

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
Procedura Liquidazione controllata del patrimonio

R.G. n. 8/2020

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Sirianni

Liquidatore Dott. ssa Patrizia Neroni

PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile Ascoli Piceno

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

Procedura di Liquidazione Controllata R.G. n. 8/2020

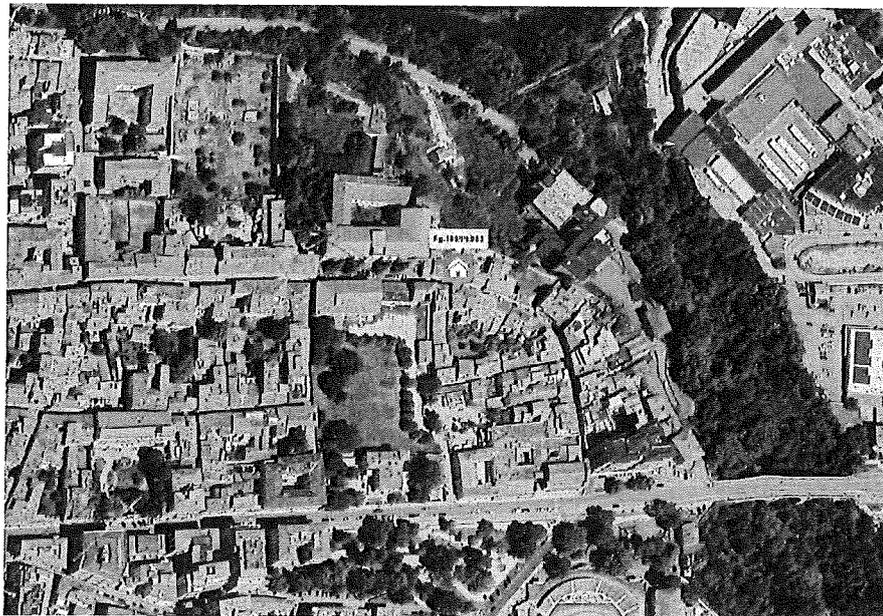
Giudice dott. Francesca Sirianni

Liquidatore Giudiziale dott. Comm. Patrizia Neroni

Ditta

<i>Data Perizia</i>	08/11/2024
<i>Data Sopralluogo</i>	25/09/2023
<i>Data Stima</i>	04/11/2024

Individuazione del Lotto



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 4

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Magazzino	
	Natura	Fondaco	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	Ante 1942	
	Ultima rinnovazione	N.D.	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Ascoli Piceno
	Località	Capoluogo – Centro Storico
	Via/Civico	Corso Mazzini, 328

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Libero
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	169	
	P.IIa	983	
	Sub.	40	

CONSISTENZA	Catastale	24 mq)
	Commerciale	21,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 20.600,00
	Valore Base d'Asta	€ 14.150,00
	Costi aggiudicatario	€ 950,00
	Costi Procedura	€ 1.250,00

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 DIVISIBILITÀ	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	15
3.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	16
3.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	17
3.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	17
3.2	TITOLARITA' E POSSESSO	18
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	18
3.2.2	PROVENIENZA.....	18
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	19
3.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	20
	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	20
3.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	20
3.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	21
3.2.7	POSSESSO	22
3.2.8	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	22
3.2.9	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	22
3.2.10	ACCESSO	22
3.2.11	CONFINI	22
3.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	22
3.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.15	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	25
3.3.5	CONDONI E SANATORIE	26

3.3.6	DIFFORMITÀ	26
3.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	27
3.3.8	CONVENZIONI	27
3.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	27
3.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	27
3.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	27
3.4	CONDOMINIALE	28
3.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	28
3.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	28
3.4.3	MILLESIMI.....	28
3.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	28
3.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	28
3.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	28
3.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	28
3.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE	28
3.5	IMPIANTISTICA	29
3.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI	29
3.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	29
3.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	29
3.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	29
3.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	29
3.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	29
3.6	STRUTTURALE.....	30
3.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	30
3.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	30
3.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	30
3.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	30
3.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	30
3.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	30
3.7	AMBIENTALE	31
3.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	31
3.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	31
3.7.3	APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)	31
3.7.4	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	31
3.7.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	31
3.7.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	31
3.7.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE.....	31
4	DATO IMMOBILIARE	32
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE BANDO D’ASTA.....	32
4.1.1	LOTTO 4	32

5	CONSISTENZA	33
6	SEZIONE ESTIMATIVA	34
6.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	34
6.2	ANALISI DELLA DOMANDA	34
6.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	34
6.4	STOCK IMMOBILIARE E ANALISI DEL MERCATO	34
6.5	ASKING PRICES	35
6.6	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	36
6.7	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI.....	37
6.8	STIMA DELL'ASSET	38
6.9	VALORE A BASE D'ASTA.....	38
6.10	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	41
6.10.1	VALORE CATASTALE	41
6.10.2	QUOTAZIONI O.M.I.....	41
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	42
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	42
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	42

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

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

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

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Si precisa infine che l'Audit Documentale Edilizio e Urbanistico, scaturisce dall'esame della documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico e che il sottoscritto non ha cognizione riguardo l'esistenza di eventuale ulteriore documentazione eventualmente esistente ma non prodotta.

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

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

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 proprietà è catastalmente intestata alla signora
volutando la successione in morte del padre Come
relazionato a seguire, la proprietà è da ridurre al 50% perché la madre era già
comproprietaria avendo concluso l'acquisto in comunione dei beni.
Si deve però ritenere l'appartamento praticamente indivisibile.

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 3

Appartamento di tipo economico popolare da ristrutturare con posto auto coperto.

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 riassumono 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

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Ascoli Piceno (AP), Foglio di mappa n. 169 (All. 43)

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D	R.A	All.	Intestazione Catastale
983	Ente Urbano	===	00.02.10	===	===	44	Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Ascoli Piceno (AP), Foglio di mappa n. 169 (All. 43)

Le unità censite al Catasto fabbricati sono catastalmente intestate alla ditta:

- nat a il
prop. Per 1/1 di Piena Proprietà

P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
983	40	C/2	2	16 mq	24 mq	€ 57,02	45

Le unità sono individuate per conformazione e consistenza con le planimetrie catastali allegata (All. 46).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione dell'unità nell'ambito dell'intero fabbricato P.IIa 983 (All. 47).

L'elenco subalterni (All. 47) mostra la consistenza del fabbricato, la natura degli immobili che lo compongono e gli eventuali Beni Comuni Non Censibili.

In particolare, si rileva che nell'elaborato, l'unità è quella indicata con il suo precedente subalterno 36.

Il Sub. 32, costituisce l'androne di accesso fino al vano scala ed è un bene comune a tutti i subalterni.

Il Sub. 33 individua il vano scala, l'ascensore e il vano motore ed è comune ai Subb. 8, 11, 12, 22, 25, 26, 36 e 37. A riguardo, si deve rilevare che in origine, il Sub. 36 comprendeva l'appartamento al piano terzo e il magazzino oggetto di perizia.

3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

3.1.2.1 CATASTO TERRENI

Il fabbricato è di antica costruzione, la P.IIa 983 di mq 210 censita sul Fg. 169 di Ascoli Piceno è un Ente Urbano fin dall'impianto meccanografico.

come Bosco Alto all'impianto meccanografico del 22/06/1970, è stata oggetto di frazionamento n. 3681 del 23/07/1979 dando origine alla P.IIa 276 di mq 300.

La superficie catastale risponde a quella calcolata graficamente in mappa, pertanto, non si rilevano problematiche di conformità.

3.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

L'unità censita con la **P.IIa 983 sub. 40** deriva dalla variazione del Sub. 36 già costituito da un appartamento al piano terzo e dal fondaco al piano terra. Con la variazione n. 9598/2006 in atti dal 15/09/2006, il Sub. 36 è stato diviso separando l'appartamento dal magazzino. Il magazzino ha assunto il nuovo identificativo Sub. 40 mentre l'appartamento è diventato Sub. 41.

3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dell'unità immobiliare pertinenziale Sub. 40 non evidenzia difformità, la sua conformazione, risponde allo stato di fatto.

Lo stato di fatto è perciò **RISPONDENTE**.

3.1.4 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:

C.F./P. ta IVA:

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

- Natura del Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA
 - Dati del Titolo: Data **21/10/2007**,
Repertorio: **5566/1945**
 - Trascrizione: Data **02/11/2007**, R. P. **6753 (All. 48)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore:
 - Soggetto Contro:
 - Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1 - Comune di Ascoli Piceno,
Catasto Fabbricati, Fg. n. 169, P.IIa 983/40.

- La vendita comprende i diritti di comproprietà sulle parti comuni Subb. 32 e Sub. 33.

3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

➤ Natura del Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **15/01/2002**,
Repertorio: **130710**
- Trascrizione: Data **21/01/2002**, R. P. **385 (All. 49)**
- Pubblico Ufficiale: notaio dott. Luciano Amadio di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore:
- Soggetto Contro:
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1
Comune di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, **Fg. n. 169 P.IIa 983/30**;

➤ Natura del Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **11/12/1998**,
Repertorio: **126471**
- Trascrizione: Data **17/12/1998**, R. P. **5677 (All. 50)**
- Pubblico Ufficiale: notaio dott. Luciano Amadio di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore:
- Soggetto Contro:
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1
Comune di Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, **Fg. n. 169 P.IIa 983/9**;

N.B. – Le P.IIe 983/30 e 983/9, sono state fuse con variazione catastale del 2002 n. 2570 e hanno originato la P.IIa 983/36.

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.

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

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

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.

3.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- ===

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO
 - Dati del Titolo: Data **30/07/2015**, Repertorio **1735**
 - Iscrizione: R.P. **1037** del **27/09/2016** (All. 51)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Biella
 - Soggetto a Favore: **Banca Sella S.p.A.**
 - Soggetto Contro:

- Capitale: € 15.069,11; Totale Ipoteca: € 30.000,00;
- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 169, P.Illa 983 sub. 40;
- Presenza altri immobili ipotecati: SI.

- IPOTECHE LEGALI:

o Natura del Titolo: IPOTECA LEGALE

- Dati del Titolo: Data 13/03/2013, Repertorio 315/813
- Iscrizione: R.P. 333 del 04/04/2013 (All. 53)
- Pubblico Ufficiale: Equitalia Centro S.p.A.
- Soggetto a Favore: Equitalia Centro S.p.A.
- Soggetto Contro:

- Capitale: € 167.056,60; Totale Ipoteca: € 334.113,20;
- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 169, P.Illa 983 sub. 40;
- Presenza altri immobili ipotecati: SI; risulta eseguita restrizione di ipoteca R.P. n. 1076/2021 (All. 53) per liberare altri beni;

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 che sarà scomputato dal valore perché onere a carico dell'aggiudicatario.

3.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il Lotto n. 4 non è locato.

3.2.7 POSSESSO

Il Lotto n. 4 è libero e inutilizzato.

3.2.8 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Non risultano trascritte servitù a carico dell'unità che costituisce il Lotto.

3.2.9 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**.

3.2.10 ACCESSO

Il **Lotto 4** ha accesso esterno autonomo direttamente da Corso Mazzini e interno direttamente dall'androne comune.

3.2.11 CONFINI

LOTTO 4:

I confini dell'unità pertinenziale Sub. 40 sono:

NORD Corso Mazzini
EST Androne comune
SUD Vano scala comune
OVEST Rua del giardino

Salvo altri e/o variati

3.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Si premette che la legge 19 maggio 1975 n. 151 ha trattato il diritto di famiglia. Il regime patrimoniale è stato modificato dalla separazione dei beni alla comunione legale. Durante il periodo transitorio, dal 20 settembre 1975 al 16 gennaio 1978, ciascun coniuge poteva comunque dichiarare di rinunciare alla

comunione legale i beni acquistati successivamente all'entrata in vigore della legge 151/75.

Avendo natura di convenzione matrimoniale, la dichiarazione, sarebbe stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, in modo da essere opponibile ai terzi.

In mancanza di dichiarazione, detti beni sarebbero stati da considerare automaticamente ricompresi nel regime di comunione legale.

La proprietaria Lucianetti Roberta è nubile.

3.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

Si rileva la CONFORMITÀ dell'intestazione ipotecaria.

3.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

===,

3.2.15 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:

- Ipoteca Legale R.P. 333/2013 € 35,00;
- Ipoteca Giudiziale R.P. 1037/2016 € 244,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € 279,00 oltre oneri tecnici (circa € 500,00 oltre oneri di Legge), salvo differente determinazione dell'ufficio per complessivi € 920,00 circa.

Il costo di conformità ipotecaria calcolato in cifra tonda in circa € 950,00 è a carico dell'aggiudicatario e scontato dal Valore di Mercato.

3.3 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è dedicata alla verifica e accertamento dello 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

Il fabbricato è ubicato nel Centro Storico di Ascoli Piceno Art. 45 N.T.A.

3.3.2 VINCOLI E TUTELE

Non si rileva l'esistenza di vincoli o ambiti di tutela.

3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato è di antica costruzione, certamente ante 1942.

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Costruzione ante 1942 (nell'atto di provenienza è dichiarata come ante 1967) ma le caratteristiche costruttive sono evidentemente di un periodo molto più remoto.

A seguire, sono state eseguite opere di restauro e risanamento conservativo per mezzo di D.I.A.E. prot. n. 24566 del 07/06/2000 (All. 54) e successiva D.I.A.E. prot. n. 32973 dell'8/08/2000 (All. 55).

Con riferimento ai lavori eseguiti per mezzo delle D.I.A.E., si rileva un verbale di Constatazione di violazione edilizia-urbanistica del 10/10/2001 (All. 56).

Il verbale ha dato seguito a due comunicazioni di procedimento sanzionatorio del 29/10/2001 (All. 57) e del 12/12/2001 (All. 58).

3.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non risulta l'esistenza di condoni né sanatorie che riguardano l'immobile in oggetto.

3.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

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

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

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

oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Pur essendo costruito ante 1942, il fabbricato è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2000 in forza di D.I.A.E. che poi è stata oggetto di accertamento e constatazione di violazione edilizia e urbanistica.

Le violazioni rilevate non coinvolgono però l'immobile in oggetto che trova il suo stato legittimo rispondente allo stato di progetto dichiarato nella D.I.A.E. prot. 32973 dell'8/08/2000 (All. 55).

Si rileva però che la destinazione del piccolo locale indicata nel progetto è commerciale mentre invece, allo stato di fatto, rispondente a quello catastale, l'immobile è un magazzino. Né la destinazione commerciale sarebbe oggi compatibile con le norme igienico sanitarie per la mancanza di un servizio igienico e degli impianti minimi.

3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non si rileva l'esistenza di collaudo né agibilità del fabbricato.

3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

L'ipotesi di trasformarlo in un locale commerciale come da progetto, ne ridurrebbe tra l'altro il valore per via dell'appetibilità che non troverebbe alcun interesse sul mercato.

3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Si ritiene debba essere regolarizzata la mancanza di rispondenza della destinazione.

3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

La difformità rilevata è sanabile nei termini di Legge e il costo presunto tra sanzione, oneri e diritti di segreteria è di circa € 1.000,00 oltre oneri tecnici e oneri di legge di circa € 2.000,00, così per complessivi **€ 3.000,00**.

3.4 CONDOMINIALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza del Regolamento di Condominio, i millesimi, l'Amministrazione condominiale e tutti i dati tecnici eventualmente reperiti. La Due Diligence fornisce invece i risultati dell'analisi documentale riguardo la conformità e i costi di gestione insoluti sia totali per completezza d'informazione, sia negli ultimi due anni che restano a carico dell'aggiudicatario.

3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministrazione condominiale è gestita pro tempore dal Dott. Vincenzo Telesca i Ascoli Piceno Via Urbino.

3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Si allega il regolamento di condominio per la verifica delle condizioni di gestione comune (All. 59).

3.4.3 MILLESIMI

L'unità ha 23,87 millesimi nella Tabella "A" e 24,30 millesimi nella Tabella "B".

3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Il costo medio annuo di gestione dell'unità è di circa € 60,00.

3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Le quote insolute ammontano a oggi in complessivi € 1.250,00.

3.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Le quote pregresse a saldo degli oneri condominiali costituiscono il costo di conformità di € 1.250,00 che è a carico della procedura.

3.5 IMPIANTISTICA

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

3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Nell'ambito del fabbricato, esiste l'impianto elettrico di illuminazione della scala e dell'androne comune oltre all'ascensore per l'accesso ai piani.

3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità agli atti esaminati presso l'ufficio tecnico.

3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

L'unità è dotata dell'impianto civile elettrico.
Non si è riuscito a verificare il funzionamento dell'impianto né se questo è dotato di allaccio autonomo oppure collegato ad altra utenza.

3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si ha disponibilità delle certificazioni di conformità degli impianti privati.

3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===.

3.6 STRUTTURALE

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

3.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è di muratura.

3.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

3.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

3.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato evidenzia un buono stato manutentivo e conservativo.

L'unità in oggetto necessita di interventi di ordinaria manutenzione e di risanamento di tracce di umidità di risalita ma in generale le condizioni sono sufficienti .

3.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione rilevata e le condizioni strutturali, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale.

3.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===,

3.7 AMBIENTALE

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

3.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rilevano fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

3.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Non essendo stato mai oggetto di interventi importanti, l'attenzione all'efficientamento energetico è praticamente inesistente.

3.7.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

3.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono fonti energetiche rinnovabili.

3.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi all'interno dell'unità ispezionata. Considerata la vetustà, non si può escludere la presenza di colonne di scarico di amianto all'interno dei muri.

3.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITÀ** ambientale.

3.7.7 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 BANDO D'ASTA

4.1.1 LOTTO 4

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un'unità pertinenziale in un fabbricato a destinazione residenziale nel Comune di Ascoli Piceno Corso Mazzini, 328.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 169 con la P.IIa 983 Sub. 40 (C/2).

Il Lotto ha accesso diretto sia dalla Via principale, sia dall'androne comune.

Consistenza: Pertinenziale (SEL) mq 21,00.

Conformazione: L'immobile è costituito da un unico locale con due accessi pedonali e una finestra.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri e le finiture sono quelle dell'epoca di manutenzione straordinaria nel 2000.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto libero.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è rispondente.

Il Valore di mercato della quota di 1/1 è definito in € 20.600,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 14.150,00**.

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
			SEL		
4	Magazzino-fondaco	T	21,00 mq	1	21,00 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata graficamente dalle planimetrie catastali e con misurazioni a campioni acquisite in loco.

La consistenza commerciale del LOTTO 4 è di mq 21,00.

La conformazione degli immobili è indicata con la planimetria quotata che si produce (All. 58).

6.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nel centro storico di Ascoli Piceno zona est di Corso Mazzini, nei pressi dell'ex distretto militare e del complesso Colucci.

La località è a destinazione prevalentemente residenziale e non esistono servizi né attività commerciali che si trovano comunque entro un raggio di 350 metri.

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

In generale, allo stato attuale, l'unità ha un discreto interesse commerciale solo in parte condizionato dallo stato di manutenzione e conservazione che in ogni caso non precludono un normale utilizzo per la destinazione assentita.

6.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda dell'unità può essere rivolta a qualsiasi investitore privato interessato ad acquisire una proprietà pertinenziale.

6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del confronto con Market Comparison Approach che in presenza di vendite, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

6.4 STOCK IMMOBILIARE E ANALISI DEL MERCATO

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

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

Nella fattispecie il Foglio di mappa 169 di Ascoli Piceno censisce n. 1441 unità in categoria C/2 che nella zona d'interesse più ristretta compresa tra Via Porta Tufilla a Nord ed Est, C.so V. Emanuele a Sud e Via XIX Settembre, si riducono a n. 57 magazzini di cui n. 47 situati al piano terra.

Con l'ausilio della Banca Dati Immobiliari dei Geometri-Notai-Tribunale AP, si è potuto verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona analizzandone la tendenza nel periodo di nove anni dal 2015 a oggi.

Segmento Pertinenziale (LOTTO 4): Nella zona d'interesse, sono state vendute n. 11 unità pertinentziali.

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VENDITE	1	2	1	1	1	2	0	1	1	1

La vendita di una media di un magazzino ogni anno, anche se in presenza di uno stock limitato, evidenzia una scarsa dinamicità del segmento con prezzi che riferiti alle unità simili a quella oggetto di perizia, sono comunque superiori a quelli che possono corrispondere al segmento residenziale ridotto all'indice mercantile dei magazzini. Ciò sta a significare che l'unità potrebbe sviluppare un concreto interesse sul mercato.

L'interesse e l'attesa per la vendita di un immobile pertinentziale, è da rapportare alle offerte in vendita che rilevate in gran numero sul portale immobiliare.it con n. 56 unità, nell'intera zona, lasciano ipotizzare un'esposizione di circa due anni a valore di mercato prima di una possibile vendita.

6.5 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. La scarsità di offerte ha reso necessario un ampliamento della zona d'indagine rilevando solo un magazzino in vendita nella zona di Porta Maggiore.

<https://www.subito.it/garage-e-box/locale-multiuso-livello-strada-ascoli-piceno-573497849.htm>

Locale multiuso – Via Cagliari, Prezzo richiesto € 21.000,00, mq 24,00, €/mq 875,00.

Considerata la trattativa di mercato media rilevata da Eurosystem Banca d'Italia con Tecnoborsa nell'ultima pubblicazione del sondaggio congiunturale

del mercato che è indicata nell'8,6%, l'attesa media dalle offerte in vendita conduce a una quotazione del segmento in €/mq 800,00.

L'offerta è però riferita a una zona urbanistica che ha caratteristiche differenti dal centro storico e la scarsa disponibilità di immobili in vendita, può confermare le aspettative di una vendita al valore di mercato.

6.6 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.

Codice	Data	Notolo	Prezzo	Sup.	Prezzo storico	Prezzo attualizzato			
					€/mq	Immobiliare.it	Idealista	OMI	Media
2024_07_A462_F_169_923_16_1_P	31/07/24	Costantino	4.000,00 €	10,00	400,00 €	397,81 €	367,78 €	400,00 €	395,20 €
2023_03_A462_F_169_943_26_1_P	27/11/23	Allevi	2.000,00 €	5,00	400,00 €	353,75 €	398,79 €	400,00 €	397,51 €
2022_12_A462_F_169_1093_9_1_P	16/12/22	Calvelli D	26.000,00 €	38,00	684,21 €	646,40 €	695,85 €	664,21 €	676,15 €
2020_01_A462_F_169_1074_101_1_P	13/01/20	Parlamentl	67.000,00 €	75,00	893,33 €	863,32 €	1.065,74 €	893,33 €	940,80 €
2020_01_A462_F_169_1074_102_1_P	13/01/20	Parlamentl	160.000,00 €	166,00	963,86 €	921,48 €	1.149,67 €	963,86 €	1.015,07 €
2019_05_A462_F_169_1938_1_1_P	05/06/19	Parlamentl	10.250,00 €	29,00	353,45 €	311,20 €	377,31 €	353,45 €	347,32 €
2018_05_A462_F_169_920_10_1_P	23/05/18	Calvelli D	16.300,00 €	13,00	1.253,85 €	1.024,65 €	1.179,32 €	1.253,85 €	1.152,60 €
2017_03_A462_F_169_983_31_1_P	03/08/17	Calvelli D	29.000,00 €	18,00	1.611,11 €	1.276,30 €	1.516,60 €	1.318,94 €	1.370,61 €
2016_10_A462_F_169_914_16_1_P	03/10/16	Parlamentl	25.000,00 €	20,00	1.250,00 €	966,75 €	1.128,09 €	1.025,32 €	1.040,05 €
2016_07_A462_F_169_1107_33_1_P	07/11/16	Parlamentl	2.700,00 €	6,00	450,00 €	345,59 €	394,32 €	368,39 €	369,60 €
2015_11_A462_F_169_1075_60_1_P	30/11/15	Parlamentl	27.000,00 €	26,00	1.038,46 €	797,51 €	949,92 €	850,14 €	865,86 €

Nella tabella, sono indicati il codice del dato che identifica l'unità compravenduta con l'anno, il mese, il codice catastale del Comune, il catasto,

il foglio di mappa, la particella e il subalterno; la data di stipula, il Notaio rogante, il prezzo pagato, la superficie e il prezzo unitario (prezzo storico).

L'indagine di mercato sui portali di immobiliare.it, idealista.it e O.M.I. dell'A.d.E., hanno consentito di verificare l'andamento dei valori determinando gli indici di variazione dei prezzi immobiliari nel tempo. L'operazione ha consentito di determinare il prezzo di vendita attualizzato ovvero il prezzo a cui l'immobile sarebbe stato venduto oggi.

Si individuano così un prezzo minimo di €/mq 347,32, un prezzo massimo di €/mq 1.370,61, un prezzo medio di €/mq 779,16 e una mediana di €/mq 865,86.

6.7 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Tra le compravendite rilevate, una del 2017, riguarda un magazzino nello stesso fabbricato e con le stesse caratteristiche di posizione, esposizione e dimensione, circostanza che aiuta a individuare il segmento tra le compravendite nel livello massimo delle quotazioni.

Considerata la necessaria prudenzialità per assorbire le eventuali incidenze di possibili forme di mercato differenti dalla concorrenza monopolistica, si ritiene comunque di poter individuare il segmento in quattro compravendite di cui una del dicembre 2022, due del gennaio 2020 e una del maggio 2018.

I prezzi attualizzati rispondono a una media di €/mq 946,00 e una mediana di €/mq 978,00.

6.8 STIMA DELL'ASSET

Con l'analisi di mercato così condotta, verificando sia gli atti di compravendita, sia le offerte e le aspettative dei tempi di vendita, tenuto conto delle problematiche legate ai costi di conformità, si ritiene che la stima per confronto possa essere semplificata con un procedimento mono parametrico dettagliatamente esplicito.

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice mercantile	Superficie commerciale
			SEL		
4	Magazzino	T	21,00 mq	1,00	21,00 mq
	Quotazione	€/mq 980,00		Livello di piano	--
	V= mq 21 x €/mq 980,00			VALORE	€ 20.580,00

VALORE DI MERCATO:

LOTTO 4

Il magazzino individuato con la P.Illa 983/40 ha un valore di confronto di € 25.580,00, in cifra tonda € 20.600,00.

Il Valore deve essere decurtato dei costi di conformità (ipotecari, edilizi) che nella fattispecie sono stimati in € 3.950,00.

Il Valore di Mercato dell'intera piena proprietà al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in **€ 16.650,00**.

6.9 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 15% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Valore di Mercato € 16.650,00.

LOTTO 4 - € 16.650,00 – 15%= € 14.152,50, in cifra tonda **€ 14.150,00** (Euro Quattordicimilacentocinquanta/00).

6.10 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

6.10.1 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 4: Considerato come pertinenza della prima casa il Valore Catastale è di € 6.585,81; in mancanza dei presupposti della prima casa, il valore catastale è di € 7.184,52.

6.10.2 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 2023, Semestre 2°

Provincia: AP

Comune: Ascoli Piceno

Fascia/zona: Extraurbana/porzione agricola del territorio

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: ===

Destinazione: ===

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Valori Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Magazzini	Normale	830	1.100	3,2	4,3

7 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Ove necessario, la distinzione nell'ambito dei Lotti è indicata sia in valore assoluto sulla base del prezzo a base d'asta, sia in percentuale in modo da avere la possibilità di calcolarla sul Prezzo di aggiudicazione.

Nella fattispecie, quella in vendita è un'unica unità pertinenziale sottoposta a imposta di registro che non richiede l'applicazione di aliquote differenziate.

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

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

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

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

- 1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale
2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale
3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina
4 – Se c'è opzione per applicazione IVA
5 – Senza esercizio opzione IVA
6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA
* Minimo € 1.000,00
** Minimo € 200,00
*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 43 pagine dattiloscritte e n. 17 allegati numerati dal n. 43 al n. 59 oltre la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno li 27/11/2024

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -