

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 14/2022

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Curatore dott. Comm. Francesco Tonelli

PERIZIA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 14/2022

Giudice dott. Francesca Sirianni

Curatore Dott. Comm. Francesco Tonelli

Data Perizia 10/11/2023

Data Sopralluogo 03/10/2023

Data Stima 26/10/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Sviluppo/Aree	
	Natura	Area edificabile	
	Costruzione	-----	
	Anno Costruzione	---	
	Ultima rinnovazione	---	

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

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	San Benedetto del Tronto
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Keplero

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	SI attraversamento linea elettrica e telefonica
	Gravami	SI ma estinti

CATASTO	T/F	Terreni	Altre Unità del Lotto
	Fg	4	
	P.IIa	105	
	Sub.	---	

CONSISTENZA	Catastale	4.580 mq
	Commerciale	Edificabile mq 3.150 = mc 2.362,50

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 650.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 520.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 0,00
	Costi Procedura	€ 2.141,00

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	6
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	8
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	9
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	10
2.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'	11
2.4.1	DIVISIBILITÀ	11
2.4.2	FORMAZIONE LOTTI	12
2.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
3	DATI GENERALI	15
3.1	CATASTALE	15
3.1.1	DATI CATASTALI LOTTO 1	15
3.2	TITOLARITA' E POSSESSO	17
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	17
3.2.2	PROVENIENZA	17
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	18
3.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	18
3.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	19
3.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	20
3.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	22
3.2.8	POSSESSO	22
3.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	22
3.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	22
3.2.11	ACCESSO	22
3.2.12	CONFINI	23
3.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	23
3.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	23
3.3	URBANISTICA	25
3.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	25
3.3.2	VINCOLI E TUTELE	25
3.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	25
3.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	26
3.3.5	CONDONI E SANATORIE	26
3.3.6	DIFFORMITÀ	26
3.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	26
3.3.8	CONVENZIONI	26

3.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	26
3.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	26
3.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	26
3.4	AMBIENTALE	27
3.4.1	FONTI DI INQUINAMENTO	27
3.4.2	EFFICIENZA ENERGETICA	27
3.4.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	27
3.4.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	27
3.4.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	27
3.4.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	27
4	DATO IMMOBILIARE	28
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA.....	28
4.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	29
4.2.1	LOTTO 01.....	29
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	32
5	SEZIONE ESTIMATIVA.....	33
5.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI.....	33
5.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	33
5.3	ASKING PRICES	33
5.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	35
5.5	STIMA DELL’ASSET.....	36
5.6	VALORE A BASE D’ASTA	39
5.7	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE.....	42
5.7.1	VALORE NORMALE	42
5.7.2	VALORE CATASTALE	43
6	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO.....	44
6.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	44
6.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	44

Indice degli Allegati

- All. 1 – Estratto di Mappa catasto terreni Fg. 4 SBT
- All. 2 – Visura storica al catasto terreni Fg. 4 P.IIa 105
- All. 3 – Sentenza omologazione concordato fallimentare T 6347/2022
- All. 4 – Donazione T 4202/1990
- All. 5 – Pignoramento immobiliare T 3426/1993
- All. 6 – Sentenza dichiarativa di fallimento T 6350/2022
- All. 7 – Domanda Giudiziale T 3615/1991
- All. 8 – Domanda Giudiziale T 1304/1994
- All. 9 – Ipoteca Volontaria I 543/1991
- All. 10 – Ipoteca Giudiziale I 625/1992
- All. 11 – Ipoteca Giudiziale I 884/1992
- All. 12 – Ipoteca Giudiziale I 885/1992
- All. 13 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 14 – Stralcio mappa P.R.G.
- All. 15 – Costi costruzione CRESME

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

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

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte 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.

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA'

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

2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

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

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

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

2.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

2.4.2.1 LOTTO 1

Piena proprietà per la quota dell'intero su appezzamento di terreno edificabile di superficie pari a mq 4.580 per mc 2.362,50 ricadente nella maggiore parte in zona residenziale di espansione "C3 (articoli 34-37 n.t.a.), ed in parte in zona destinata alla viabilità – asse di collegamento di progetto – fascia di rispetto (art. 46 n.t.a.).

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 DATI GENERALI

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

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

3.1 CATASTALE

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

3.1.1 DATI CATASTALI LOTTO 1

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 4 (All. 1)

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.
105	Seminativo Arborato	3	00.45.80	€ 17,74	€ 23,65	2

Intestazione Catastale:

Piena prop. 1/1

Note: È in corso di predisposizione la nota di Voltura catastale poiché non è stato possibile effettuarla congiuntamente alle trascrizioni. Sarà predisposta un'integrazione all'ottenimento della visura catastale aggiornata.

3.1.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

La P.IIa 105 all'impianto meccanografico del 19 maggio 1977 aveva una consistenza di mq 5.420.

Con frazionamento n. 49983 del 14 ottobre 1976, in atti dal 5 settembre 1985, ha originato la P.IIa 1524 di mq 840 e ha assunto la consistenza attuale di mq 4.580.

3.1.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **CONFORME** salvo l'intestazione che è in corso di allineamento.

3.1.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

3.2 TITOLARITA' E POSSESSO

La sezione Titolarità indaga la provenienza ipotecaria estesa al ventennio compreso le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili, dividendoli tra quelli cancellabili dalla procedura e quelli che invece non possono essere cancellati.

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

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

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

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

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: ***

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di Omologazione
Concordato Fallimentare

- Dati del Titolo: Data **28/11/2008**, Repertorio **43**
- Trascrizione: R.P. **6347** del **13/09/2022 (All. 3)**
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: ***
- Soggetto Contro: ***
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune **Error!**
Reference source not found.; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 4, P.la 105.

3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

Nella fattispecie, il titolo di provenienza che comprende il ventennio è l'atto di donazione di seguito riportato:

➤ Natura del Titolo: DONAZIONE

- Dati del Titolo: Data **24/09/1992**, Repertorio **95/49**
- Trascrizione: R.P. **4202** del **24/09/1990** (**All. 4**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Luigi Napolitano di Foligno
- Soggetto a Favore: ***
- Soggetto Contro: ***
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota ½ ciascuno; Comune **Error! Reference source not found.**; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 4, P.lla 105.

3.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

- Natura del Titolo: Atto di pignoramento immobiliare
 - Dati del Titolo: Data **24/06/1993**, Repertorio ---
 - Trascrizione: R.P. **3426** del **30/07/1993** (**All. 5**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Asset: Diritto Piena Proprietà **Error! Reference source not found.**; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.lla 105.

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO - Sentenze dichiarativa di Fallimento
 - Dati del Titolo: Data **24/05/2022**, Repertorio 16

- Trascrizione: R.P. **6350** del **13/09/2022** (**All. 6**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: **Massa dei creditori del fallimento**

- Soggetto Contro: ***
- Asset: DirittError! Reference source not found.o Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.la 105.

3.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

- Natura del Titolo: DOMANDA GIUDIZIALE – Esecuzione in forma specifica
 - Dati del Titolo: Data **17/06/1991**, Repertorio 0
 - Trascrizione: R.P. **3615** del **16/07/1991** (**All. 7**)
 - Pubblico Ufficiale: Uff le Giudiziario Addetto del Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.la 105.
 - N.B. – Il procedimento collegato alla Domanda Giudiziale risulta estinto art. 309 in data 21 giugno 2010

- Natura del Titolo: DOMANDA GIUDIZIALE – Revoca Donazione
 - Dati del Titolo: Data **24/02/1994**, Repertorio ---
 - Trascrizione: R.P. **1304** del **17/03/1994** (**All. 8**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: **Massa dei Creditori**
 - Soggetto Contro: ***
 - Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.la 105.

- N.B. – Il procedimento collegato alla Domanda Giudiziale non è reperibile presso il Tribunale e contattato l'Avvocato che ha effettuato la trascrizione ha comunicato che si tratta di posizione ormai chiusa anche perché nelle more è intervenuto il Fallimento della Società

Sotto il profilo della libertà Ipotecaria, il Lotto è perciò GRAVATO da Domande Giudiziali che non possono essere cancellate dalla procedura.

La Cancellazione è possibile solo su istanza da parte dell'aggiudicatario.

L'esistenza delle domande giudiziali che si assumono come posizioni chiuse, non incide sul valore di stima se non per i costi di cancellazione a carico dell'aggiudicatario. Tali costi s'intendono in ogni modo compresi nel deprezzamento per mancanza di garanzia.

3.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- Natura del Titolo: Iscrizione garanzia per apertura di credito
 - Dati del Titolo: Data **22/05/1991**, Repertorio 24081
 - Iscrizione: R.P. **543** del **27/05/1991 (All. 9)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Capitale: **Lire 150.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 300.000.000**; Durata: 5 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.IIa 105.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **No**

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Decreto ingiuntivo esecutivo
 - Dati del Titolo: Data **18/06/1992**, Repertorio **603/2**
 - Iscrizione: R.P. **625** del **22/02/1992 (All. 10)**

- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Fermo
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Capitale: Lire **139.254.831**; Totale Ipoteca: Lire **210.000.000**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto, Foglio di mappa n. 4, P.IIa 105.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**
- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Decreto Ingiuntivo
 - Dati del Titolo: Data **03/08/1992**, Repertorio **633**
 - Iscrizione: R.P. **884** del **10/10/1992** (**All. 11**)
 - Pubblico Ufficiale: Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Capitale: Lire **16.216.901** ; Totale Ipoteca: Lire **27.027.999**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.IIa 105.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **No**
- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Decreto Ingiuntivo
 - Dati del Titolo: Data **03/08/1992**, Repertorio **634**
 - Iscrizione: R.P. **885** del **10/10/1992** (**All. 12**)
 - Pubblico Ufficiale: Presidente del Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: ***
 - Soggetto Contro: ***
 - Capitale: Lire **25.326.144** ; Totale Ipoteca: Lire **40.000.000**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Foglio di mappa n. 4, P.IIa 105.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **No**
- IPOTECHE LEGALI:
- ===

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

3.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: LIBERO.

3.2.8 POSSESSO

Il terreno è incolto e non si rilevano elementi che possano ipotizzare il possesso da parte di alcun soggetto.

3.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

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

Esistenza Servitù: NO

Tipologia Servitù: ===

Pur non esistendo servitù trascritte, si rileva l'esistenza di due pali che sorreggono altrettante linee disposte parallelamente e che attraversando il lotto, conducono linea elettrica e linea telefonica al fabbricato di proprietà della ***.

3.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

3.2.11 ACCESSO

Lungo tutta la zona Ovest del terreno, si sviluppa il tracciato della Viabilità pubblica. Via Keplero che consente anche l'accesso al fondo non è ancora stata oggetto di esproprio né frazionamento catastale.

3.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Prop ***

EST Prop. ***

SUD Prop. ***

OVEST Autostrada Adriatica

Salvo altri e/o variati

Si evidenzia che Via Keplero è tutt'ora parte integrante della P.IIa 105.

3.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del titolare del diritto di proprietà non rende necessaria la verifica.

3.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- | | |
|---------------------------|------------|
| - Trascrizione 3426/1993: | € 294,00; |
| - Trascrizione 6347/2022: | € 294,00; |
| - Trascrizione 6350/2022: | € 294,00; |
| - Iscrizione 543/1991 : | € 35, 00; |
| - Iscrizione 625/1992 : | € 636, 00; |
| - Iscrizione 884/1992 : | € 294, 00; |
| - Iscrizione 885/1992 : | € 294, 00; |

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **2.141,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

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

3.3 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è indispensabile per capire lo stato di fatto e di diritto degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nel caso dei terreni, si verifica la destinazione urbanistica e se sono esistenti costruzioni fisse o amovibili.

Per gli altri immobili, si prosegue l'indagine relazionando sulle ricerche effettuate con l'accesso agli atti quindi dapprima l'elencazione dei permessi, licenze, autorizzazioni, Denunce DIAE, SCIA, CILA, Condoni, Sanatorie e poi l'esistenza di eventuali difformità mediante il confronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in loco durante il sopralluogo.

L'Audit documentale è completato con la verifica dell'esistenza di agibilità/abitabilità ed eventuali convenzioni edilizie.

Sempre in questo capitolo, si analizza l'Highest and Best Use ovvero il miglior utilizzo dell'immobile che deve essere tecnicamente e legalmente consentito, economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile.

Si conclude con la Due Diligence e la dichiarazione di conformità o difformità con gli eventuali costi di regolarizzazione ove possibile e in caso contrario, con i costi di demolizione.

3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come Zone residenziali di espansione (C3) e porzione Zone destinate alla viabilità (**All. 13-14**).

Gli indici per la zona sono:

$I_t = 7.500 \text{ mc/ha}$ $I_f \text{ max} = 1,1 \text{ mc/mq}$

$H = 7,50 \text{ mt}$ $d_i = 5,00 \text{ mt.}$

$d_s =$ secondo le prescrizioni dell'art. 9 D.l. n. 1444/68

$d_f = 10,00 \text{ mt.}$

3.3.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

===

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Non esistono atti autorizzativi ma la costruzione è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

3.3.5 CONDONI E SANATORIE

===

3.3.6 DIFFORMITÀ

===

3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

===

3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Il terreno ha prerogative di trasformazione che rilevano il miglior utilizzo come area edificabile.

Alla data del sopralluogo l'appezzamento risulta non edificato ed incolto, con sovrastante vegetazione spontanea e qualche albero a basso fusto.

La superficie realizzabile, applicando l'indice territoriale in assenza di un piano di lottizzazione, trovandosi in Zona di espansione è così indicata:

Sup. edificabile -> 3150 mq => S.T. = (S.E. x It) = mc edificabili

*S.T. = (3150 mq * 0.75) = mc **2.362,50.***

3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

===

3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

===

3.4 AMBIENTALE

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

3.4.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Unica fonte di inquinamento in zona è la presenza dell'Autostrada A14 che può costituire fonte di inquinamento acustico.

3.4.2 EFFICIENZA ENERGETICA

===

3.4.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

===

3.4.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Da un esame in superficie, non si rilevano depositi di materiali pericolosi o rifiuti di alcun genere.

3.4.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale fatta salva la possibilità di emissioni di rumore da parte dell'autostrada.

3.4.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

===

4 DATO IMMOBILIARE

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

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

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un'area edificabile nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via Keplero.

Il Lotto è censito al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 4 con la P.Illa 105 di mq 4.580 ed è parte in Zona C3 e parte in zona per la viabilità (Via Keplero)

Con gli indici previsti, è possibile la realizzazione di mc 2.362,50 a destinazione residenziale previa stipula di convenzione con il Comune.

Conformazione: La conformazione del Lotto è regolare.

Locazione: Il Lotto non è locato.

Possesso: Il Lotto è libero.

Servitù: Non rilevate servitù trascritte. Esistono però una linea elettrica e una telefonica che attraversano il lotto con infissione di due pali di sostegno;

Gravami non cancellabili: Risultano trascritte una Domanda Giudiziale di Esecuzione in forma specifica e una Domanda Giudiziale di Revoca della Donazione.

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 650.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 520.000,00**.

4.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

4.2.1 LOTTO 01

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_10_H769_T_4_105_0_1_V)

4.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo R.F. n. 14/2022
Ditta
Sede P.ta IVA/CF

4.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Area edificabile
Data Perizia: 06/11/2023 Metodo di Stima DCFA
Data Stima: 26/10/2023 Valore di Mercato: € 650.000,00
Diritto Reale: Piena Proprietà **Valore Base d'Asta: € 520.000,00**
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 2.141,00

4.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Residenziale
Categoria Edile: Sviluppo/Aree
Tipologia Immobiliare: Terreno Edificabile
Costruzione: ----- Anno di === Anno ultima ===
Costruzione rinnovazione

4.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche Provincia: Ascoli Piceno
Comune: San Benedetto del Tronto Località:
Via/Piazza/Civico: Via Keplero snc
Località: Posizione: Periferica

4.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi) Parcheggio Pubblici (NO)
Panoramicità (Media) Servizi Sanitari (NO)
Vista (Mare) Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Massima) Servizi Commerciali (NO)
Accessibilità (Media) Livello di Piano (---)
Collegamenti Viabilità (Media) Piani dell'Unità (---)
Zona Urbanizzata (SI) Piani del Fabbricato (---)
Strutture Pubbliche (NO) Numero di Vettrine (---)

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

4.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: --- Esistenza Servitù: € ===,00
Rendita Lorda Annuà: € ===,00 Possesso: ---
Contratto opponibile:

4.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	---	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 2.141,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	GRAVATO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	RISPONDENTE	---	---
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

4.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (-----) (-----)

Rivestimento Cappotto (-----)

Isolamento Acustico (-----)

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico (-----)

Impianto Idro-Termico (-----)

Antincendio (-----)

4.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione Planimetria Catastale

Altezza Utile Principale (----)

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori (----)

Consistenza Commerciale: 4.580 mq

Area Condominiale (----)

PIANO Campagna

PIANO (-----)

PIANO (-----)

Terreno edificabile (mq 3.150)

(mq ...)

(mq ...)

Terreno da espropriare (mq 1.430)

(mq ...)

4.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale (.....)

Qualità/Stato

(.....)

)

Pavimento secondario (.....)

(.....)

)

Pavimento accessori (.....)

(.....)

)

Rivestimento Unità (.....)

(.....)

)

Rivestimento accessori (.....)

(.....)

)

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico (.....)

(.....)

)

Fotovoltaico (.....)

(.....)

)

Idrico (.....)

(.....)

)

Solare Termico (.....)

(.....)

)

Termico (.....)

(.....)

)

Terminali (.....)

(.....)

)

Antifurto (.....)

(.....)

)

Antincendio (.....)

(.....)

)

Videocitofono (.....)

(.....)

)

SAT (.....)

(.....)

)

Rete Dati (.....)

(.....)

)

INFISSI

Infissi Interni (.....)

Qualità/Stato

(.....)

)

Infissi Esterni (.....)

(.....)

)

Vetrate (.....)

(.....)

)

Dotazione (.....)

(.....)

)

Accesso (.....)

(.....)

)

IMPIANTI COMUNI

Fognatura (.....)

(.....)

)

Fotovoltaico (.....)

(.....)

)

Solare Termico (.....)

(.....)

)

Geotermico (.....)

(.....)

)

Ascensore (.....)

(.....)

)

Antincendio (.....)

(.....)

)

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice	COMMERCIALE
			SEL	Edificabilità	
01	Terreno edificabile	Campagna	3.150 mq	0,75 mc/mq	Mc 1.362,50
	Terreno da espropriare (Via Keplero)		1.430 mq	Indice mercantile 1,00	Mq 1.430

5.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nella semiperiferia del capoluogo di San Benedetto del Tronto, in una zona collinare tra l'autostrada e la Strada Statale Adriatica.

L'accessibilità è poco comoda ed esprime una mediocre appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite nel periodo analizzato dal febbraio 2015 a oggi di:

- Terreni edificabili: n. 52 compravendite sull'intero territorio comunale; n. 1 nella zona tra l'autostrada, la SS Adriatica, C.da Marinuccia e Comune Grottammare e nessuna su Via Keplero;
- Unità residenziali: n. 3477 compravendite sull'intero territorio comunale e n. 3 nella zona tra Via Keplero e Via Mattioli.

L'analisi del mercato e del segmento residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato n. 5 listing price, dimostrazione che in una zona a bassa densità abitativa molto vasta, esiste una scarsa offerta, indice di una discreta dinamicità del mercato.

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

5.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della Trasformazione con Flusso di Cassa scontato che in presenza di un'area edificabile, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

5.3 ASKING PRICES

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

Le offerte in vendita in zona sono tutte ubicate vicino alla SS Adriatica:

<https://www.immobiliare.it/annunci/94641988/?entryPoint=map>

SAN BENEDETTO DEL TRONTO - in zona residenziale molto panoramica con meravigliosa vista mare, deliziosa abitazione con splendidi affacci posta al piano rialzato in piccolo condominio con sole 3 unità aventi ognuna ingresso indipendente. L'immobile è di circa 230 mq coperti ed è composto da ingresso su ampio soggiorno con camino, cucina abitabile, tre camere matrimoniali, quarta stanza a cameretta o studio, tre bagni finestrati, un locale lavanderia ed un ripostiglio. Completano la proprietà un giardino in parte a erba ed in parte pavimentato di circa 185 mq, un garage di 47 mq circa al piano seminterrato ed un fondaco di 13 mq. La residenza si presenta con rifiniture ben tenute e dispone di portoncino blindato, infissi in legno con doppio vetro, tende parasole, porte scorrevoli, videocitofono, parquet, travertino resinato in cucina, riscaldamento autonomo, aria condizionata nel reparto notte, allarme perimetrale e volumetrico. Possibilità di frazionare l'immobile in due unità abitative, come da progetto originale, avendo due ingressi privati separati. Il prezzo è compreso di arredo.

PREZZO Richiesto € 650.000,00, Superficie indicata mq 300, €/mq 2.167,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/97333388/?entryPoint=map>

Appartamento in vendita a San Benedetto del Tronto - In zona residenziale Leoni Ristrutturazione nel 2000 - Vista fino al Mare - Compreso di GARAGE Appartamento di mq. 102 circa al secondo piano senza ascensore, composto da: ingresso, soggiorno ampio, cucina abitabile, disimpegno, due camere entrambe matrimoniali, bagno con finestra e due ampi balconi semiperimetrali. Completa la proprietà un garage di 18 mq ca posto al piano terra del fabbricato e di comodo accesso. L'appartamento ha esposizione nord-ovest e si presenta internamente in buono stato essendo stato oggetto di completa ristrutturazione nel 2000 e presenta pavimentazione in marmo sulla zona giorno, parquet nella zona notte, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con doppio vetro, riscaldamento autonomo, impianto di condizionamento inverter, rivestimenti dei bagni e della cucina in ceramica. Esternamente la palazzina di presenta in buono stato e dai balconi si gode di una bella visuale del circondario.

Ottima soluzione per acquisto prima casa.

Riepilogo dimensioni immobile: appartamento 102 mq ca, balconi 20 mq, garage 18 mq ca

PREZZO Richiesto € 198.000,00, Superficie indicata mq 102, €/mq 1.941,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/95163252/?entryPoint=map>

San Benedetto del Tronto (AP), via Guerrini, in zona residenziale signorile e panoramica con vista mare, a 500 mt dal centro cittadino, proponiamo in vendita appartamento indipendente con ampio giardino perimetrale, con doppio ingresso autonomo (pedonale e carrabile). Complessivamente l'abitazione ha una dimensione di mq 220 interni, e si presenta così suddivisa: ampia zona giorno composta da salone, sala pranzo e cucina abitabile indipendente. La zona notte è dotata di 3 bagni e 3 ampie camere matrimoniali, di cui una con bagno interno. Completano la struttura un ripostiglio e una taverna accessibile anche dall'ingresso autonomo posteriore dotato di posti auto.

Essendo dotata di due ingressi autonomi, vi è la possibilità di suddividere l'intera abitazione in due unità indipendenti

PREZZO Richiesto € 490.000,00, Superficie indicata mq 220, €/mq 2.227,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/101476619/?entryPoint=map>

SAN BENEDETTO DEL TRONTO - nella prima fascia collinare con vista mare, in palazzina di nuova realizzazione con ascensore di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, bilocale di circa mq 48 coperti composto da soggiorno con angolo cottura illuminato da grandi finestroni, camera matrimoniale, bagno e giardino. Le finiture per le scale

interne condominiali si prevedono con lastre di travertino e/o marmo mentre le finiture per gli appartamenti saranno: gres porcellanato smaltato per la pavimentazione; piastrelle in monocottura per le pareti dei bagni; porcellana per i sanitari; PVC per gli infissi dotati di vetro camera; avvolgibili in alluminio motorizzati, completi di controtelai e cassonetti coibentati nel rispetto delle normative vigenti. L'impianto idro-termo-sanitario sarà centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria ma dotato di contabilizzazione diretta del calore e dei volumi di acqua (calda e fredda). L'erogazione del calore avverrà per mezzo di un sistema radiante a pavimento, con integrazione termica nei bagni con scaldasalviette elettrico. L'energia termica sarà generata da un sistema ibrido, costituito da una caldaia murale a condensazione a gas metano e da una pompa di calore aria-acqua a corrente elettrica. La produzione di acqua calda sanitaria avverrà per mezzo di un bollitore bivalente, alimentato dalla caldaia e da un sistema di integrazione solare termico, costituito da collettori solari piani a circolazione forzata posti sulla copertura dell'edificio. L'edificio sarà inoltre dotato di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ad uso condominiale. Possibilità, con prezzo da computare separatamente, di acquistare garage/posto auto a partire da €. 6.500,00. Consegna prevista per dicembre 2024. Vendita con i bonus di cui alla legge vigente. Il complesso immobiliare nascente sarà composto da due edifici per un totale di 14 appartamenti per cui sarà possibile valutare anche altre differenti soluzioni abitative. PREZZO Richiesto € 286.000,00, Superficie indicata mq 65, €/mq 4.400,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/106952549/?entryPoint=map>

In zona San Filippo Neri al di sopra della statale, in un piccolo condominio edificato nel 2010, proponiamo in vendita un grazioso appartamento posizionato al Piano Terra, delle dimensioni di 86 mq circa.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, una camera matrimoniale, una cameretta e di un bagno con doccia.

Completa la proprietà due balconi a livello, posizionati entrambi ad est, nel soggiorno e nella camera matrimoniale, della metratura complessiva di circa 10 mq.

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in ottime condizioni, rifinito con materiali di pregio, dotato di impianto di riscaldamento autonomo, aria condizionata, impianto di allarme, ricambio d'aria in cucina, antifurto, termo cappotto, infissi in legno con vetro termico, persiane in alluminio regolabili, portoncino blindato e videocitofono. Ottima soluzione abitativa, ubicata in posizione ben servita, non lontana dal centro e dal mare, in piccolo condominio senza alcun intervento di ristrutturazione da fare.

PREZZO Richiesto € 195.000,00, Superficie indicata mq 86, €/mq 2.267,00.

5.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

5.5 STIMA DELL'ASSET

La determinazione del Valore Attuale Netto del terreno da trasformare è praticata mediante il ricorso al D.C.F.A. (Analisi del Flusso di Cassa Scontato) quindi con l'attualizzazione dei costi e dei ricavi allocati in un determinato periodo di flusso di cassa.

Per la determinazione dei costi, si può fare ricorso all'applicativo CRESME che fornisce il dato di una fonte autorevole; per i ricavi, si fa riferimento alle compravendite più recenti del segmento residenziale nella zona.

L'intero terreno ha una superficie catastale di mq 4.580 e quella edificabile calcolata graficamente è di mq 3.150,00. La volumetria realizzabile in base all'indice di mc/mq 0,75 è di mc 2.362,50 e considerata un'altezza media netta di ml 2,70 oltre ai solai di piano (40 cm), si determina una superficie complessiva lorda commerciale di mq 762,00 cui si aggiunge un'incidenza media del 15% di balconi e terrazzi per circa mq 114,30 e un piano interrato non residenziale destinato a box e fondaci per circa mq 350,00.

Nell'ambito dell'intera trasformazione e del progetto di un possibile flusso di cassa, si tiene conto della tempistica di collocazione delle unità in funzione della capacità di assorbimento del mercato.

COSTI

L'applicativo CRESME calcola (**Al. 15**) un costo complessivo di costruzione di € 1.721.390,50 sulla base di una superficie residenziale di mq 762 oltre mq 114,3 di balconi e terrazze e mq 350 di interrato non residenziale.

Ai costi calcolati si aggiungono quelli indicati in percentuale dell'10% per l'urbanizzazione in € 172.000,00 e dell'8% per oneri tecnici in € 138.000,00 oltre allo spostamento delle linee elettrica e telefonica che attraversano il terreno, stimato a corpo € 20.000,00 per complessivi € 2.051.390,50, in cifra tonda € **2.050.000,00**.

Il costo nominale complessivo per l'edificazione dell'intero immobile è determinato in cifra tonda pari a €/**mq 1.886,00**.

RICAVI

Dati O.M.I.

L'Agenzia delle Entrate quota le abitazioni civili, ville e villini allo stato ottimo da un minimo di €/mq 1.900 a un massimo di €/mq 2.600.

Dati COMPRAVENDITE

Il mercato immobiliare nella zona residenziale d'interesse di San Benedetto del Tronto rileva dal 2019 a oggi un totale di n. 7 compravendite di cui n. 2 appartamenti e n. 5 villini.

I prezzi vanno da un minimo di €/mq 1.368,00 fino a un massimo di €/mq 6.085,00 e in considerazione del livello di prezzo, sono solo n. 3 gli immobili nuovi venduti con una media di €/mq 3.100,00 (escludendo l'immobile venduto a €/mq 6.085 che appartiene evidentemente a un altro segmento).

I prezzi reali sono superiori alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Dati OFFERTE IN VENDITA

L'esame dei Listing price pubblicati sul portale Immobiliare.it nella stessa zona indagata, evidenzia l'esistenza di n. 5 immobili in vendita con quotazioni che vanno da un minimo di €/mq 1.941,00 per gli immobili più datati fino a un massimo di €/mq 4.400,00 per gli immobili più nuovi e una media di €/mq 2.600,00. L'unico immobile nuovo offerto in vendita è quello quotato €/mq 4.400,00.

Considerata la trattativa media di mercato (Eurosistema Banca d'Italia e Tecnoborsa circa 8% su media Nazionale), si può attendere un prezzo unitario del nuovo di €/mq 4.000,00.

L'analisi dei dati evidenzia una importante differenza tra il prezzo richiesto per gli immobili ancora sul mercato e i prezzi realmente dichiarati nelle compravendite.

Giova evidenziare che nella zona, le quotazioni alte, si rapportano a una scarsa offerta con buone aspettative di appetibilità sul mercato, limitate sono dalla necessità di sostenere maggiori costi per lo spostamento delle due linee che attraversano il terreno.

Volendo assumere un maggior valore della trasformazione in funzione di possibili aspettative di crescita nei limiti delle offerte di mercato, occorre tenere in debito conto anche l'onere della realizzazione della strada di accesso oggi inesistente i cui costi graverebbero almeno nell'immediato per l'intero a carico dell'aggiudicatario.

Relegando la quantità delle transazioni alla sola capacità di assorbimento del mercato, una verifica dei dati acquisiti, evidenzia che il segmento residenziale nuovo può scontare un prezzo unitario pari alla media tra i prezzi di vendita rilevati **€/mq 3.100,00** trascurando le richieste dei listing price per assorbire il rischio della vicinanza dall'autostrada.

La superficie di vendita consentita è di mq 762,00 cui si aggiungono mq 114,3 di balconi, logge e terrazze (indice 33%); mq 350,00 di box interrati (indice 50%) e corti esclusive (indice 5% con max 30% della superficie principale) di mq 2.800,00. La consistenza commerciale complessiva somma mq 1.115,00.

Il ricavo nominale complessivo ipotizzato dalla vendita di tutte le unità residenziali è di € 3.456.500,00, in cifra tonda **€ 3.456.000,00**.

DURATA DELLA TRASFORMAZIONE

Quanto all'assorbimento del mercato ovvero i tempi previsti per la vendita degli immobili, le n. 5 compravendite in 5 anni (2019/2023), indicano una media di n. 1 immobili ogni anno in zona condizionati dalla scarsa offerta.

La popolazione del Comune è in minima ma costante crescita nell'ultimo decennio quindi ci si può attendere una continuità della tendenza di vendite con aspettativa in crescita prudenzialmente stimata in n. 3 unità.

Dovendo perciò definire la durata del Flusso di Cassa, si ritiene coerente ipotizzare la costruzione e la vendita delle quattro unità in un periodo di tempo di **n. 3 anni**.

SAGGIO DI RENDIMENTO INTERNO

È definito con l'analisi di un investimento alternativo di cui si ha cognizione dei flussi.

In alternativa, è calcolato con il WACC (Costo medio ponderato del capitale) ipotizzando un saggio del capitale proprio (equity) del 15%, saggio del capitale di debito 10%, aliquota reddito 27%, per prudenzialità LTV 50% e capitale proprio 50%.

Il WACC calcolato con i dati indicati, conduce a un TIR (Saggio di rendimento interno) dell'11,15%. Considerata la natura dell'intervento del flusso di cassa rivolto a investitori del settore immobiliare e i rischi insiti nella trasformazione e nel mercato, è opportuno considerare un aumento del saggio pari al 50% così fissato al **16,73%**.

Il saggio tra il 10% e l'11%, è normalmente applicato dall'A.d.E. nelle stime per trasformazione ma nella fattispecie, un TIR più alto è giustificato dalla tipologia dell'investimento.

CONCLUSIONI

Il Netto nominale scaturisce dalla differenza dei ricavi e dei costi ed è di € 1.406.000,00 e costituisce solo un dato puramente indicativo che non può essere assimilato al Valore Attuale Netto dell'area edificabile.

È invece la differenza dei costi e dei ricavi attualizzati al Saggio di Rendimento Interno di un investimento alternativo a indicare il Valore Attuale Netto dell'area che sconta i rischi derivanti dall'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi.

Il procedimento è esplicito con l'Analisi dei Flussi di Cassa (DCFA) che segue:

Saggio di sconto (i) 16,73%

Scadenza (anni) (t)	Ricavi	Costi	Netti	F. sconto $(1+i)^{-t}$	VAN (€)
0			€ -	1,000	€ -
1		€ 750.000,00	-€ 750.000,00	0,857	-€ 642.508,353
2	€ 400.000,00	€ 1.000.000,00	-€ 600.000,00	0,734	-€ 440.338,115
3	€ 3.056.000,00	€ 300.000,00	€ 2.756.000,00	0,629	€ 1.732.733,439
Somma nominale	€ 3.456.000,00	€ 2.050.000,00	€ 1.406.000,00		€ 649.886,97

Il Valore Attuale Netto dell'area edificabile è definito in € 649.886,97, in cifra tonda **€ 650.000,00** (*Euro Seicentocinquantamila/00*).

5.6 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 aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il*

trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

- 1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;

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

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

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione). Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 20% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 520.000,00** (Euro Cinquecentoventimila/00) con prezzo di €/mc 220,00 rispondente a un'incidenza del 15,05% sul valore commerciale costruito.

Nel valore stimato s'intende compresa anche la porzione non edificabile del terreno in parte occupata dalla strada.

5.7 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.

5.7.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Valore Normale dell'immobile non è determinabile perché non classato al catasto fabbricati.

5.7.2 VALORE CATASTALE

Il valore catastale deriva da semplici calcoli con coefficienti predeterminati. Si ritiene opportuno indicarlo poiché costituisce la base di calcolo delle imposte/tasse che gravano sull'immobile.

LOTTO 1:

Valore catastale terreno considerato agricolo: € 1.995,75

Valore catastale terreno edificabile (*ultimo dato disponibile Comune SBT per calcolo ICI, Quartiere 2, Zona C3, €/mc 193,00*): € 455.962,50.

6 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

6.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da un'unica particella di terreno parte edificabile in Zona C3 e parte in Zona Viabilità.

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

Valore Base d'Asta complessivo: € 520.000,00, base 100%;

Quota Valore Zona C3 P.IIa 105: € 510.000,00, quota 98,1%.

Quota Valore Zona Viabilità P.IIa 105: € 10.000,00, quota 1,9%.

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

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

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

La presente relazione si compone di n. 45 pagine dattiloscritte e n. 15 allegati

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

Ascoli Piceno li 10/11/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -