

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
Procedura Liquidazione controllata

R.G. n. 8/2020

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Sirianni

Liquidatore Dott. ssa Patrizia Neroni

PERIZIA IMMOBILIARE

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

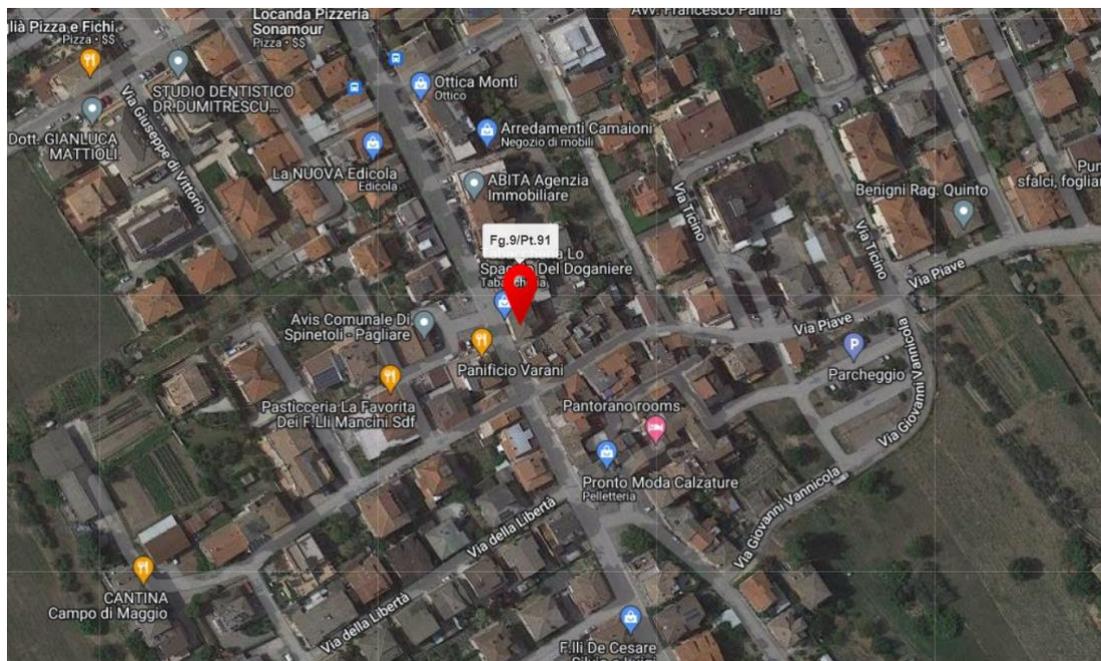


Data Perizia 05/07/2024

Data Sopralluogo 03/10/2023

Data Stima 27/06/2024

Individuazione del Lotto



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Casa da cielo a terra	
	Natura	Appartamento Civile	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1959	
	Ultima rinnovazione	---	

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

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Spinetoli
	Località	Pagliare del Tronto
	Via/Civico	Via Vittorio Emanuele II, civ. 77

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Utilizzato dal proprietario
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto Fg. 9 Pt. 92 sub. 3
	Fg	9	
	P.IIa	91	
	Sub.	2	

CONSISTENZA	Catastale	153 mq (P.IIa 91/3); 134 mq (P.IIa 92/3)
	Commerciale	310,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 94.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 75.000,00
	Costi aggiudicatario	In c.t. € 12.500,00
	Costi Procedura	===

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Destinazione	Commerciale	NOTE
	Categoria Edile	Porzione di fabbricato urbano	
	Natura	Negoziò	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	ante 1967	
	Ultima rinnovazione	---	

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

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Spinetoli
	Località	Pagliare del Tronto
	Via/Civico	Via Vittorio Emanuele II, civ. 73/75

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	██████████
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	9	
	P.IIa	91	
	Sub.	3	

CONSISTENZA	Catastale	44 mq (P.IIa 91/3); 41 mq (P.IIa 91/4)
	Commerciale	88,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 48.700,00
	Valore Base d'Asta	€ 39.000,00
	Costi aggiudicatario	In c.t. € 7.400,00
	Costi Procedura	===

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	7
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	9
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	10
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	11
2.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	12
2.4.1	DIVISIBILITÀ	12
2.4.2	FORMAZIONE LOTTI	13
2.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	14
3	DATI GENERALI	16
3.1	CATASTALE	16
3.1.1	DATI CATASTALI	16
3.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	17
3.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	18
3.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	18
3.2	TITOLARITA' E POSSESSO	19
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	19
3.2.2	PROVENIENZA	19
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	21
3.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	26
	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	26
3.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	27
3.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	28
3.2.7	POSSESSO	29
3.2.8	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	29
3.2.9	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	29
3.2.10	ACCESSO	29
3.2.11	CONFINI	30
3.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	30
3.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	30
3.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	31
3.2.15	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	31
3.3	URBANISTICA	33
3.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	33
3.3.2	VINCOLI E TUTELE	33
3.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	33
3.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	34
3.3.5	CONDONI E SANATORIE	34

3.3.6	DIFFORMITÀ.....	34
3.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	35
3.3.8	CONVENZIONI.....	36
3.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	36
3.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	36
3.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	36
3.4	CONDOMINIALE	37
3.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	37
3.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	37
3.4.3	MILLESIMI	37
3.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	37
3.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI.....	37
3.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	37
3.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	37
3.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE	37
3.5	IMPIANTISTICA.....	38
3.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI	38
3.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	38
3.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	38
3.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	38
3.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	38
3.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	38
3.6	STRUTTURALE	39
3.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	39
3.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	39
3.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	39
3.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	39
3.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	39
3.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	39
3.7	AMBIENTALE	40
3.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	40
3.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	40
3.7.3	APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)	40
3.7.4	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	40
3.7.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	40
3.7.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE	40
3.7.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	40
4	DATO IMMOBILIARE.....	41
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE BANDO D’ASTA	41
4.1.1	LOTTO 1	41

4.1.2	LOTTO 2.....	42
5	CONSISTENZA	43
6	SEZIONE ESTIMATIVA.....	44
6.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	44
6.2	ANALISI DELLA DOMANDA.....	44
6.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	44
6.4	STOCK IMMOBILIARE E ANALISI DEL MERCATO.....	44
6.5	ASKING PRICES	46
6.6	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	49
6.7	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	49
6.8	STIMA DELL'ASSET.....	51
6.9	VALORE A BASE D'ASTA	53
6.10	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE.....	56
6.10.1	VALORE NORMALE	56
6.10.2	VALORE CATASTALE	57
6.10.3	QUOTAZIONI O.M.I.....	57
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO.....	59
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	59
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	59

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 pertinentziali sono previsti i seguenti criteri;

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

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

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

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

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili pignorati non sono accessibili perché interclusi e privi di ingressi praticabili. L'ispezione è stata effettuata solo tramite rilievo fotografico attraverso le finestre da cui non si è ritenuto opportuno entrare per problemi di sicurezza. Le consistenze sono perciò determinate graficamente con i limiti di precisione del caso. La vendita dovrà perciò essere considerata a corpo e non a misura.

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 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

Due unità immobiliari residenziali che costituiscono una porzione cielo-terra di un edificio con corte pertinenziale ad uso esclusivo.

2.4.2.2 LOTTO 2

Due unità immobiliari commerciali collegate tra loro al piano terra.

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

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

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 Spinetoli **(AP)**, Foglio di mappa n. **9 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D	R.A	All.	Intestazione Catastale
91	Ente Urbano	===	00.02.00	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui
92	Ente Urbano	===	00.00.95	===	===	3	Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Spinetoli **(AP)**, Foglio di mappa n. **9 (All. 1)**

Le unità censite al Catasto fabbricati è catastalmente intestata alla ditta:

- [REDACTED]
[REDACTED] prop. Per 1/1 di Piena Proprietà

P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
91	2	A/2	2	5,5 Vani	153 mq Totale escluse aree scoperte 138 mq	€ 159,07	4
91	3	C/1	4	37 mq	44 mq	€ 538,87	5
91	4	C/1	4	34 mq	41 mq	€ 495,18	6
92	3	A/2	2	3 vani	134 mq Totale escluse aree scoperte 133 mq	€ 74,37	7

Le unità sono individuate per conformazione e consistenza con le planimetrie catastali allegate **(All. 8-9-10-11)**.

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione delle unità nell'ambito dell'intero fabbricato P.IIa 91 **(All. 12)**.

L'elenco subalterni **(All. 13)** mostra la consistenza del fabbricato, la natura degli immobili che lo compongono e gli eventuali Beni Comuni Non Censibili.

Non esiste elaborato planimetrico catastale della P.IIa 92.

3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

3.1.2.1 CATASTO TERRENI

La P.IIa 91 del Fg. 9 di Spinetoli è un Ente Urbano di mq 200 già all'impianto meccanografico del 1976.

La P.IIa 92 del Fg. 9 di Spinetoli è un Ente Urbano di mq 95 già all'impianto meccanografico del 1976.

3.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Le unità censite con le **P.IIe 91 Sub. 2, 3 e 4** oltre alle variazioni d'ufficio per toponomastica e variazione del classamento, riportano una variazione per

diversa distribuzione degli spazi interni del 04/04/2019 Pratica n. AP0027347 in atti dal 05/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZ. - COLLEGAM. C.T. (n.9113.1/2019). Le P.lle 91/ 2, 3 e 4 hanno origine dalla soppressione delle P.lle 92/2, 92/4 e 92/5.

Fa parte del fabbricato il Bene Comune Non Censibile, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 9 con la particella 91/1.

L'unità censita con la P.lla 92 Sub. 3 risulta avere variazioni d'ufficio per toponomastica, codifica piano e variazione del quadro tariffario. La particella 92/3 è stata comunque costituita al Catasto Fabbricati sin dall'impianto dello schedario (fine anni '40).

3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 9 della particella 91 subalterno 2 presenta difformità rispetto allo stato di fatto per via di due finestre lato Nord-Ovest ai piani primo e secondo che non sono rappresentate nella planimetria, inoltre, quella del soggiorno-cucina al primo piano non è una porta-finestra ma una finestra; infine, al piano secondo, non esiste il divisorio tra il vano scala e il disimpegno.

La Planimetria della P.lla 92/3 risale al 1952 e lo stato di fatto si presenta con differenze interne e alle finestre che su tutti i livelli (PT-1° e 2°), evidenzia difformità da regolarizzare.

Lo stato di fatto è perciò **DIFFORME** limitatamente alle P.lle 91/2 e 92/3.

3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la variazione DOCFA, si stima un costo tecnico di € 400,00 oltre oneri di Legge e diritti catastali di € 50,00, per complessivi € 562,40, in c.t. € 565,00, per ogni unità immobiliare, per un importo totale di **€ 1.130,00**.

3.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

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

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

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

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

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

- Dati del Titolo: Data **03/02/2022**,
Repertorio: **35946/15511**
- Trascrizione: Data **07/02/2022**, R. P. **683 (All. 14)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio Filauri Francesca di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1
Comune di Spinetoli, Catasto Fabbricati, Fg. n. 9, P.Ile 91/2, 91/3, 91/4, 91/1, 92/3, 100/2; Catasto Terreni, Fg. 9 P.Ile 91, 92;

Comune di Montemonaco, Catasto Fabbricati, Fg. n. 14 P.IIa 276/5, P.IIa 276/9;

- Diritto PIENA PROPRIETA' 160/400

Comune di Monsampolo del Tronto, Catasto Fabbricati Fg. 9 P.IIa 558; Catasto Terreni Fg. 9 P.IIe 558, 70, 120, 159, 160, 208, 231, 301, 355, 360;

- Diritto PIENA PROPRIETA' 8/400

Comune di Monsampolo del Tronto, Catasto Terreni Fg. 9 P.IIa 356

Presenza di altri immobili: **NO**

➤ Natura del Titolo: SUCCESSIONE LEGITTIMA

- Dati del Titolo: Data **16/08/2022**,

Repertorio: **332334/88888/22**

- Trascrizione: Data **29/08/2022**, R. P. **6092 (All. 15)**

- Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di Ascoli Piceno

- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset:

- Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1

Comune di Spinetoli, Catasto Fabbricati, Fg. n. 9, P.IIe 91/2, 91/3, 91/4, 91/1, 92/3, 100/2;

Comune di Montemonaco, Catasto Fabbricati, Fg. n. 14 P.IIa 276/5, P.IIa 276/9;

- Diritto PIENA PROPRIETA' 160/400

Comune di Monsampolo del Tronto, Catasto Fabbricati Fg. 9 P.IIa 558; Catasto Terreni Fg. 9 P.IIe 356, 70, 120, 160, 208, 231, 301, 355, 360;

- Diritto PIENA PROPRIETA' 480/1200

Comune di Monsampolo del Tronto, Catasto Terreni Fg. 9 P.IIa 558

Nella denuncia si dichiara la rinuncia all'eredità del coniuge superstite (CF: [REDACTED]) e del figlio (CF: [REDACTED]).

della figlia: [REDACTED]. L'asse ereditario comprende l'intera piena proprietà degli immobili in Spinetoli, distinti al Catasto Fabbricati foglio 9 particelle **91/2** categoria A/2 vani 5,5 – **91/3** categoria C/1 mq 37 – **91/4** categoria C/1 mq 34.

N.B.:

Nella presente denuncia si dichiara la rinuncia all'eredità del coniuge superstite (c.f.: [REDACTED]) e del figlio ([REDACTED]).

L'accettazione espressa di eredità da parte di [REDACTED], atto Not. Francesca Filauri 03/02/2022 Repertorio n. 35946/15511, risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/02/2022 al N. 683 di registro particolare (**All. 14**).

3.2.3.2 IMMOBILE SPINETOLI FG. 9 P.LLA 92 SUB. 3.

Dall'IMPIANTO DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DI SPINETOLI (fine anni '40):

[REDACTED], per 60/160 della piena proprietà;

Dall'ispezione sul soggetto, non è emerso il titolo di provenienza dei diritti di 60/160 di proprietà, a lei intestati sin dall'impianto del N.C.E.U. presumibilmente per eredità non trascritta.

Dal 14/05/1985:

[REDACTED], per 60/120 della piena proprietà;

In virtù della denuncia di successione testamentaria n° 13 vol. 586 presentata presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED] ([REDACTED]), deceduta il [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 25/03/1986 al N. di r.p. 1402 (**All. 17**), mediante la quale parte dell'eredità è stata devoluta a favore della nipote [REDACTED].

La porzione dell'asse ereditario così devoluto comprende i diritti di 60/160 sul fabbricato urbano in Spinetoli, località Pagliare del Tronto, Via V.

Emanuele, nel Catasto Fabbricati alla partita 410 foglio 9 particella **92/3** PT-1 categoria A/2 vani 3.

N.B.:

Il Testamento olografo di [REDACTED], del 09/02/1975, pubblicato con verbale del Not. Mauro Bracciolani 24/05/1985 Repertorio n. 101169/19887, registrato in Ascoli Piceno il 27/05/1985 al n° 1758 serie I, risulta trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 30/05/1985 al N. 2087 di registro particolare (**All. 18**).

Dal 17/02/2007:

[REDACTED], per 60/160 della piena proprietà;

In virtù della denuncia di successione legittima n° 495 vol. 9990/13 presentata in data 16/05/2013 presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 21/11/2019 al N. di r.p. 7004 (**All. 19**), mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore del figlio: [REDACTED].

L'asse ereditario comprende i diritti di 60/160 della piena proprietà dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 9 con la particella **92/3** categoria A/2 vani 3.

N.B.:

La denuncia è stata presentata in rettifica della denuncia n° 57 vol. 784/8 presentata in data 15/02/2008 presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 22/08/2008 al N. di r.p. 5009 (**All. 20**).

Nella dichiarazione si dichiara che i figli: [REDACTED], i nipoti: [REDACTED], hanno rinunciato all'eredità con verbale del 21/02/2008.

Dal 05/08/2008:

[REDACTED], per 120/160 della piena proprietà;

In virtù della denuncia di successione testamentaria n° 97 vol. 794/9 presentata in data 06/03/2009 presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 11/08/2009 al N. di r.p. 4260 (All. 21), mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore di: [REDACTED] (nipote ex sorella [REDACTED]).

L'asse ereditario comprende i diritti di 60/160 della piena proprietà dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Spinetoli al foglio 9 con la particella **92/3** categoria A/2 vani 3.

N.B.:

Nella presente denuncia si dichiara che il Testamento Pubblico è stato pubblicato dal Not. Cristiana Castallo il 22/09/2008 Repertorio n. 6834/2485, è registrato in Ascoli Piceno il 01/10/2008 al n° 3679 serie 1T.

Con lo stesso atto è avvenuta l'accettazione espressa di eredità da parte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/10/2008 al N. 6280 di registro particolare (All. 15).

Dal 28/07/2021 A tutto il 02/07/2024:

[REDACTED],
per l'intera piena proprietà;

In virtù della denuncia di successione legittima n° 322334 vol. 88888/22 presentata in data 16/08/2022 presso l'Ufficio del Registro di Ascoli Piceno in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 29/08/2022 al N. 6092 di registro particolare (All. 16), mediante la quale l'eredità è stata devoluta a favore della figlia: [REDACTED].

L'asse ereditario comprende l'intera piena proprietà dell'immobile in Spinetoli, distinto al Catasto Fabbricati foglio 9 particella **92/3** categoria A/2 vani 3.

N.B.:

Nella denuncia si dichiara la rinuncia all'eredità del coniuge superstite (c.f.: [REDACTED]) e del figlio ([REDACTED]).

L'accettazione espressa di eredità da parte di Lucianetti Roberta, atto Not. Francesca Filauri 03/02/2022 Repertorio n. 35946/15511, risulta trascritta

presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno il 07/02/2022 al N. 683 di registro particolare (**All. 14**).

I diritti dell'intera proprietà, dichiarati sia nella dichiarazione di successione che nell'accettazione di eredità, non corrispondono con quelli risultanti dalle ispezioni degli atti di provenienza del defunto (120/160).

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 GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare

- Dati del Titolo: Data **02/11/2017**,
Repertorio: **2319**
- Trascrizione: Data **17/11/2017**, R.P. **5608 (All. 22)**
- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]

Asset:

- Diritto PIENA PROPRIETA' per la **quota di 1/1**
Comune di Spinetoli; Catasto Fabbricati
Foglio di mappa n. 9, P.IIa 92 Subb. 2, 4 e 5.
N.B. – Con successive variazioni catastali, le P.IIe 92 subb. 2, 4 e 5, sono state soppresse e hanno originato le P.IIe 91/2, 91/3 e 91/4.

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:

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA – MUTUO FONDIARIO
 - Dati del Titolo: Data **10/11/2010**, Repertorio **23552/7674**
 - Iscrizione: R.P. **1947** del **11/11/2010** (**All. 23**)
 - Durata: 15 anni.
 - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro (Terzo datore di ipoteca): [REDACTED]
 - Soggetto Contro (Non datore di ipoteca): Lucianetti Roberta
 - Capitale: € **290.000,00**; Totale Ipoteca: € **580.000,00**;
 - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1; Comune Spinetoli; Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 9, P.la 92 sub. 2-4-5 (attuali part. 91 sub. 1 – 2 -3 -4);
 - Presenza altri immobili ipotecati: **eseguita restrizione di ipoteca per liberare altri beni**;

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- Natura del Titolo: IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto ingiuntivo
 - Dati del Titolo: Data **30/07/2015**, Repertorio **1735**
 - Iscrizione: R.P. **1037** del **27/09/2016** (**All. 24**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Biella
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]

- Capitale: € **15.069,11**; Totale Ipoteca: € **30.000,00**;
 - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1; Comune Spinetoli; Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 9, P.IIa 92 sub. 2-4-5 (attuali part. 91 sub. 1, 2, 3, 4);
 - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 60/160; Comune Spinetoli; Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 9, P.IIa 92 sub. 3;
- Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

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. 1 non è locato.

Il Lotto 2 è oggetto di contratto di locazione del 23 novembre 2015 registrato il 23 novembre 2015 al n. 2783 Serie 3T (**AlI. 25**).

Il contratto ha decorrenza dal 23 novembre 2015 con durata di 6 anni e rinnovo tacito per ulteriori 6 anni quindi con scadenza e validità fino al 22 novembre 2027.

Il canone pattuito è di € 5.400 annui da pagare in rate mensili di € 450,00.

Il contratto non prevede aggiornamento ISTAT.

Quanto alla congruità del canone, sebbene non sia previsto alcun aggiornamento, si evidenzia che l'andamento del mercato immobiliare, ha avuto normali oscillazioni cicliche con un andamento che oggi può confermare un sostanziale allineamento tra la redditività attesa nel 2015 e quella attesa oggi.

Il segmento commerciale Zona D1 rileva quotazioni per le locazioni min/max di €/mq 4,8/6,3 nel secondo semestre 2015 ed €/mq 5,6/7,4 nel secondo semestre 2023.

Considerato però il problema relativo a porzione da sanare, il valore di mercato stimato in € 48.700,00 e con assunzioni (base d'asta) di € 39.000,00, capitalizzati alla redditività che scaturisce dai rapporti O.M.I. con un saggio immobiliare che varia da un minimo del 5,82% a un massimo del 6,13% nel 2024 e da un minimo del 5,92% fino a un massimo del 5,92% nel 2015, la redditività attesa sarebbe certamente molto inferiore e nell'ordine di €/anno 250,00 stando a significare che il contratto di affitto esistente non solo non incide sul valore di mercato ma contribuisce a un maggiore interesse per soggetti che volessero acquisire la proprietà al solo scopo di investimento.

3.2.7 POSSESSO

Entrambi i Lotti 1 e 2 sono occupati, abitati e utilizzati dalla proprietaria.

3.2.8 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Non risultano trascritte servitù a carico delle unità che costituiscono i Lotti.

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 1** che costituisce la porzione residenziale del fabbricato ha accesso da Via Vittorio Emanuele II, 77. Alla corte esclusiva del piano terra si accede da un piccolo cancello pedonale senza numero civico ma individuato alla sinistra del civico 73.

Il **Lotto 2** costituito dalle due unità commerciali ha accesso da Via Vittorio Emanuele II, 73/75.

3.2.11 CONFINI

LOTTO 1:

I confini dell'unità sono:

NORD Prop. [REDACTED]

EST [REDACTED]

SUD Via Vicolo Chiuso

OVEST Via Vittorio Emanuele e Lotto 2

Salvo altri e/o variati

LOTTO 2:

I confini dell'unità sono:

NORD Lotto 1

EST Lotto 1

SUD Lotto 1

OVEST Via Vittorio Emanuele

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 è nubile.

3.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

Si rileva la conformità della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto sulla base della successione e dell'accettazione dell'eredità.

Riguardo la P.IIa 92/3, la proprietà può essere venduta limitatamente alla quota di 120/160 perché la restante quota di 40/160 è di proprietà di terzi cui è pervenuta sempre per mezzo di numerose denunce di successione.

Restano perciò dubbi riguardo le provenienze perché tutte costituite da successioni e nemmeno una verifica sui vecchi registri ha fatto rilevare alcun atto di compravendita.

3.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

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:

- Pignoramento R.P. 5608/2017:	€ 294,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 1947	€ 35,00;
- Ipoteca giudiziale R.P. 1037	€ 294,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € 623,00 oltre oneri tecnici (circa € 600,00 oltre oneri di Legge), salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria calcolato in cifra tonda in circa **€ 1.400,00** è a carico dell'aggiudicatario e scontato dal Valore di Mercato.

Riguardo il problema dell'intestazione e la proprietà non intera della P.Ila 92/3 che costituisce comunque un'unità integrata alla P.Ila 91/2 quindi economicamente indivisibile, se ne tiene conto in sede di determinazione del valore di mercato con la diminuzione del valore di mercato della quota imputata alla P.Ila 93/2 nella misura di 1/4 corrispondente alla quota che in realtà non è di proprietà.

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

L'attuale P.R.G. individua l'area dov'è costruito il fabbricato in "**Zona di interesse storico**", soggetto alla normativa dettata per le "**Aree oggetto di recupero particolareggiato**", all'interno del "**Limite centri e nuclei storici**", come da **normativa riportata all'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G.**

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 esistente risulta edificato anteriormente al 01/09/1967.

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Come anche rilevato dal collega Geometra Filippo Mestichelli nella perizia per l'Esecuzione Immobiliare R.E. n. 125/2017, il fabbricato è di vecchia costruzione, antecedente al 1° settembre 1967 Non risultato agli atti del Comune titoli edilizi con elaborati grafici riguardanti l'intero fabbricato.

Per le sole opere di modifica e cambio di destinazione di parte del piano terra, sono state presentate:

- D.I.A.E. prot. 6713 del 02/10/1996;
- D.I.A.E. prot. 7407 del 29/10/1996;
- Prot. 7417 del 30/10/96, il Comune di Spinetoli eroga una sanzione e sospende i lavori;
- C.E. n. 2136/97 del 24/01/1997 per opere di cui alle due D.I.A.E. del '96;
- In data 04/02/1997 è rilasciata l'Abitabilità relativa alle opere di cui alla C.E. 2136/97;
- D.I.A.E. n. 49/08 del 22/04/2008 per cambio di destinazione di porzione dell'abitazione al piano terra in negozio;
- Prot. 4814/5745/08 del 15/05/2008, il Comune di Spinetoli sospende i lavori in attesa di integrazioni.

3.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

3.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

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

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono

inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

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

Se per i piani primo e secondo non esistono elaborati grafici perché la costruzione è antecedente al 1967 quindi costruita in assenza di progettazione, la conformità è da riferire allo stato catastale.

Per il piano terra, la regolarità è limitata alla porzione di negozio più a nord (sub. 4) che salvo la conformazione grafica interna di bagno e antibagno, risponde alla destinazione d'uso assentita con la Concessione Edilizia n. 2136/97.

La porzione di negozio a sud (sub. 3), subisce le conseguenze della comunicazione Prot. 4814/5745/08 del 15/05/2008 con cui il Comune di Spinetoli sospende la pratica edilizia fino alla produzione dei documenti richiesti. Non essendo mai stati prodotti, la pratica risulta decaduta quindi il locale commerciale non è regolare per via della destinazione d'uso che sarebbe ancora abitativa.

Per la porzione di immobile residenziale identificato con la P.IIa 92 sub. 4, essendo anch'esso di costruzione antecedente al 1967 e privo di progetto originario, la sua conformazione è legittimata dalla planimetria catastale che evidenzia comunque difformità interne, modifiche di finestre e il cambio di destinazione del magazzino al piano terra che è un locale abitativo.

Esiste infine una tettoia realizzata sulla corte esclusiva che è abusiva e non sanabile.

3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

L'abitabilità/agibilità esistente è limitata al solo negozio sub. 4.

3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Per quanto sopra descritto e determinato, il Lotto costituito dalle P.lle 91 Subb. 2, 3 e 4 è da ritenere DIFFORME ma sanabile parzialmente ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm. nei termini di Legge.

3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le difformità rilevate sono sanabili nei termini di Legge e il costo presunto tra sanazione, oneri e diritti di segreteria è di circa € 6.000,00 oltre agli oneri tecnici comprensivi di oneri di legge di circa € 5.000,00.

Ai costi di sanatoria e tecnici, si aggiunge quello per la demolizione della tettoia che comprensivo di trasporto a discarica si stima in € 3.500,00.

Il tutto per complessivi € **16.000,00** salvo differente determinazione del responsabile del procedimento.

L'importo totale può essere distinto in circa € 10.000,00 per il Lotto 1 ed € 6.000,00 per il Lotto 2.

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.

Nella fattispecie, non esiste alcun condominio costituito né vige l'obbligo di costituirlo pertanto la gestione immobiliare segue le norme del Codice civile.

3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.4.3 MILLESIMI

===

3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

3.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.5 IMPIANTISTICA

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

3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

===

3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

L'unità è dotata degli impianti civili elettrico, idrico e riscaldamento. Considerato che le unità sono in uso, si ritiene che gli impianti siano da considerare funzionanti ed efficienti ma comunque vetusti.

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

Il costo di conformità è da ritenere compreso nella determinazione del valore di stima.

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 in muratura portante, gli orizzontamenti di piano e la struttura della scala sono in latero – cemento. La copertura, avente tipologia a padiglione, è in legno con pannelle in cotto e sovrastante manto in coppi di laterizio.

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 uno stato conservativo allineato alla vetustà.

3.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione rilevata e le condizioni strutturali, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale salvo un collaudo strutturale eseguito da un tecnico abilitato.

3.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerate nel Valore di Mercato.

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 particolari fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

3.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Non essendo stato mai oggetto di interventi importanti, nel fabbricato si rileva scarsa attenzione all'efficientamento energetico.

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 delle unità ispezionate. Considerata la vetustà, non si può escludere la presenza di colonne di scarico di amianto.

3.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** 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 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un'unità abitativa individuata da due unità catastali in un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale nel Comune di Spinetoli, Via Vittorio Emanuele II, civico 77.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 9 con la P.IIa 91 Sub. 2 e P.IIa 92 Sub. 3.

Il Lotto ha accesso diretto dalla via pubblica.

Consistenza: Residenziale al Piano terra mq 67,50 oltre mq 77,50 di cantine e mq 61,00 di corte esclusiva; Residenziale al piano primo mq 100,00 oltre mq 43,00 di terrazza; Residenziale al piano secondo mq 100,00; Soffitta grezza con altezza maggiore di ml 1,50 al piano terzo mq 22,00. Superficie commerciale totale mq 310,50.

Conformazione: L'immobile ha ingresso principale dal civico 77 che conduce al vano scala per raggiungere i piani primo e secondo. Alla destra del vano scala, esistono i due vani abitativi della P.IIa 92/3 e una cantina. Da un ingresso pedonale alla sinistra del civico 73, si accede alla corte esclusiva dov'è esistente una tettoia abusiva non sanabile con sovrastante terrazzo e ripostiglio. Al primo piano sono situati tre vani abitativi e un bagno. Il primo piano è completato da un'ampia terrazza che corrisponde alla copertura del sottostante negozio. Al secondo piano, sono ubicati altri tre vani abitativi in pessime condizioni. Il sottotetto, seppure accessibile con una scala, è praticamente inutilizzabile.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri e le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è occupato dalla proprietaria.

Servitù: Dall'interno del vano scala, esiste una porta che consente l'accesso al negozio adiacente sub. 3.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. La tettoia con sovrastante terrazza è invece insanabile perciò da demolire.

Il Valore di mercato è definito in € 94.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 75.000,00**.

4.1.2 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di due unità utilizzate a negozio in un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale nel Comune di Spinetoli, Via Vittorio Emanuele II, civico 73/75.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 9 con la P.IIa 91 Sub. 3 e P.IIa 91 Sub. 4.

Il Lotto ha accesso diretto dalla via pubblica.

Consistenza: Negozio composto da due locali collegati di cui uno di mq 43,50 e un altro di mq 45,00 da sanare.

Conformazione: L'immobile principale ha accesso dal civico 75 ma è collegato internamente sia al vano scala del Lotto 1, sia all'altra unità sub. 3. Il locale secondario è formato da due locali e un bagno con antibagno.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti e le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione.

Locazione: Il lotto è locato a un canone annuo di € 5.400,00 con una redditività lorda del 13,85% sul Valore con assunzioni e dell'11% sul Valore di mercato.

Possesso: Il lotto è occupato dall'affittuaria.

Servitù: Nessuna.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001.

Il Valore di mercato è definito in € 48.700,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 39.000,00**.

5 CONSISTENZA

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		
1	Ingresso-Vano scala	T	21,50 mq	1,00	21,50 mq
	Abitazione		46,00 mq	1,00	46,00 mq
	Cantine		77,50 mq	0,25	19,50 mq
	Corte		61,00 mq	0,1	6,10 mq
	Abitazione	1°	100,00 mq	1,00	100,00 mq
	Terrazza		43,00 mq	0,30	12,90 mq
	Abitazione	2°	100,00 mq	1,00	100,00 mq
	Soffitta	3°	22,00 mq	0,20	4,40 mq
2	Negozi	T	43,50 mq	1,00	43,50 mq
	Negozi (da sanare)		45,00 mq	1,00	45,00 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 1 è di mq 310,50.

La consistenza commerciale del LOTTO 2 è di mq 88,50.

La conformazione degli immobili è indicata con le planimetrie catastali.

6.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nella zona più vecchia di Pagliare del Tronto e si affaccia sulla via principale dove sono esistenti edifici simili a destinazione mista residenziale e commerciale, in un'area centrale ben servita.

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 interesse commerciale condizionato dalle condizioni di manutenzione e conservazione oltre alla necessità di interventi di sanatoria e demolizione.

6.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda dell'unità può essere rivolta a qualsiasi investitore interessato ad acquisire una proprietà a destinazione residenziale o commerciale.

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.

La zona è caratterizzata da una sostanziale omogeneità lungo la via principale dove si affacciano le costruzioni più vecchie ed è individuata sui fogli di mappa catastali nn. 8 e 9.

La densità edificatoria è media con esistenza di fabbricati di piccole o medie dimensioni. Costituendo un centro abitato, lo stock immobiliare non svolge un ruolo determinante nell'analisi di mercato ma si ritiene comunque opportuno indicarne l'entità.

Quindi, sul Foglio di mappa n. 8, sono censiti n. 86 negozi; n. 937 unità abitative in categoria A/2 e n. 73 in categoria A/3; sul Foglio di mappa n. 9, sono censiti n. 111 negozi; n. 409 unità abitative in categoria A/2 e n. 152 in categoria A/3. In generale, nella zona esistono n. 1562 unità residenziali e n. 200 commerciali con un rapporto che evidenzia le tipiche caratteristiche di un centro abitato con servizi autonomi.

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 al 2024 ultimo aggiornamento aprile 2024).

Segmento Residenziale (LOTTO 1): In tutto il Comune, sono state vendute n. 273 unità residenziali di cui n. 157 sui Fogli 8 e 9.

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VENDITE	11	17	16	14	19	21	17	21	20	1

Con una media di n. 30 appartamenti all'anno e il 17,48% dello stock, le transazioni evidenziano un mediocre interesse al segmento che dimostra però una dinamicità e appetibilità minima se relazionata non solo alla destinazione ma anche alla tipologia del segmento vecchio e in mediocri condizioni di manutenzione. L'attesa per la vendita di un immobile residenziale 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.

Segmento Commerciale (LOTTO 2): In tutto il Comune, sono stati venduti n. 9 unità commerciali di cui n. 8 sui Fogli 8 e 9.

Anno	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
VENDITE	-	1	-	1	-	-	2	3	1	-

Con una media di n. 1 negozio all'anno e il 4,5% dello stock, le poche transazioni evidenziano uno scarso interesse al segmento che dimostra perciò una dinamicità e appetibilità minima. L'attesa per la vendita di un immobile commerciale è da rapportare alle offerte in vendita che rilevate sul portale

immobiliare.it con n. 4 unità, nell'intera zona, lasciano ipotizzare un'esposizione di circa un anno 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 rilevando solo tre appartamenti in vendita.

RESIDENZIALE (LOTTO 1)

<https://www.immobiliare.it/annunci/112419727/>

APPARTAMENTO ALL'ASTA IN VIA NINO CIABATTONI 55

ASTA - Prezzo richiesto € 57.900,00, mq 120,00, €/mq 482,50.

<https://www.immobiliare.it/annunci/111782403/>

APPARTAMENTO ALL'ASTA IN VILLA CIARULLI 21

ASTA - Prezzo richiesto € 87.600,00, mq 231,00, €/mq 379,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/110789459/>

Soluzione Indipendente a Spinetoli, un'occasione da non farsi sfuggire ! Posizionata lungo la strada principale e disposta su tre livelli, questa proprietà, da ristrutturare, rappresenta un'entusiasmante opportunità per una bellissima villa con giardino e garage. Situata a pochi passi dal centro di Spinetoli, la struttura può offrire le seguenti caratteristiche:
Piano Seminterrato: Oltre al garage è presente un grazioso spazio rustico attrezzato.
Piano Terra: Accessibile dalla strada principale, questo livello vanta un'ampia zona giorno e una deliziosa cucina abitabile, oltre ad uno studio e servizi.

Primo Piano: Dedicato a tre camere da letto, di cui una master suite con annesso bagno dotato di vasca. Le altre due camere condividono un comodo bagno con doccia. Lo spazio verde che circonda tutta la villa si espande davanti il garage e rustico lascia ampio respiro e permette di passare delle festose giornate in compagnia degli amici.

PRIVATO - Prezzo richiesto € 95.000,00, mq 296,00, €/mq 321,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/109406837/>

IMMOBILI IN ASTA, VIA NINO CIABATTONI, SPINETOLI (AP)

ASTA - Prezzo richiesto € 42.000,00, mq 166,00, €/mq 253,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/108772821/>

L'unità, disposta su due livelli per complessivi 150,00 mq circa fuori terra oltre a corte esclusiva di 90,00 mq. circa risulta essere così suddivisa:

- Piano terra allo stato grezzo oltre a vano ripostiglio, dalla scalinata interna si accede al piano superiore;

- Piano Primo soggiorno con cucinotto e terrazzino verandato, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno finestrato con vasca;

Completa la proprietà' una corte esterna adibita a giardino con pozzo, per 90,00 mq circa complessivi;

La struttura esterna dell'immobile si presenta in buone condizioni, infissi in legno vetro singolo, pavimentazione in monocottura, radiatori in ghisa.

Ottimo investimento per chi stanco del condominio e abbia intenzione di avere a propria disposizione una maggiore indipendenza , a poca distanza da tutti i servizi.

PRIVATO - Prezzo richiesto € 90.000,00, mq 160,00, €/mq 562,50.

<https://www.immobiliare.it/annunci/82814515/>

Pagliari del Tronto in zona centralissima, casa indipendente libera su due lati, completamente ristrutturata esternamente, su tre piani di circa 110 mq composto da:

piano terra appartamento indipendente di circa 50 mq composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, camera matrimoniali, corte pavimentata di circa 20 mq.

piano primo appartamento indipendente di circa 40 mq composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, terrazzo coperto con nuovo pergolato in legno di circa 20 mq, chiuso con finestre

piano secondo di circa 20 mq composta da nr. 2 camere.

PRIVATO - Prezzo richiesto € 89.000,00, mq 110,00, €/mq 809,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/108777479/>

L'immobile che necessita di completa ristrutturazione è composto da tre piani di circa 35,00 mq cadauno, dove si possono ricavare al piano terra la zona giorno con angolo cottura e bagno. Due camere da letto con bagni nei piani primo e secondo.

L'unità presenta delle ampie finestre tipiche dell'epoca costruttiva che rendono l'immobile molto luminoso, ottima soluzione per la realizzazione di appartamento o come B&B

PRIVATO - Prezzo richiesto € 40.000,00, mq 105,00, €/mq 381,00.

<https://www.idealista.it/immobile/29980168/>

- abitazione di tipo civile ai piani terra, primo, secondo e terzo; - autorimessa al piano terra; - laboratorio al piano terra. - via Guglielmo Marconi

ASTA - Prezzo richiesto € 156.780,00, mq 348,00, €/mq 450,50.

Il segmento residenziale assimilabile a quello in oggetto rileva n. 8 offerte distribuite equamente tra aste giudiziarie e vendite private.

Le vendite giudiziarie rilevano una richiesta minima di €/mq 253,00 e massima di €/mq 482,50 con una media di €/mq 391,25.

Le vendite private, rilevano una richiesta minima di €/mq 321,00 e massima di €/mq 809,50 con una media di €/mq 518,50.

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'8,3%, l'attesa media dalle offerte in vendita conduce a una quotazione del segmento in €/mq 475,50.

COMMERCIALE (LOTTO 2)

<https://www.immobiliare.it/annunci/101313999/>

Piena proprietà del negozio facente parte di fabbricato condominiale sito in Comune di Spinetoli (AP), frazione Pagliare, via A. De Gasperi n° 112, attualmente suddiviso in due porzioni di cui una posta al piano terra con bagno e antibagno e l'altra costituita da un locale posto al piano terra e da un magazzino sotto-negozio posto al piano cantinato, senza bagni. Il piano terra e lo scantinato sono collegati fra loro da una scala di proprietà esclusiva. All'immobile è annessa una modesta corte di pertinenza posta lungo il suo lato sud, in parte adibita ad aiuola. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 9, particella 405 sub. 40, categoria C/1 classe 2^, consistenza mq 138.

ASTA - Prezzo richiesto € 59.000,00, mq 138,00, €/mq 427,50.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91963800/>

Si propone in vendita locale commerciale in ottima posizione in quanto situato in zona bassa con alta affluenza. La soluzione, di 95 mq ca., è completa di due ampie vetrine ed un bagno.

PRIVATO - Prezzo richiesto € 58.000,00, mq 95,00, €/mq 610,50.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114028/>

Spinetoli, in zona centrale e ben servita, vendita luminoso locale commerciale di circa 120 mq con ampia visibilità in quanto affaccia con quattro vetrine su strada centralissima ed altamente frequentata. Ampio parcheggio esterno, split per aria condizionata. Garage di proprietà al piano sottostrada di circa 30 mq. Classe energetica in corso di valutazione.

PRIVATO - Prezzo richiesto € 160.000,00, mq 115,00, €/mq 1.391,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/112566889/>

Negozio che si affaccia sulla centralissima piazza Kennedy, cuore di Pagliare del Tronto (frazione di Spinetoli). Il locale è stato interamente ristrutturato nel 2018 ed è attualmente locato sino a settembre 2024. La superficie catastale è di 48 mq., cui si aggiunge una corte esclusiva di circa

50 mq. Il locale ha la vetrina sulla piazza centrale di Pagliare: posizione eccellente per qualsiasi tipo di attività, soprattutto per bar e attività di ristorazione

PRIVATO - Prezzo richiesto € 79.000,00, mq 48,00, €/mq 1.646,00.

Il segmento commerciale assimilabile a quello in oggetto rileva n. 4 offerte in vendita di cui una Giudiziaria.

La vendita giudiziaria rileva una richiesta di €/mq 427,50,00.

Le vendite private, rilevano una richiesta minima di €/mq 610,50 e massima di €/mq 1.646,00 con una media di €/mq 1.216,00.

Considerata la trattativa di mercato media rilevata da Euroistema Banca d'Italia con Tecnoborsa nell'ultima pubblicazione del sondaggio congiunturale del mercato che è indicata nell'8,3%, e che il segmento commerciale sconta almeno una maggior percentuale del 10%, l'attesa media dalle offerte in vendita conduce a una quotazione del segmento in €/mq 993,00.

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.

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.

Considerata la disponibilità dei dati immobiliari, la contingenza e la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è ampliata al periodo dal 2019 in poi salva l'indicazione di una compravendita del 2017 che è da considerare inclusa nello specifico segmento d'interesse residenziale per caratteristiche di similitudine. La tabella che segue elenca le compravendite di immobili residenziali nella zona. I prezzi unitari scontati all'epoca della vendita, sono stati indicizzati con le variazioni dei prezzi immobiliari pubblicati sui portali di immobiliare.it e idealista.it per rapportarli all'attualità:

RESIDENZIALE (LOTTO 1)

Codice	Segmento			Notaio	Data	Prezzo	Sup.	€/mq	immobiliare.it		idealista.it	
	Dest.	Cos.	Stm						AGG 1	€/mq	AGG 2	€/mq
2020_09_I912_F_9_170_0_1_P	Casa	VECCHIO	PESSIMO	Filauri	04/09/20	24.150,00 €	61,00	395,90 €	3,16%	408,41 €	20,81%	478,30 €
2021_07_I912_F_9_37_2_3_P	Casa	VECCHIO	MEDIOCRE	De Felice	30/07/21	59.000,00 €	180,00	327,78 €	4,04%	341,02 €	18,25%	387,59 €
2021_02_I912_F_9_339_3_2_P	Casa	VECCHIO	NORMALE	Filauri	11/02/21	150.000,00 €	225,00	666,67 €	5,18%	701,20 €	18,85%	792,35 €
2017_01_I912_F_9_100_5_1_P	Casa	VECCHIO	SCARSO	Calabrese	20/01/17	25.000,00 €	129,00	193,80 €	-7,55%	179,17 €	19,53%	231,65 €
2023_05_I912_F_9_132_4_3_P	App.	VECCHIO	NORMALE	Allevi	31/05/23	85.000,00 €	157,00	541,40 €	6,41%	576,10 €	-0,07%	541,02 €
2023_04_I912_F_9_254_3_2_P	App.	VECCHIO	BUONO	Calvelli N	20/04/23	50.000,00 €	85,00	588,24 €	5,18%	618,71 €	1,07%	594,52 €
MEDIA										470,77 €		504,24 €

Escludendo la compravendita dell'immobile del 2017 (evidenziato in verde) che sebbene molto vicino e simile a quello oggetto di stima è troppo remoto e con un prezzo evidentemente fuori ordinarietà probabilmente per una differente forma di mercato, il segmento residenziale rileva quotazioni da un minimo di €/mq 341,00 a un massimo di €/mq 792,00 con una media di **€/mq 487,50**.

COMMERCIALE (LOTTO 2)

Codice	Segmento			Notaio	Data	Prezzo	Sup.	€/mq	immobiliare.it		idealista.it	
	Dest.	Cos.	Stm						AGG 1	€/mq	AGG 2	€/mq
2019_03_I912_F_8_265_16_2_P	Negozi	RECENTE	OTTIMO	Calabrese	15/03/19	205.000,00 €	444,00	461,71 €	-4,57%	440,63 €	20,24%	555,17 €
2021_01_I912_F_8_358_11_2_P	Negozi	RECENTE	NORMALE	Calvelli D	18/01/21	100.000,00 €	122,50	816,33 €	5,44%	860,76 €	18,53%	967,61 €
2021_07_I912_F_8_368_28_1_P	Negozi	RECENTE	NORMALE	Calabrese	22/07/21	19.000,00 €	26,00	730,77 €	4,04%	760,28 €	18,25%	864,11 €
2022_03_I912_F_9_75_8_1_P	Negozi	VECCHIO	NORMALE	Calabrese	24/03/22	24.000,00 €	50,60	474,31 €	5,44%	500,13 €	15,61%	548,35 €
2022_04_I912_F_8_368_27_1_P	Negozi	RECENTE	NORMALE	Allevi	28/04/22	60.000,00 €	102,00	588,24 €	9,04%	641,43 €	15,97%	682,15 €
2022_04_I912_F_8_368_2_1_P	Negozi	RECENTE	NORMALE	Allevi	28/04/22	37.000,00 €	72,00	513,89 €	9,04%	560,36 €	15,97%	595,94 €
2022_10_I912_F_8_764_7_1_P	Negozi	NUOVO	OTTIMO	De Felice	12/10/22	28.000,00 €	51,00	549,02 €	6,85%	586,62 €	10,37%	605,96 €
2024_03_I912_F_8_368_5_1_P	Negozi	RECENTE	NORMALE	Silenzi	13/03/24	21.000,00 €	42,55	493,54 €	-2,28%	482,27 €	-1,32%	487,03 €
MEDIA										604,06 €		663,29 €

Il comparabile evidenziato in verde, individua il segmento più simile a quello oggetto di stima.

Il segmento commerciale rileva quotazioni da un minimo di €/mq 441,00 a un massimo di €/mq 967,61 con una media di **€/mq 634,00**.

6.8 STIMA DELL'ASSET

L'Asset ha caratteristiche di conformazione, dimensione, ubicazione e panoramicità che lo rendono poco appetibile.

La commerciabilità è poi condizionata dalle problematiche d'intestazione per l'appartamento (P.Ila 93/2) oltre alle difformità da sanare/demolire e le pessime condizioni del secondo piano abitativo.

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.

Infatti, nel segmento residenziale del Lotto 1, le compravendite rilevano prezzi medi di €/mq 487,50 che rispetto alle offerte in vendita stabilizzate su quotazioni di €/mq 475,50, possono condurre alla determinazione di un valore unitario di €/mq 480,00 che sarà considerato con un indice mercantile al 100% per le superfici residenziali ai piani terra, primo e secondo; 30% per la terrazza; 25% per le cantine; 20% per il sottotetto e 10% per la corte.

Al valore così determinato, si decurta il costo di adeguamento dello stato di manutenzione del secondo piano che è da ristrutturare, il costo di sanatoria, quello di demolizione e gli altri costi di conformità.

Nel segmento commerciale del Lotto 2, le compravendite rilevano prezzi medi di €/mq 634,00 che si contrappongono alle offerte in vendita che si attestano intorno agli €/mq 990,00 ma la compravendita di un immobile più simile a quello in oggetto, è sicuramente molto inferiore evidenziando una probabile sovrastima delle offerte con una quotazione di €/mq 525,00.

Giova rilevare che le differenze sono probabilmente conseguenza delle quotazioni OMI, che non sono non possono essere utilizzate per le stime (come più volte specificato dalla stessa Agenzia delle Entrate) ma rilevano valori solo dello stato normale e ottimo mentre non contemplano lo stato scarso.

Si ritiene perciò che i dati certi rilevati sul mercato reale delle compravendite, costituiscano la base più affidabile per la stima.

VALORE DI MERCATO:

LOTTO 1

L'appartamento su più livelli individuato con le P.lle 91/2 e 92/3 ha una consistenza commerciale di mq 310,50 e una quotazione di €/mq 480,00.

Per considerare la problematica dell'intestazione relativa alla P.la 92/3, la superficie commerciale di mq 310,50 può essere ripartita tra la P.la 91/2 e la P.la 92/3 in virtù della consistenza catastale rispettivamente mq 153 e mq 134.

Il secondo piano di mq 100,00, ha uno stato di manutenzione tale che per equipararlo al piano primo, si stima un costo per opere edilizie per impianti, pavimenti, infissi e tinteggiatura di €/mq 300,00 con un costo complessivo di € 30.000,00.

Oltre al costo di manutenzione, c'è da considerare i costi di:

- Variazione catastale di circa € 1.130,00;
- Cancellazione oneri ipotecari circa € 1.400,00;
- Sanatoria/demolizione circa € 10.000,00

Valore= mq 310,50 x €/mq 480,00= € 149.050,00;

Detrazione STM P2°= € 30.000,00

Detrazioni costi conformità a carico dell'aggiudicatario: € 1.130,00 + € 1.400,00 + € 10.000,00= € 12.530,00;

Detrazione conformità titolarità P.la 92/3: (€ 149.050,00 - € 30.000,00 - € 12.530,00)/(mq 153 + mq 134) x mq 134 / 4= € 12.433,52;

VALORE DI MERCATO: € 149.050,00 - € 42.530,00 - € 12.433,52= € 94.086,50, in cifra tonda € 94.000,00.

LOTTO 2

Il Negozio è individuato con le P.lle 91/3 e 91/4 ha una superficie commerciale di mq 88,50 e una quotazione di €/mq 634,00.

Costi di conformità:

- Cancellazione oneri ipotecari circa € 1.400,00;
- Sanatoria/demolizione circa € 6.000,00

Valore= mq 88,50 x €/mq 634,00= € 56.109,00;

Detrazioni costi conformità a carico dell'aggiudicatario: € 1.400,00 + € 6.000,00= € 7.400,00;

VALORE DI MERCATO: € 56.109,00 - € 1.400,00 - € 6.000,00= € 48.709,00, in cifra tonda € 48.700,00.

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 20% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO A BASE D'ASTA:

LOTTO 1 - € 94.000,00 – 20%= € 75.200,00, in cifra tonda **€ 75.000,00** (Euro Settantacinquemila/00).

LOTTO 2 - € 48.700,00 – 20%= € 38.960,00, in cifra tonda **€ 39.000,00** (Euro Trentanovemila/00).

6.10 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

6.10.1 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 degli immobili è calcolato in:

LOTTO 1: P.IIa 91/2 € 136.170,00; P.IIa 92/3 € 122.275,00 che ridotta di 1/4 per l'incoerenza della titolarità è di € 91.706,25.

LOTTO 2: P.IIa 91/3 € 49.280,00; P.IIa 91/4 € 45.920,00.

6.10.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1: Considerato come prima casa il Valore Catastale è di € 18.372,59 per la P.IIa 91/2 ed € 8.589,74 per la P.IIa 92/3 che ridotta di 1/4 per l'incoerenza della titolarità è di € 6.442,30.

Considerato come altro fabbricato, il Valore catastale è di € 20.042,82 per la P.IIa 91/2 ed € 9.370,62 per la P.IIa 92/3 che ridotta di 1/4 per l'incoerenza della titolarità è di € 7.027,97.

LOTTO 2: P.IIa 91/3 € 23.198,35; P.IIa 91/4 € 21.317,50.

6.10.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2023, Semestre 2°

Provincia: AP

Comune: Spinetoli

Fascia/zona: Periferica/Pagliare e dintorni

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Valori Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	Ottimo	1.200	1.500	4,6	5,6
Abitazioni Civili	Normale	800	1.100	3,2	4,3
Abitazioni Economiche	Ottimo	1.000	1.300	4,0	4,9
Abitazioni Economiche	Normale	680	940	2,6	3,6
Negozi	Normale	940	1300	4,8	6,3

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

La distinzione nell'ambito dei Lotti non è necessaria perché formati da unità della stessa categoria e privi di pertinenze o aree scoperte separatamente individuate.

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	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. 60 pagine dattiloscritte e n. 25 allegati oltre la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno li 05/07/2024

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -

