"/>		PIANO <input type="text" value="-----"/>		PIANO <input type="text" value="-----"/>	
Principale	<input type="text" value="mq 714,40"/>	Uffici	<input type="text" value="mq 317,75"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
Uffici	<input type="text" value="mq 317,75"/>		<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
Corte	<input type="text" value="mq 2.087,85"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>
-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>	-----	<input type="text" value="mq ---"/>

4.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale (Quarzo)

Qualità/Stato
(Medio)

Pavimento secondario (Ceramica)

(Medio)

Pavimento accessori (.....)

(.....)

Rivestimento Unità (Intonaco)

(Medio)

Rivestimento accessori (Tinteggiatura)

(Medio)

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico (Canalizzato)

(Medio)

Fotovoltaico (.....)

(.....)

Idrico (Acquedotto)

(Medio)

Solare Termico (.....)

(.....)

Termico (Autonomo Metano)

(Medio)

Terminali (Termoconvettori)

(Medio)

Antifurto (SI)

(Medio)

Antincendio (.....)

(.....)

Videocitofono (.....)

(.....)

SAT (.....)

(.....)

Rete Dati (.....)

(.....)

INFISSI

Infissi Interni (Legno

tamburato)

Infissi Esterni (Alluminio

Anodizzato)

Vetrate (Vetro Camera)

Dotazione (.....)

Accesso (.....)

Qualità/Stato

(Medio)

(Medio)

(Medio)

(.....)

(.....)

IMPIANTI COMUNI

Fognatura (.....)

Fotovoltaico (.....)

Solare Termico (.....)

Geotermico (.....)

Ascensore (.....)

Antincendio (.....)

5 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie
			SEL
1	Capannone artigianale	T	714,40 mq
	Uffici, magazzino ed esposizione		317,75 mq
	Corte		2.087,85 mq
	Uffici e Appartamento	1	317,75 mq
	Potenzialità edificatoria	T	839,80 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata dalla planimetria di progetto confrontata con le misurazioni acquisite in loco.

6.1 ANALISI DI MERCATO

Si prospettano elementi di valutazione oggettivi da valutare per l'investimento verificando lo stock immobiliare, l'offerta sul mercato di beni simili e le recenti compravendite che sono poi utilizzate per la comparazione nel procedimento di stima con Market.

6.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è situato nella Zona Artigianale di Monteprandone, in zona adiacente a Raccordo Autostradale.

È comodamente accessibile ben collegato ed esprime una buona appetibilità commerciale sia per le buone condizioni di manutenzione e conservazione sia per la dimensione che può essere funzionale a differenti attività del segmento. La commerciabilità è dimostrata dal numero delle compravendite di unità produttive in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

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

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

6.1.2 STOCK IMMOBILIARE

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

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

Nella zona compresa nel Foglio di mappa n. 28 sono censite n. 42 unità in categoria D/7 e n. 14 unità in categoria D/1 ma quelle nei dintorni dell'immobile in oggetto, in Via del Terziario, sono n. 19.

6.1.3 ASKING PRICES

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

La ricerca sull'intero territorio di Monteprandone evidenzia l'inesistenza di Capannoni Artigianali offerti in vendita, elemento determinante nell'ambito dell'analisi del rapporto tra offerta e domanda.

6.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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.

Nella zona di Via del Terziario, si rileva una sola compravendita nel marzo 2022. Nel perimetro delimitato a Est dall'asse autostradale, a Sud dal raccordo Ascoli-Mare, a Nord dalla linea ferroviaria e a Ovest da Via del Lavoro a confine con il territorio comunale con Monsampolo del Tronto, si rilevano n. 16 compravendite di capannoni nel periodo dal 2015 a oggi con una frequenza di due vendite all'anno.

L'apparente disponibilità di dati da compravendite rileva però un solo potenziale comparabile costituito da un capannone simile venduto nel marzo del 2019.

6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La mancanza di dati sufficienti a garantire attendibilità e affidabilità del procedimento di confronto, conduce alla necessità di eseguire una verifica mediante il ricorso a un altro metodo individuato nel criterio della sostituzione con il costo di ricostruzione deprezzato.

Infatti, il confronto di mercato richiede normalmente tre comparabili simili ma il procedimento consente anche di sviluppare il sistema di calcolo con un solo comparabile, a condizione che evidenzi caratteristiche di chiarezza, trasparente e sia di recente compravendita.

Per quanto sopra, il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del Market Comparison Approach confrontato con il metodo del Cost.

6.3 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 33542/19948 del 6 marzo 2019, Fg. 27, P.IIa 490, Prezzo pagato € 450,00, mq 1.112,40, **€/mq 404,53**;

6.4 STIMA DELL'ASSET

6.4.1 M.C.A.

La valutazione per comparazione dell'unità è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 23**).

Trattandosi di confronto con unico comparabile, non esiste possibilità di verificare la divergenza percentuale a dimostrazione dell'attendibilità del risultato.

Il Valore di € 547.514,83 determinato per confronto, deve essere integrato con la restante potenzialità edificatoria che consente di realizzare un ampliamento di mq 839,80.

Considerata la quotazione dei capannoni tipici (O.M.I.) allo stato ottimo-nuovo di €/mq 410,00 e un'incidenza dell'area del 10%, si ottiene un valore della potenzialità edificatoria di € 34.431,80.

In conclusione, il Valore di Confronto determina un Valore dell'immobile pari a € 581.946,63, in cifra tonda **€ 582.000,00**.

6.4.2 COST

Il Valore di Cost si determina mediante la somma del Valore dell'area edificabile e il Costo di ricostruzione deprezzato delle obsolescenze economiche e tecnologiche.

Il deprezzamento si determina differenzialmente sulla struttura con l'applicazione della formula UEEC; sull'edilizia con il deprezzamento lineare e sugli impianti con il deprezzamento somma degli anni.

Il Costo di costruzione a nuovo è calcolato con l'ausilio dell'applicativo CRESME (**All. xx**) che determina un totale di € 1.084.509,14 pari a €/mq 525,80 e un'incidenza del 36,65% delle strutture (€ 397.472,60); del 50,58% dell'edilizia (€ 548.544,72) e del 12,77% degli impianti (€ 138.491,82).

Si assumono una vita utile (t) e vetustà (n):

- Per la struttura: n= 70 anni; t=25 anni;
- Per l'edilizia: n= 40 anni; t= 25 anni;
- Per gli impianti n= 20 anni; t= 15 anni

STRUTTURA:

Formula UEEC

$$Dt\% = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Deprezzamento 19,31%

Valore a nuovo € 397.472,60;

Deprezzamento 19,31%= € 76.759,95

Valore deprezzato € 320.712,64

EDILIZIA

Costo iniziale a nuovo € 598.567,02

Deprezzamento lineare= C*(1-n/t)= € 548.544,72 * (1- 40/25)= € 329.126,83

Valore deprezzato= € 219.417,89

IMPIANTI

Ammortamento Somma degli anni (formula in Excel), costo iniziale a nuovo € 138.491,82, valore deprezzato € 3.956,91.

TERRENO EDIFICABILE

Il terreno edificabile rileva prezzi medi di €/mq 40,00

- Atto Notaio dott. Castallo, 27 aprile 2021, Fg. 28, P.IIa 524 e altre, € 121.300,00, mq 3.049,00, €/mq 39,79;
- Atto Notaio dott. D'Andrea, 30 novembre 2022, Fg. 27, P.IIa 647 e altre € 500.000,00, mq 11.080,00, €/mq 45,13;
- Atto Notaio dott. Parlamenti, 7 settembre 2020, Fg. 26, P.IIa 1224, € 40.500,00, mq 1.020,00, €/mq 39,71.

L'area edificabile di mq 3.120 è perciò stimata al valore di €/mq 40,00, per un totale di € 124.800,00.

Il Valore dell'immobile determinato con metodo residuale del Cost conduce a un Valore Attuale di € 668.887,44, in cifra tonda **€ 669.000,00**.

In sostanza, il metodo del Cost indica che l'area edificabile e il costo di costruzione dello stesso capannone a nuovo, avrebbero un Valore economico in cifra tonda di € 1.209.000,00 ma che per via delle obsolescenze, un investitore potrebbe essere disposto a pagare un prezzo di sostituzione di € 669.000,00.

6.4.3 VALORE DI MERCATO

In conclusione, il valore di confronto ha maggiore attendibilità ma l'esistenza di un solo comparabile simile, comunque di oltre quattro anni, solleva possibili dubbi. Il riscontro con il metodo del Cost rileva una divergenza percentuale del 14,95% che pur essendo superiore al 10%, non può far altro che condurre a un valore di mercato che scaturisce dalla media aritmetica.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile possa essere determinato in **€ 625.500,00** (*Euro Seicentoventicinquemilacinquecento/00*).

6.5 VALORE A BASE D'ASTA

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

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE:

"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione).

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 10% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

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 **€ 563.000,00** (Euro Cinquecentosessantatremila/00).

6.6 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

6.6.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Valore Normale dell'immobile non è determinabile per mancanza di elementi oggettivi.

6.6.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1:

Valore catastale: € 408.662,10

6.6.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2023, Semestre 1°

Provincia: AP

Comune: Monteprandone

Fascia/zona: Periferica/Centobuchi e dintorni

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	270	355	1,5	1,9
Capannoni tipici	OTTIMO	330	410	1,8	2,2
Capannoni Industriali	NORMALE	215	290	1,1	1,5
Capannoni Industriali	OTTIMO	290	400	1,6	2,2

7 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.

7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da un capannone tipico con corte di pertinenza inferiore a mq 5.000 con una potenzialità edificatoria residua.

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: € 558.000,00, base 100%;

Quota Valore Capannone con corte: € 530.000,00, quota 95,88%.

Quota Valore Potenzialità edificatoria su porzione della corte: € 33.000,00, quota 4,12%.

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

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

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

Soggetto Cedente	Tipologia	Fine Lavori	IMPOSTA					TASSA	Volturna
			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. 48 pagine dattiloscritte e n. 24 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 27/11/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -