



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Perizia Immobiliare

R.F. n. 4/2021

Giudice Delegato  
dott.ssa  
Francesca SIRIANNI

Curatori  
dott. Comm. Massimiliano PULCINI  
Avv. Paolo CORRADETTI

GEOMETRA  
ANGELO CRESCENZI

STUDIO CONSILIUM

Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074  
SAN BENEDETTO DEL TRONTO  
Tel. 388.1112291  
geometracrescenzi@gmail.com  
angelo.crescenzi@geopec.it

## LOTTO 1

Opificio Industriale  
Piena Proprietà  
1000/1000  
Martinsicuro (TE)  
Via dell'Industria, 3

## LOTTO 2

Terreno Edificabile  
Piena Proprietà  
1000/1000  
Martinsicuro (TE)  
Via dell'Industria

Data Perizia 18/01/2022  
Data Valutazione 22/04/2021

Ditta  
**LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l.**

Individuazione ubicazione dell'Asset sul Territorio di Martinsicuro



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO

**LOTTO 1**

<b>Descrizione</b>	<i>Destinazione</i>	Industriale				
	<i>Natura</i>	Opificio Industriale				
	<i>Tipologia</i>	Complesso Industriale				
	<i>Anno costruzione</i>	Ante '67	Condizioni generali manutenzione	Usato in mediocre stato		
	<i>Ultimo intervento</i>	1991				
<b>Toponomastica</b>	<i>Regione</i>	Abruzzo		<i>Prov.</i>	TE	
	<i>Comune</i>	<b>Martinsicuro</b>				
	<i>Via e n. civico</i>	<b>Via dell'Industria</b>				
<b>Diritto</b>	<i>Diritto reale</i>	Piena Proprietà		<i>Quota</i>	1000/1000	
<b>Uso</b>	<i>Locazione</i>	Libero	<i>Possesso</i>	Curatela Fallimentare		
	<i>Servitù</i>	NO	<i>Gravami</i>	NO		
<b>Catasto</b>	<i>Catasto</i>	Fabbricati	<i>Foglio</i>	22		
	<i>P.IIa</i>	492	===	===	===	
	<i>Note</i>	Comprende le P.IIe 493, 494, 495 del Catasto Terreni				
<b>Consistenza</b>	<i>Catastale</i>	15.000 mq	<i>Commerciale</i>	--- mq		
<b>Due Diligence Conformità</b>	<i>Catastale</i>	DIFFORME	<i>Titolarità</i>	DIFFORME		
	<i>Libertà ipotecarie</i>	LIBERO	<i>Condominiale</i>	---		
	<i>Edilizia/Urbanistica</i>	DIFFORME	<i>Strutturale</i>	CONFORME		
	<i>Impiantistica</i>	NON CONFORMI	<i>Ambientale</i>	NON CONFORME		
	<i>Accessibilità</i>	DA SPAZI PUBBLICI				
<b>Basi di Valore</b>	<i>Metodo di Stima</i>	Confronto Analitico MCA				
	<i>Valore Mercato al lordo delle conformità</i>	€ 1.732.000,00				
	<i>Valore Base Asta</i>	<b>€ 1.290.000,00</b>				
	<i>Costi Conformità a carico dell'aggiudicatario</i>	€ 215.000,00				
	<i>Valore Convenzionale</i>	<i>Fiscale 1° casa</i>	€ ===			
		<i>Fiscale</i>	€ 2.212.501,00			
		<i>Normale</i>	€ ===			
		<i>Prezzi Impliciti A.d.E.</i>	Non Disponibili			
<i>OMI Min</i>		€/mq 310,00				
<i>OMI Max</i>	€/mq 460,00					
<b>Imposte Trasferimento</b>	<i>Registro</i>	€ ===	<i>IVA</i>	===%		
	<i>Ipotecaria</i>	€ ===	<i>Catastale</i>	€ ===		
	<i>Bolli</i>	€ ===				

## LOTTO 2

<b>Descrizione</b>	<i>Destinazione</i>	Industriale			
	<i>Natura</i>	Terreno edificabile			
	<i>Tipologia</i>	Terreno edificabile			
	<i>Anno costruzione</i>	===	Condizioni generali		===
	<i>Ultimo intervento</i>	===	manutenzione		
<b>Toponomastica</b>	<i>Regione</i>	Abruzzo		<i>Prov.</i>	TE
	<i>Comune</i>	Martinsicuro			
	<i>Via e n. civico</i>	Via dell'Industria			
<b>Diritto</b>	<i>Diritto reale</i>	Piena Proprietà		<i>Quota</i>	1000/1000
<b>Uso</b>	<i>Locazione</i>	Libero	<i>Possesso</i>	Curatela Fallimentare	
	<i>Servitù</i>	NO a favore	<i>Gravami</i>	NO	
<b>Catasto</b>	<i>Catasto</i>	TERRENI	<i>Foglio</i>	22	
	<i>P.IIa</i>	747	750	===	===
<b>Consistenza</b>	<i>Catastale</i>	3.850,00 mq	<i>Commerciale</i>	--- mq	
<b>Due Diligence Conformità</b>	<i>Catastale</i>	DIFFORME	<i>Titolarità</i>	DIFFORME	
	<i>Libertà ipotecarie</i>	LIBERO	<i>Condominiale</i>	---	
	<i>Edilizia/Urbanistica</i>	DIFFORME	<i>Strutturale</i>	CONFORME	
	<i>Impiantistica</i>	NON CONFORMI	<i>Ambientale</i>	---	
	<i>Accessibilità</i>	Da altra proprietà gravata da servitù			
<b>Basi di Valore</b>	<i>Metodo di Stima</i>	Confronto SOMMAIO			
	<i>Valore Mercato al lordo delle conformità</i>			€ 1.732.000,00	
	<i>Valore Base Asta</i>			<b>€ 61.000,00</b>	
	<i>Costi Conformità a carico dell'aggiudicatario</i>			===	
	<i>Valore Convenzionale</i>	Fiscale 1° casa		€ ===	
		Fiscale		€ ===	
		Normale		€ ===	
		Prezzi Impliciti A.d.E.		Non Disponibili	
OMI Min		€/mq ===,00			
OMI Max		€/mq ===,00			
<b>Imposte Trasferimento</b>	<i>Registro</i>	€ ===	<i>IVA</i>	===%	
	<i>Ipotecaria</i>	€ ===	<i>Catastale</i>	€ ===	
	<i>Bolli</i>	€ ===			

# INDICE DEI CONTENUTI

## 1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO.....	3
2	PREMESSA.....	9
3	INCARICO .....	11
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE .....	14
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE .....	15
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI.....	16
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' .....	17
3.4.1	DIVISIBILITÀ .....	17
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI .....	18
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	19
4	DATI GENERALI .....	21
4.1	CATASTALE .....	21
4.1.1	DATI CATASTALI .....	21
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI .....	22
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE .....	23
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	23
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO .....	24
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE.....	24
4.2.2	PROVENIENZA .....	24
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE.....	25
4.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI .....	26
4.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI .....	26
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE .....	26
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	30
4.2.8	POSSESSO.....	30
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI.....	30
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI .....	30
4.2.11	ACCESSO.....	31
4.2.12	CONFINI.....	31
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE .....	31
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ.....	32
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ .....	32
4.3	URBANISTICA.....	33
4.3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA .....	33
4.3.2	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE .....	33

4.3.3	VINCOLI E TUTELE .....	33
4.3.4	EPOCA DI COSTRUZIONE .....	34
4.3.5	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE, CONDONI E SANATORIE .....	34
4.3.6	CONDONI E SANATORIE .....	34
4.3.7	DIFFORMITÀ .....	34
4.3.8	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	35
4.3.9	CONVENZIONI.....	35
4.3.10	HBU – HIGHEST AND BEST USE .....	35
4.3.11	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA .....	35
4.3.12	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA .....	36
4.4	IMPIANTISTICA .....	37
4.4.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI .....	37
4.4.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI .....	37
4.4.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI .....	37
4.4.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI .....	37
4.4.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	37
4.4.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	38
4.5	STRUTTURALE.....	39
4.5.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	39
4.5.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	39
4.5.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	39
4.5.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO .....	39
4.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE .....	39
4.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	39
4.6	AMBIENTALE .....	40
4.6.1	FONTI DI INQUINAMENTO .....	40
4.6.2	EFFICIENZA ENERGETICA .....	40
4.6.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	40
4.6.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI .....	40
4.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE .....	40
4.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE.....	40
5	DATO IMMOBILIARE .....	41
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	41
5.1.1	STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA.....	41
5.1.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA .....	41
5.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE.....	43
5.2.1	LOTTO 1.....	43
5.2.2	LOTTO 2.....	46
6	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	48

<b>7</b>	<b>SEZIONE ESTIMATIVA</b>	<b>49</b>
7.1	COMMERCIALIZZITÀ DEGLI IMMOBILI	49
7.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	49
7.3	STOCK IMMOBILIARE	49
7.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	49
7.5	STIMA DELL'ASSET	50
7.6	VALORE A BASE D'ASTA	51
7.7	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	54
7.7.1	VALORE CATASTALE	54
7.7.2	QUOTAZIONI O.M.I.	54
<b>8</b>	<b>TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO</b>	<b>55</b>

## Indice degli Allegati

All. 1 - Estratto di Mappa Fg. 22	All. 20 - Servitù 8188/2006
All. 2 - Visura Catasto Terreni P.IIa 492	All. 21 - Certificato di Destinazione Urbanistica
All. 3 - Visura Catasto Terreni P.IIa 493	All. 22 - Concessione a Sanatoria 1711/1987
All. 4 - Visura Catasto Terreni P.IIa 494	All. 23 - Concessione 1711/A/1988
All. 5 - Visura Catasto Terreni P.IIa 495	All. 24 - Concessione 1711/B/1990
All. 6 - Visura Catasto Terreni P.IIa 747	All. 25 - Concessione 1711/C/1991
All. 7 - Visura Catasto Terreno P.IIa 750	All. 26 - Elaborato di progetto approvato
All. 8 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 492	All. 27 - Collaudo Statico
All. 9 - Planimetria catastale P.IIa 492	All. 28 - Agibilità
All. 10 - Visura Catasto Terreni P.IIa 203	All. 29 - Dichiarazione conformità impianto
All. 11- Atto Provenienza T_8187/2006	All. 30 - Certificato Prevenzione Incendi
All. 12 - Pignoramento T_715/2021	All. 31 - RVI Opificio
All. 13 - Ipoteca Volontaria 397/1991	Foto Esterno
All. 14 - Privilegio Industriale 398/1991	Foto Copertura
All. 15 - Ipoteca Volontaria 957/1998	Foto Interno Uffici
All. 16 - Ipoteca Volontaria 1974/1998	Foto Interno Capannone
All. 17 - Ipoteca Volontaria 1651/1999	Foto materiali da smaltire
All. 18 - Ipoteca Volontaria 1294/2003	
All. 19 - Annotamento 1887/2006	

## 2 PREMESSA

Il Patrimonio immobiliare oggetto di Procedura Fallimentare della Società LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l., nel Comune di Martinsicuro comprende, i diritti della Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Opificio Industriale in Via dell'Industria.

*La relazione è impostata esponendo:*

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

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

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

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

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

*La stima è definita alla data del 21/04/2021 ed è impostata facendo fede alle indicazioni dell'IVSC, che evidenzia 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.*

### 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 insolite (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 pesi; 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 inadeguati e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del fallito, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;
- d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della

*Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.*

*e) Se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad Esecuzione Fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e prontamente informi il Curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;*

*f) Qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;*

*g) Acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'Esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;*

*h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30 gennaio 1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;*

*i) Eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a) ed e), non sospenda in nessun caso, le operazioni peritali;*

*j) Depositi, oltre all'originale in via telematica, due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;*

*k) Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti in sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;*

*l) Depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.D. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione decorando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;*

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

*n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;*

*Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:*

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

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

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

### 3.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) quinta edizione 2018, 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 ½ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;

- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;

- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

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

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;

- Autorimessa/garage, 50%;

- Posto auto coperto, 30%;

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

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

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

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

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

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

## 3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

### 3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E 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.

#### 3.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

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

### 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.

La natura e tipologia dei beni, suggeriscono la vendita mediante la formazione di due lotti distinti:

**LOTTO 1:** Opificio Industriale con la corte annessa, interamente delimitata con la recinzione;

**LOTTO 2:** Terreno Edificabile a destinazione produttiva

### 3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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 Martinsicuro Foglio di mappa n. 22 (All. 1)

P.IIa	Qualità	Classe	Cons.	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
492	Ente Urbano	---	Ha.01.44.89	€ =	€ =	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui
493	Seminativo Arborato	1	00.01.37	€ 1,31	€ 0,88	3	Razzoli Sergio (Oneri) Razzoli DKF SpA (Proprietà)
494	Seminativo Arborato	1	00.02.00	€ 1,91	€ 1,29	4	
495	Seminativo Arborato	1	00.01.74	€ 1,66	€ 1,12	5	
747	Seminativo Arborato	1	Ha.00.20.50	€ 19,59	€ 13,23	6	LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l. con sede a S. Benedetto Tr. prop. 1/1 - P.ta IVA 00207440447
750	Seminativo Arborato	1	Ha.00.18.00	€ 17,20	€ 11,62	7	

#### 4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di TeramoMartinsicuro, Foglio di mappa n. 22 (All. 1)

P.IIa/Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
492	D/7	---	---	---	€ 35.119,97	8,9	LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l. con sede a S. Benedetto Tr. prop. 1/1 - P.ta IVA 00207440447

#### 4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

Costituiscono la verifica dei passaggi intermedi, dei frazionamenti e accatastamenti.  
Sono finalizzate al controllo e correttezza dei dati catastali.

##### 4.1.2.1 CATASTO TERRENI

###### P.IIa 492

All'impianto meccanografico del 5 febbraio 1985, l'originaria P.IIa 203 era un seminativo arborato di mq 15.000 (All. 10) intestata alla ditta Razzoli Sergio e Razzoli DKF S.p.A.

Contestualmente, sulla P.IIa 203, erano già costituite ed accatastate in data 14 febbraio 1974, la P.IIa 203 sub. 1 (A/3) e la P.IIa 203 sub. 2 (D/7) che la Società Razzoli D.K.F. di Prato ha venduto alla Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l. in data 10 giugno 1987.

Con frazionamento n. 1323/93 del 27 aprile 1993, è soppressa la P.IIa 203 e sono generate la P.IIa **492** di mq 11.489, la P.IIa **493** di mq 137, la P.IIa **494** di mq 200 e la P.IIa **495** di mq 174.

Con Tipo Mappale n. 52/93 del 19 giugno 1993, la P.IIa **492** diventa un Ente Urbano.

###### P.IIe 747 e 750

All'impianto meccanografico del 5 febbraio 1985, l'originaria P.IIa 62 era un seminativo arborato di mq 8.460.

Con frazionamento n. 2457/01 del 4 giugno 2001, è stata soppressa insieme alla P.IIa 61 e ha originato la P.IIa 655 di mq 5.840 con le P.IIe 653, 654, 656, 657 e 658.

Con successivo frazionamento n. 74477/05 del 19 luglio 2005, è stata soppressa la P.IIa 655 insieme alla P.IIa 658 e hanno originato la P.IIa **747** di mq 2.050, la P.IIa **750** di mq 1.800 e le P.IIe 748, 749.

#### 4.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Con denuncia di accatastamento n. 889/74 del 14 febbraio 1974, sono state costituite le P.Ile 203 sub. 1 e sub. 2.

Con variazione catastale del 23 giugno 1993, le P.Ile 203 sub. 1 e 203 sub. 2, sono soppresse e originano la P.Ila 492.

Con denuncia di variazione per fusione-ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni n. 15273 del 23 giugno 1993, si sopprimono le P.Ile 203 sub. 1 e 203 sub. 2 e si costituisce la P.Ila 492 con categoria D/7.

#### 4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La cronologia dei passaggi intermedi tra le variazioni catastali, confrontata con i trasferimenti di proprietà, evidenzia la mancata intestazione delle P.Ile 493, 494 e 495, alla Società Fallita.

La circostanza è da ricondurre alla circostanza per cui, la vendita del 1987 è stata fatta sia della P.Ila 203 di mq 15.000 censita al Catasto Terreni, sia delle due P.Ile 203 sub. 1 e 203 sub. 2 ma la voltura è stata eseguita solo per le ultime due che individuavano e costituivano l'intero Asset al catasto fabbricati comprensivo dell'area.

La P.Ila 203 del Catasto Terreni censita Seminativo Arborato di mq 15.000 è stata soppressa il 27 aprile 1993 per originare le P.Ile 492, 493, 494 e 495. La P.Ila 492 ha poi individuato l'opificio mentre le altre tre particelle, le piccole aree esterne visibili nell'estratto di mappa catastale (**All. 1**).

Considerato che le P.Ile 492, 493, 494 e 495, tutte ex P.Ila 203, sono catastalmente intestate ancora alla ditta Razzoli Sergio nato a Prato il 1° gennaio 1921 (socio fino al 19 giugno 1993) e S.P.A. RAZZOLI DKF con sede a Teramo proprietà fino al 19 giugno 1993, la situazione catastale degli immobili è **DIFFORME** evidenziando la necessità di predisporre la voltura catastale prima della vendita.

#### 4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

La Voltura catastale deve essere dichiarata all'Agenzia delle Entrate prima della vendita ed è perciò a carico della Procedura.

## 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

Società: LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l.

Sede: San Benedetto del Tronto

P.ta IVA: 00207440447

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1000/1000

### 4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **10/06/1987**, Repertorio **72418/34080**
- Trascrizione: R.P. **4184** del **30/06/1987** (**All. ---**) Nota non allegata perché ispezionata con il cartaceo presso la Conservatoria del RR.II. di Teramo.
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Luigi Bettini di Prato
- Soggetto a Favore: **Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l.**
- Soggetto Contro: **RAZZOLI D.K.F. S.p.A.**
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 203 sub. 1 e 203 sub. 2.
- N.B. – Il titolo ispezionato presso la CC.RR.II. di Teramo risulta mancante di alcune pagine finali ma la descrizione significativa recita: “Il Dott. Giorgio Monzali, Commissario Liquidatore del Concordato Preventivo

della RAZZOLI D.K.F. vende: <Complesso industriale situato in Comune Martinsicuro (Teramo) su un'area di mq 15.000, comprendente mq 4.000 circa di stanzoni, edificio di portineria, uffici ed alloggi per il custode, piazzali, tettoia e piani di carico coperti, cabina di trasformazione per l'energia elettrica, attinenze e pertinenze varie. Al N.C.T., Fg. 22 P.IIIa 203 mq 15.000>.

Risulta perciò evidente che l'intera P.IIIa 203 di mq 15.000 che poi è stata frazionata dando origine alle P.IIIe 492, 493, 494 e 495, sia da intendere interamente di proprietà della Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **29/06/2006**, Repertorio **109329/21143**
- Trascrizione: R.P. **8187** del **20/07/2006** (**All. 11**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: **Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l.**
- Soggetto Contro: **Vagnozzi Emilio**
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.IIIe 747 e 750.

#### 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.

LOTTO 1 – La provenienza dell'opificio P.IIIa 492 unitamente alle P.IIIe 493, 494 e 495 del Catasto terreni, è ultraventennale.

LOTTO 2 – Il sig. Vagnozzi Emilio ha acquistato il terreno nel 1994:

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **03/01/1994**, Repertorio **152476**
- Trascrizione: R.P. --- del --- (**All. --**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Alberto Ielo di Tortoreto

- Soggetto a Favore: **Vagnozzi Emilio**
- Soggetto Contro: **Vagnozzi Ercole**
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 747 e 750.

#### 4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Si rilevano due trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che possono comunque essere cancellate dalla Procedura.

➤ Natura del Titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Dati del Titolo: Data **30/11/2020**, Repertorio **2820**
- Trascrizione: R.P. **715** del **25/01/2021** (**All. 12**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo
- Soggetto a Favore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.**
- Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l.**
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati Foglio di mappa 22 P.Ila 492 e Catasto Terreni Foglio di mappa n. 22, P.lle 492, 493, 494, 495, 747, 750.

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.

#### 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, 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:

- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO Ipoteca Volontaria

- Dati del Titolo: Data **26/02/1991**, Repertorio **70791**
  - Iscrizione: R.P. **397** del **08/03/1991** (**All. 13**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **Sezione Speciale per il Credito Industriale presso la Banca Nazionale del Lavoro**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**
  - Capitale: **Lire 300.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 500.000.000**; Durata: - --;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, Prot. 727/87 e 728/87 (Catasto fabbricati); P.Illa 203 mq 15.000 (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - **N.B. – L’ipoteca è scaduta e non rinnovata quindi è da considerare perenta.**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO Privilegio speciale Industriale
- Dati del Titolo: Data **26/02/1991**, Repertorio **70791**
  - Iscrizione: R.P. **398** del **08/03/1991** (**All. 14**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **Sezione Speciale per il Credito Industriale presso la Banca Nazionale del Lavoro**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**
  - Capitale: **Lire 300.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 443.000.000**; Durata: - --;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, Prot. 727/87 e 728/87 (Catasto fabbricati); P.Illa 203 mq 15.000 (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - **N.B. – L’ipoteca è scaduta e non rinnovata quindi è da considerare perenta.**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO
- Dati del Titolo: Data **14/05/1998**, Repertorio **9698**
  - Iscrizione: R.P. **957** del **30/05/1998** (**All. 15**)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Carlo Campana di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **TERCAS – Cassa di Risparmio di Teramo S.p.A.**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**
  - Capitale: **Lire 600.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 1.200.000**; Durata: **5 anni**;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 492 (Catasto fabbricati); 492, 493, 494, 495 (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - **N.B. – L’ipoteca è scaduta e non rinnovata quindi è da considerare perenta.**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO
- Dati del Titolo: Data **28/09/1998**, Repertorio **11292**
  - Iscrizione: R.P. **1974** del **08/10/1998** (**All. 16**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Carlo Campana di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **TERCAS – Cassa di Risparmio di Teramo S.p.A.**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**
  - Capitale: **Lire 400.000**; Totale Ipoteca: **Lire 800.000**; Durata: **4 anni**;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 492 (Catasto fabbricati); 492, 493, 494, 495 (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - **N.B. – L’ipoteca è scaduta e non rinnovata quindi è da considerare perenta.**
- Natura del Titolo: MUTUO FONDIARIO
- Dati del Titolo: Data **28/05/1999**, Repertorio **13739**
  - Iscrizione: R.P. **1651** del **09/06/1999** (**All. 17**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Carlo Campana di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **MEDIOCREDITO LOMBARDO S.p.A.**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**

- Capitale: Lire **1.499.999.325**; Totale Ipoteca: Lire **2.624.999.303**;  
Durata: ---;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 492 (Catasto fabbricati); 492, 493, 494, 495 (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - **N.B. – L’ipoteca è scaduta e non rinnovata quindi è da considerare perenta.**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO
- Dati del Titolo: Data **12/05/2003**, Repertorio **99126**
  - Iscrizione: R.P. **1294** del **22/05/2003** (**All. 18**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: **MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT – BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.p.A.; BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.; BANCA TOSCANA S.p.A.**
  - Soggetto Contro: **LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI S.r.l.**
  - Capitale: € **4.050.000,00**; Totale Ipoteca: € **8.100.000,00**; Durata: **10 anni**;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 22, P.lle 492 (Catasto fabbricati); 492, (Catasto Terreni).
  - Presenza altri immobili ipotecati: ---
  - L’Atto a Rogito del Notaio dott. T. Faenza rep. 108568 del 31 marzo 2006, annota l’ipoteca il 4 luglio 2006 al R.P. 1887 (**All. 19**) per il prolungamento della scadenza del rimborso del finanziamento.

➤ 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.

#### 4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: Libero.

Tipologia: Nessun Contratto

Estremi del Contratto: Atto Notaio dott. --- rep. --- del ---

Natura del Contratto: Opponibile  Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: --- anni. Decorrenza ---; Termine ---

Soggetto a Trascrizione: SI  NO

Trascritto SI  NO  R.P. --- del --- (**All. --**)

Locatore ---

Conduttore ---

#### 4.2.8 POSSESSO

Le unità che costituiscono il Lotto sono in possesso della Libero.

#### 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* a Favore

Tipologia Servitù:

Passaggio: SI  NO

Elettrodotto: SI  NO

Acquedotto: SI  NO

Gasdotto: SI  NO

Con Atto a Rogito del Notaio dott. Tommaso Faenza del 26 giugno 2006 rep. 109329/21143, Trascritto al R.P. n. 8188 il 20 luglio 2006 (**All. 20**), si costituisce servitù di passaggio sull'intera superficie delle P.IIe 748 e 751 del Foglio n. 22 di Martinsicuro di proprietà del signor Vagnozzi Emilio, a favore delle P.IIe 474 e 750 di proprietà della Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l.

#### 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

L'accessibilità all'Asset è da considerare DA SPAZI PUBBLICI dalla Viabilità Pubblica.

#### 4.2.12 CONFINI

I confini sono così individuati:

LOTTO n. 1

(Opificio)

NORD Via dell'Industria

EST Via Pubblica

SUD Prop. Gabrielli, Prop. Massa dei Creditori del Fallimento Litografia  
Cartotecnica Egidi s.r.l.

OVEST Prop. Gabrielli

Salvo altri e/o variati

LOTTO n. 2

(Terreno Edificabile)

NORD Prop. Massa dei Creditori del Fallimento Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l.

EST Via Pubblica

SUD Prop. Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero

OVEST Prop. Gabrielli

Salvo altri e/o variati

#### 4.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura del soggetto fallito non rende necessaria la verifica.

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

La situazione della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni è da considerare DIFFORME

#### 4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

##### 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 397/1991 (perenta):           | € 35,00;  |
| ➤ Iscrizione 398/1991 (perenta):           | € 35,00;  |
| ➤ Iscrizione 957/1998 (perenta):           | € 35,00;  |
| ➤ Iscrizione 1974/1998 (perenta):          | € 35,00;  |
| ➤ Iscrizione 1651/1999 (perenta):          | € 35,00;  |
| ➤ Iscrizione 1294/94 (ipoteca volontaria): | € 35,00;  |
| ➤ Pignoramento Immobiliare:                | € 294,00. |

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 504,00** 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.

### 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 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Lotto 1 e il Lotto 2, sono individuati in Zona "Industriale-artigianale-commerciale di completamento", art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione (**All. 21**).

La zona è riservata agli Impianti industriali, artigianali e commerciali i cui indici e parametri sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### 4.3.2 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Classe V del Vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23 gennaio 2007.

#### 4.3.3 VINCOLI E TUTELE

L'area è sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

Art. 19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P.

Zona D (trasformazione a regime ordinario) del vigente Piano Regionale Paesistico.

#### 4.3.4 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il complesso è stato costruito nel periodo ante 1967\_Ante '67.

#### 4.3.5 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE, CONDONI E SANATORIE

A seguire, si elencano i titoli abilitativi e Denunce di Lavori che hanno interessato la costruzione e l'Asset in particolare.

- Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1711 del 6 ottobre 1987 (**All. 22**) per Ristrutturazione stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via dell'Industria - Riconversione;
- Concessione Edilizia n. 1711/A del 14 novembre 1988 (**All. 23**) per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie;
- Concessione Edilizia n. 1711/B del 19 maggio 1990 (**All. 24**) per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie;
- Concessione Edilizia n. 1711/C dell'8 aprile 1991 (**All. 25**) Variante in corso d'opera per Ampliamento di stabilimento industriale sito in Martinsicuro, Via delle Industrie. L'elaborato di progetto allegato alla Concessione 1711/C (**All. 26**), costituisce il precedente edilizio per la verifica della rispondenza edilizia.

#### 4.3.6 CONDONI E SANATORIE

Non risulta l'esistenza di pratiche di condono né sanatoria successive all'ultima Variante approvata.

#### 4.3.7 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.*

A riguardo, si deve rilevare che l'elaborato di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 1771/C del 1°8 aprile 1991 (**All. 26**) raffigura l'Opificio con uno stato autorizzato che differisce dallo stato di fatto per alcune modifiche interne e alcune dimensioni che però rientrano nella tolleranza del 2%.

Esternamente, sul lato sud si rileva l'esistenza di una vasca di raccolta delle dimensioni di ml 4,80x ml 6,60 in luogo del deposito rifiuti di ml 10,00 x ml 3,00.

Risulta inoltre esistente ma non autorizzata, una piccola cabina di pannelli con tettoia adiacente, posizionata in aderenza all'opificio, di fronte al locale autoclave.

#### 4.3.8 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Agli atti prodotti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martinsicuro, si rileva il collaudo statico trasmesso al Servizio del Genio Civile di Teramo prot. 1725 del 21 settembre 1993 (**All. 27**) e il certificato di agibilità rilasciato il 25 ottobre 2011 (**All. 28**).

#### 4.3.9 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

#### 4.3.10 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione del LOTTO 1, sia il migliore degli usi possibili.

Nonostante la dimensione medio-grande e quindi la minore appetibilità sul mercato della zona, si ritiene che solo dopo un congruo periodo di pubblicità ed esposizione sul mercato senza manifestazioni d'interesse, si possa prendere in considerazione l'ipotesi di dividere l'Opificio in due o più porzioni più piccole.

Il LOTTO 2, sebbene disponga urbanisticamente di una vocazione edificatoria, è ancora destinato all'agricoltura.

#### 4.3.11 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

La posizione Edilizia e Urbanistica del Lotto 1 è da considerare DIFFORME per quanto già relazionato.

Il Lotto 2 non evidenzia problematiche sotto il profilo della RISPONDENZA urbanistica ed edilizia.

#### 4.3.12 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Considerato che le difformità interne ed esterne costituiscono elementi da regolarizzare il cui costo di sanatoria e/o demolizione con ripristino sono marginalità non influenti in modo significativo sul Valore di Mercato, si ritiene al solo scopo indicativo di determinare il costo di conformità nella misura a corpo di **€ 15.000,00**.

#### 4.4 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.

##### 4.4.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

===

##### 4.4.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

##### 4.4.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

In conseguenza di una recente effrazione, l'impianto elettrico è stato vandalizzato con il taglio di cavi. Si rende perciò necessario un intervento di verifica e ripristino con la fornitura di nuovo materiale.

Il riscaldamento dell'area produttiva si ha per mezzo di un impianto ad aria. I locali uffici sono dotati di termoconvettori.

Il complesso è dotato di Impianto Antincendio costituito da idranti, attacco VVF, n. 2 gruppi di pompaggio e n. 2 riserve idriche da mc 20 ognuna oltre rilevatori e allarme.

##### 4.4.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Sebbene sia esistente il certificato di conformità dell'impianto elettrico (**All. 29**), a seguito della vandalizzazione subita, si ritiene che debba ormai ritenersi superata.

Agli atti amministrativi del Comune di Martinsicuro, è depositato il Certificato di Prevenzione Incendi prot. 4953 del 18 maggio 2011 (**All. 30**).

##### 4.4.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

A causa della vandalizzazione e delle condizioni di inutilizzo prolungato, non è possibile verificare la funzionalità degli impianti ancora esistente pertanto la situazione impiantistica NON È DEFINIBILE.

#### 4.4.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Per il ripristino della funzionalità dell'impianto elettrico si suppone un intervento di totale rifacimento con recupero parziale stimando un costo a corpo di **€ 50.000,00**.

Il costo di conformità Impiantistica è a carico dell'aggiudicatario ed è scontato dal Valore di Mercato.

## 4.5 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.

### 4.5.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

L'opificio è parte realizzato in opera e parte realizzato con strutture prefabbricate.

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

Nella pratica esaminata in Comune è stata rilevata l'esistenza del collaudo statico depositato al Genio Civile di Teramo prot. 1726 in data 21 settembre 1993 (**AlI. 27**).

### 4.5.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

L'ispezione esterna e interna delle unità non ha evidenziato criticità strutturali.

### 4.5.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

La struttura che costituisce il lotto denota le condizioni di manutenzione e conservazione di un tipico fabbricato di circa venticinque anni.

Si rileva però l'esistenza di immissioni d'acqua piovana all'interno del capannone, provenienti dalla copertura che deve perciò essere oggetto di un ripristino manutentivo.

### 4.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Si riscontra la CONFORMITÀ Strutturale sulla base del collaudo che si produce e la sostanziale buona condizione della costruzione fatta salva l'infiltrazione d'acqua da alcune parti del tetto.

### 4.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Trattandosi di problematiche limitate, il costo di conformità si ritiene compreso nell'analisi dei prezzi marginali del metodo di stima.

## 4.6 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.

### 4.6.1 FONTI DI INQUINAMENTO

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

### 4.6.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Il fabbricato è costruito con scarsa attenzione all'efficienza energetica.

### 4.6.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non si rileva l'esistenza di fonti energetiche rinnovabili

### 4.6.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Una piccola porzione a forma trapezoidale a sud e la porzione a Ovest dell'opificio, sono coperte con onduline di fibrocemento che apparentemente hanno le stesse caratteristiche visive dell'Eternit. L'ex dipendente che ha consentito l'accesso nel sito ha però comunicato verbalmente che da verifiche eseguite, non si tratta di Eternit. In mancanza di un esame specifico e a scopo prudenziale, si ritiene opportuno assumere che il materiale contenga fibre di amianto.

Nel magazzino esterno, sono contenuti e stoccati materiali di consumo tra cui tinte, diluenti, oli comunque ancora utilizzabili per i processi di lavorazione ma non si ha evidenza di significative situazioni di pericolo.

### 4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

La situazione ambientale è da considerare NON CONFORME. Per l'esistenza di materiale che si ritiene possa essere Eternit e la giacenza di materiali da smaltire.

### 4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

L'opportunità di usufruire di bonus fiscali per i costi di smaltimento dell'amianto e rifacimento della copertura fino a un massimo di € 130.000,00, si considera nella Due Diligence in sede di stima dell'immobile al netto dei costi di conformità.

Considerando anche il costo per lo smaltimento dei rifiuti esistenti, vernici, solventi ecc., il costo di conformità Ambientale è stimato a corpo in complessivi **€ 150.000,00**.

## 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 proprietà intestata alla Società Litografia Cartotecnica Egidi s.r.l. fallita e costituisce il cespite che si denomina Opificio Industriale e Terreno edificabile Via dell'Industria.

#### 5.1.1 STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti a parte l'intervento che si rende necessario per eliminare l'infiltrazione d'acqua da una zona del capannone e che in occasione di eventi piovosi, allaga parte di una zona riservata alla produzione.

#### 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 Opificio Industriale nel Comune di Martinsicuro, Via dell'Industria.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 22 con la P.IIa 492, e al catasto terreni con le P.IIe 493, 494 495 della consistenza complessiva tra area coperta e scoperta di 15.000 mq.

Conformazione: Il Lotto si compone di zone produttive per mq 6.234,00, Uffici mq 457,00, Magazzini mq 695,00, Portici mq 545,00 ed Area Scoperta Esclusiva residua recintata di mq 7.069,00 oltre una cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Gli impianti civili esistenti sono quello idrico ed elettrico, quest'ultimo vandalizzato e perciò da rifare in gran parte. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

Locazione: L'opificio non è locato; Possesso: Libero.

Servitù: Non esistenti; Gravami non cancellabili: Non esistenti

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 1.732.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità è di **€ 1.290.000,00**.

#### 5.1.2.2 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un Terreno edificabile a destinazione produttiva nel Comune di Martinsicuro, Via dell'Industria.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 22 con le P.IIe 747 e 750 della consistenza complessiva di 3.850 mq.

Conformazione: Il Lotto ha forma pressoché rettangolare ma ha una larghezza di circa ml 24,50 circa che limita una normale funzionalità della costruzione che è possibile realizzare.

Attualmente l'area è a vocazione agricola e non esistono opere di alcun tipo.

L'accesso è garantito da Via dell'Industria attraverso un terreno di proprietà di terzi su cui è costituita servitù di passaggio

Locazione: Il terreno non è locato; Possesso: Libero.

La situazione edilizia è DIFFORME.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 72.000,00. Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni è di **€ 61.000,00**.

## 5.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

### 5.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2021\_04\_G005\_F\_22\_492\_0\_4\_V)

#### 5.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione: Fallimentare

Ruolo: R.F. n. 4/2021

Ditta: LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l.

Sede: San Benedetto del Tronto

P.ta IVA: 00207440447

#### 5.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Opificio Industriale

Data Perizia: 18/01/2022

Metodo di Stima: MCA

Data Stima: 21/04/2021

Valore di Mercato: € 1.732.000,00

Diritto Reale: Piena Proprietà

**Valore Base d'Asta: € 1.290.000,00**

Quota: 1000/1000

Costi Conformità: € 215.000,00

#### 5.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Industriale

Categoria Edile: Usato in mediocre stato

Tipologia Immobiliare: Complesso Industriale

Costruzione: Mista Anno di Costruzione Ante '67 Anno ultima rinnovazione 1991

#### 5.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo

Provincia: Teramo

Comune: Martinsicuro

Località: Villa Rosa

Quartiere: Zona Industriale

Via/Piazza/Civico: Via dell'Industria

Posizione: Periferica

#### 5.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)

Parcheggi Pubblici (NO)

Panoramicità (Minima)

Servizi Sanitari (NO)

Vista (Via Principale)

Verde Pubblico (NO)

Luminosità (Media)

Servizi Commerciali (NO)

Accessibilità (Media)

Livello di Piano (Terra)

Collegamenti Viabilità (Media)

Piani dell'Unità (1)

Zona Urbanizzata (SI)

Piani del Fabbricato (1)

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: NO

Esistenza Servitù: NO

Rendita Lorda Annu: ---

Possesso: Libero

Contratto opponibile: ---

### 5.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 150,00	Procedura
TITOLARITA'	DIFFORME	===	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 504,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	===	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 15.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	---	===	---
IMPIANTISTICA	NON CONFORMI	€ 50.000,00	Aggiudicatario
STRUTTURALE	CONFORME	===	---
AMBIENTALE	NON CONFORME	€ 150.000,00	Aggiudicatario
ACCESSIBILITA'	DA SPAZI PUBBLICI	===	===

### 5.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Classe Energetica (Presunta) (G)

Impianto Elettrico (Altro)

Rivestimento Cappotto (NO)

Impianto Idro-Termico (NO)

Isolamento Acustico (NO)

Antincendio (SI)

### 5.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Misurazione Diretta)

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

Consistenza Commerciale: --- mq

PIANO (Piano Terra)	PIANO (.....)	PIANO (.....)
Capannoni (mq 6.234,00)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
Uffici (mq 457,00)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
Magazzino (mq 695,00)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
Portico (mq 545,00)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
Corte (mq 6.826,00)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
..... (mq ...)	..... (mq ...)	..... (mq ...)
..... (mq ...)	..... (mq ...)	..... (mq ...)

### 5.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

#### FINITURE

	Qualità/Stato
Pavimento principale (Quarzo)	Medio
Pavimento secondario (Monocottura)	Medio
Pavimento accessori (.....)	(.....)
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	Minimo
Rivestimento accessori (Ceramica)	Minimo

#### INFISSI

	Qualità/Stato
Infissi Interni (Metallo)	Medio
Infissi Esterni (Alluminio Anodizzato)	Medio
Vetrate (.....)	(.....)
Dotazione (.....)	(.....)
Accesso (Alluminio)	Medio

#### IMPIANTI PRIVATI

	Qualità/Stato
Elettrico (Altro)	Minimo
Fotovoltaico (.....)	(.....)
Idrico (Acquedotto)	Minimo
Solare Termico (.....)	(.....)
Termico (.....)	(.....)
Terminali (.....)	(.....)
Antifurto (.....)	(.....)
Antincendio (SI)	Minimo
Videocitofono (.....)	(.....)
SAT (.....)	(.....)
Rete Dati (.....)	(.....)

#### IMPIANTI COMUNI

	Qualità/Stato
Fognatura (.....)	(.....)
Fotovoltaico (.....)	(.....)
Solare Termico (.....)	(.....)
Geotermico (.....)	(.....)
Ascensore (.....)	(.....)
Antincendio (.....)	(.....)

## 5.2.2 LOTTO 2

CODICE DATO IMMOBILIARE (2021\_04\_G005\_F\_22\_747\_0\_2\_V)

### 5.2.2.1 DATI PROCEDURA

Sezione: Fallimentare

Ruolo: R.F. n. 4/2021

Ditta: LITOGRAFIA CARTOTECNICA EGIDI s.r.l.

Sede: San Benedetto del Tronto

P.ta IVA: 00207440447

### 5.2.2.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Terreno Edificabile

Data Perizia: 18/01/2022

Metodo di Stima: SOMMARIO

Data Stima: 22/04/2021

Valore di Mercato: € 72.000,00

Diritto Reale: Piena Proprietà

**Valore Base d'Asta: € 61.000,00**

Quota: 1000/1000

Costi Conformità: € 0,00

### 5.2.2.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Industriale

Categoria Edile: Sviluppo/Aree

Tipologia Immobiliare: Terreno Edificabile

Costruzione: ----- Anno di Costruzione ---- Anno ultima rinnovazione ----

### 5.2.2.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo

Provincia: Teramo

Comune: Martinsicuro

Località: Villa Rosa

Quartiere: Zona Industriale

Via/Piazza/Civico: Via dell'Industria

Posizione: Periferica

### 5.2.2.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)

Servizi Sanitari (NO)

Panoramicità (Minima)

Verde Pubblico (NO)

Vista (Campagna)

Servizi Commerciali (NO)

Luminosità (Massima)

Livello di Piano (Terra)

Accessibilità (Media)

Piani dell'Unità (---)

Collegamenti Viabilità (Media)

Piani del Fabbricato (---)

Zona Urbanizzata (NO)

Numero di Vettrine (---)

Strutture Pubbliche (NO)

Parcheggi Pubblici (NO)

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

### 5.2.2.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO



## 6 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza è indicata in metri quadrati, quella dei fabbricati è indicata in SEL (Superficie Esterna Lorda).

N.B. – La SEL (Superficie Esterna Lorda) è desunta dalle misurazioni dirette acquisite in loco e rileva la superficie degli spazi con altezza superiore a ml 1,5.

LOTTO	P.IIa	Piano	Destinazione	Sup. (SEL)
1	492, 493, 494, 495	Terra	Produttiva	6.234,00 mq
			Uffici	457,00 mq
			Magazzini	695,00 mq
			Portico	545,00 mq
			Corte	7.069,00 mq
2	747, 750	Campagna	Produttiva	3.850,00 mq

## **7 SEZIONE ESTIMATIVA**

### **7.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI**

Entrambi i Lotti sono collocati in Zona Industriale del capoluogo di Martinsicuro.

La commerciabilità è mediocre.

### **7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello analitico con MCA.

L'analisi del mercato evidenzia l'inesistenza di compravendite di strutture produttive nello stesso segmento dimensionale, ma il confronto adottato con strutture due più piccole e una media ha comunque evidenziato una divergenza percentuale minima, circostanza che rende possibile applicare il metodo di stima per confronto basato su dati certi e reali (atti pubblici).

### **7.3 STOCK IMMOBILIARE**

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

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

La zona d'interesse si sviluppa sul territorio censito sul Foglio di Mappa nn. 22 con uno stock immobiliare di complessi industriali D/7 di 71 unità. La zona industriale si estende anche sul Foglio di mappa n. 17 con altre 32 unità.

Lo stock è perciò discretamente rappresentato sul territorio.

### **7.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI**

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione incrociata degli archivi online dell'Agenzia delle Entrate tra dati catastali riferiti allo stock immobiliare del segmento d'interesse (D/7) e le trascrizioni di tutte le compravendite immobiliari avvenute nei fogli catastali ispezionati.

La ricerca delle compravendite nella zona si completa con l'estrazione dei titoli completi di tutti i dati utili alla verifica del segmento per la comparabilità.

All'esito, la scarsissima dinamicità del segmento, rileva la vendita di tre capannoni industriali che però appartengono a un segmento differente sia per via della dimensione che è molto più piccola dell'immobile oggetto di stima, sia per il tempo di vendita poiché le tre transazioni risalgono al maggio 2015, al giugno 2016 e al dicembre 2017.

Se la differenza temporale si supera con la verifica della percentuale di svalutazione dedotta dall'andamento del mercato immobiliare, un elemento che aiuta l'analisi è la sostanziale stagnazione per ormai oltre 4 anni senza una compravendita e solo una compravendita all'anno nel triennio dal 2015 al 2017, stando a dimostrare lo scarso interesse del mercato al tipo di investimento.

## 7.5 STIMA DELL'ASSET

### LOTTO 1

La stima del Valore di Mercato del Lotto n. 1 si ricerca per confronto e il Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 31**) che si basa sul confronto di tre immobili, venduti in regime di libero mercato per la piena proprietà, determina un Valore di Mercato al lordo dei costi di conformità di € 1.732.000,00. Il Valore al netto delle conformità è definito in **€ 1.517.000,00**.

### LOTTO 2

La stima del Valore di Mercato del Lotto n. 2 si deduce dall'analisi dei prezzi marginali elaborata per il Lotto 1. Non si riscontra alcuna vendita di aree edificabili nel segmento, si tiene perciò conto del prezzo marginale di €/mq 28,80 che è però riferito a un'area edificata con parziale potenzialità edificatoria residua ma già completamente urbanizzata e rifinita. Il terreno edificabile del Lotto n. 2 sconta inoltre la sua conformazione geometrica, circostanza che lascia ipotizzare un valore unitario ridotto del 35% pari ad €/mq 18,65.

Il Lotto n. 2 ha perciò un Valore di Mercato stimato in modo sommario di € 71.800,00, in cifra tonda **€ 72.000,00**.

## 7.6 VALORE A BASE D'ASTA

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

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e le Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 23 gennaio 2018 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

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

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate a gennaio 2018 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta si determina nel 15% del Valore

di Mercato al netto dei costi di conformità di cui, il 10% per mancanza di garanzia il 5% per la minore commerciabilità del segmento e per la situazione di attuale aumento continuo dei costi dei materiali.

#### **LOTTO 1**

Valore di Mercato al lordo delle conformità: € 1.732.000,00

Costi conformità: € 215.000,00

Valore di Mercato al netto delle conformità: € 1.517.000,00 € 1.732.000,00

Abbattimento 15%: € 227.550,00

Valore a Base d'Asta: € 1.289.450,00, in cifra tonda **€ 1.290.000,00** (*Euro Unmilione duecentonovantamila/00*).

#### **LOTTO 2**

Valore di Mercato al lordo delle conformità: € 1.732.000,00

Costi conformità: € 0,00

Valore di Mercato al netto delle conformità: € 72.000,00 € 1.732.000,00

Abbattimento 15%: € 10.800,00

Valore a Base d'Asta: € 61.200,00, in cifra tonda **€ 61.000,00** (*Euro Sessantunomila/00*).

## 7.7 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

### 7.7.1 VALORE CATASTALE

Il valore catastale deriva da semplici calcoli con coefficienti predeterminati.

Opificio: Valore catastale € 2.212.501,00.

Si ritiene opportuno indicarlo poiché costituisce la base di calcolo delle imposte/tasse che gravano sull'immobile.

### 7.7.2 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 2021, Semestre 1°**

**Provincia:** Teramo **Comune:** Martinsicuro

**Fascia/zona:** Periferica/Via del Lavoro, Via dello Sport, Asse S.S. 16 Adriatica

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia Prevalente:** Abitazioni Civili; **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni Industriali	NORMALE	310	460	1,1	1,6
Capannoni Tipici	NORMALE	220	330	0,8	1,2
Laboratori	NORMALE	480	700	1,6	2,4

## 8 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

\* Minimo € 1.000,00

\*\* Minimo € 200,00

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

La presente relazione si compone di n. 56 -- pagine dattiloscritte e n. 31 allegati oltre documentazione fotografica ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 18/01/2022

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

