

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
Procedura Liquidazione controllata

R.G. n. 6/2021

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Calagna

Liquidatori Dott. Antonio Maria DE ANGELIS e Fabio MAROZZI

PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile Foligno

Geometra ANGELO CRESCENZI

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI**LOTTO 1**

DESCRIZIONE	Destinazione	Pertinenziale	NOTE
	Categoria Edile	Unità in fabbricato urbano	
	Natura	Box auto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1981	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/6
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Umbria
	Provincia	PG
	Comune	Foligno
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via degli Anastasi, angolo Via Nicolò Tignosi

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	utilizzato dai proprietari
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	117	
	P.IIIa	3500	
	Sub.	2	

CONSISTENZA	Catastale	38 mq
	Commerciale	38,00 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 13.300,00 – quota 1/6 € 2.200,00
	Valore Base d'Asta	Quota 1/6 € 1.700,00
	Costi aggiudicatario	In c.t. € 6.000,00
	Costi Procedura	===

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	6
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	8
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	9
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	10
2.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	11
2.4.1	DIVISIBILITÀ	11
2.4.2	FORMAZIONE LOTTI	12
2.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
3	DATI GENERALI	15
3.1	CATASTALE	15
3.1.1	DATI CATASTALI	15
3.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	16
3.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	16
3.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	16
3.2	TITOLARITA' E POSSESSO	17
3.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	17
3.2.2	PROVENIENZA	17
3.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	18
3.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	19
	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	20
3.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	20
3.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	21
3.2.7	POSSESSO	21
3.2.8	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	21
3.2.9	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	22
3.2.10	ACCESSO	22
3.2.11	CONFINI	22
3.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	22
3.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	23
3.2.15	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	23
3.3	URBANISTICA	25
3.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	25
3.3.2	VINCOLI E TUTELE	25
3.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	26
3.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	26
3.3.5	CONDONI E SANATORIE	26

3.3.6	DIFFORMITÀ	26
3.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	27
3.3.8	CONVENZIONI	27
3.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	27
3.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	27
3.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	28
3.4	CONDOMINIALE.....	29
3.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	29
3.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	29
3.4.3	MILLESIMI.....	29
3.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	29
3.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	29
3.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	29
3.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	29
3.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	29
3.5	IMPIANTISTICA	30
3.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	30
3.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	30
3.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	30
3.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	30
3.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	30
3.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	30
3.6	AMBIENTALE	31
3.6.1	FONTI DI INQUINAMENTO	31
3.6.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	31
3.6.3	APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	31
3.6.4	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	31
3.6.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	31
3.6.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	31
3.6.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	31
4	DATO IMMOBILIARE	32
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE BANDO D’ASTA	32
4.1.1	LOTTO 1.....	32
5	CONSISTENZA	33
6	SEZIONE ESTIMATIVA.....	34
6.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI	34
6.2	ANALISI DELLA DOMANDA.....	34
6.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	34
6.4	ASKING PRICES	34
6.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	35

6.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	35
6.7	STIMA DELL'ASSET	35
6.8	VALORE A BASE D'ASTA.....	36
6.9	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	39
6.9.1	VALORE NORMALE.....	39
6.9.2	VALORE CATASTALE.....	40
6.9.3	QUOTAZIONI O.M.I.	40
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	41
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	41
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	41

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

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 derivare 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 possibile una normale e conveniente 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.

Il soggetto è titolare della quota di 1/6 di un locale destinato ad autorimessa privata avente una forma rettangolare accentuata con accesso dal lato corto.

L'unità è perciò concretamente in uso comune e praticamente indivisibile.

Non esiste alternativa alla vendita della quota indivisa.

2.4.2.1 LOTTO 3

Quota indivisa di 1/6 della piena proprietà di un box auto al piano seminterrato in un fabbricato di maggior consistenza a destinazione esclusivamente residenziale.

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 DATI GENERALI

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

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

3.1 CATASTALE

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

3.1.1 DATI CATASTALI

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Foligno **(PG)**, Foglio di mappa n. **117 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D	R.A	All.	Intestazione
276	Ente Urbano	===	00.03.45	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Foligno **(PG)**, Foglio di mappa n. **117 (All. 1)**

L'unità censita al Catasto fabbricati è catastalmente intestata alla ditta:

- [REDACTED],
proprietà per 1/6;
- [REDACTED],
proprietà per 1/6;
- [REDACTED],
proprietà per 4/6.

P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
3500	2	C/6	7	38 mq	38 mq	€ 66,73	3

L'unità è individuata per conformazione e consistenza con la planimetria catastale allegata (**All. 4**).

Non esiste l'Elaborato Planimetrico Catastale.

L'elenco subalterni della P.IIa 3500, evidenzia l'esistenza di due subalterni, il sub. 1 che costituisce il Bene Comune non censibile individuato dall'area esterna e il sub. 2 che è individuato dall'unità oggetto di perizia.

3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

3.1.2.1 CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 1976, la P.IIa 608 di mq 1.190 individuava un Fabbricato rurale con la corte.

Con variazione d'ufficio n. 40578 del 4/5/78, la P.IIa 608 fabbricato rurale ha ridotto la propria consistenza a mq 95 e ha originato/variato la P.IIa 608/1 e 608/2.

Con frazionamento 90978 del 22/01/86, è stata originata la P.IIa 1017 di mq 345; la P.IIa 1018 di mq 750 restando la P.IIa 608 di mq 95 per complessivi mq 1.190, rispondenti all'originaria P.IIa 608.

Con Tipo mappale 557/del 13/02/1992, la P.IIa 1017 è diventata Ente Urbano e infine, con variazione n. 5391 del 16/07/2013 per bonifica identificativo catastale, ha assunto l'identificativo P.IIa 3500.

3.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

L'unità censita con la **P.IIa 3500 Sub. 2** è costituita il 26/11/1992.

Non si rilevano variazioni di rilievo oltre alla correzione per incoerenza del piano e inserimento in visura dei dati di superficie.

3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Lo stato di fatto è **RISPONDENTE** alla conformazione planimetria dell'unità.

3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

===.

3.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

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

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

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

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

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/6

Ditta: [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/6

Ditta: [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 4/6

3.2.2 PROVENIENZA

- Natura del Titolo: SUCCESSIONE LEGITTIMA
 - Dati del Titolo: Data **25/03/1992**, data della morte 26/09/1991
Repertorio: **25/480**
 - Trascrizione: Data **24/08/1992**, R. P. **13583 (All. 5)**

- Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro Foligno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/2

Comune di Foligno, Catasto Fabbricati, Fg. n. 117, P.IIe 608/1, 3500/2, 3500/1;

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

N.B. – Non si rileva l'esistenza di accettazione dell'eredità.

3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

Dal 24/09/1975:

- Natura del Titolo: COMPRAVENDITA
 - Dati del Titolo: Data **24/09/1975**,
 - Repertorio: **6025**
 - Trascrizione: Data **15/10/1975**, R. P. **9079 (All. 6-7)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. Marcello Grifi di Foligno
 - Soggetto a Favore: [REDACTED] per 1/2; [REDACTED] e [REDACTED] per 1/4 ciascuno
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1

Comune di Foligno, Catasto Terreni, Fabbricato rurale di remota costruzione, Fg. n. 117, P.IIa 608 mq 1.190;

Dal 04/05/1978:

- Natura del Titolo: DIVISIONE
 - Dati del Titolo: Data **04/05/1978**,
 - Repertorio: **9603**

- Trascrizione: Data **29/05/1978**, R. P. **7309 (All. 8-9)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. Angelo Frillici di Bevagna
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - QUOTA [REDACTED]: Diritto PIENA PROPRIETA' 1/2 ciascuno
Comune di Foligno, Porzione Fabbricato Catasto Terreni, Fabbricato rurale, Fg. n. 117, P.IIIa 1017 mq 345;
Diritti 1/2 area Fg. 117 P.IIIa 608 mq 95.
 - QUOTA [REDACTED]: Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1
Comune di Foligno, Porzione Fabbricato Catasto Terreni, Fabbricato rurale, Fg. n. 118, P.IIIa 1017 mq 750;
Diritti 1/2 area Fg. 117 P.IIIa 608 mq 95.

In conseguenza dei titoli e delle variazioni catastali, l'attuale P.IIIa 3500 Sub. 2 che prima era censita con la P.IIIa 1017, è diventata di proprietà dei coniugi [REDACTED] per 1/2 ciascuno. Alla morte del Signor [REDACTED], la quota di 1/2 è caduta in successione alla moglie e ai due figli. L'intestazione ipotecaria, quella catastale e quella di fatto, rispondono ai passaggi intermedi ma non esiste ancora l'accettazione dell'eredità.

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.

Pur non costituendo un onere da cancellare, si ritiene opportuno citare i patti di cui al mutuo del 1978 che riguardano gli obblighi assunti dai mutuatari:

➤ Natura del Titolo: ATTO DI MUTUO - Obblighi

- Dati del Titolo: Data **27/04/1978**,
Repertorio: **9545**

- Trascrizione: Data **08/05/1978**, R.P. **6256 (All. 10)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Angelo Frillici di Bevagna
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]

Asset:

Comune di Foligno; Catasto Terreni Fg. 117 P.III 608.

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.

Il Fondo Patrimoniale costituito con atto a Rogito del Notaio Angelo Frillici di Foligno il 19/07/2002 rep. 165083/29185 trascritto il 31/07/2002 al R.P. n. 13460 (**All. 11**), non riguarda l'immobile oggetto di perizia.

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

3.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

- ===

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

○ Natura del Titolo: IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto ingiuntivo

▪ Dati del Titolo: Data **24/09/2010**, Repertorio **1508**

▪ Iscrizione: R.P. **7626** del **30/12/2010 (All. 12)**

▪ Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia

▪ Soggetto a Favore: [REDACTED]

▪ Soggetto Contro: [REDACTED]

- Capitale: € **91.722,88**; Totale Ipoteca: € **183.400,00**;

- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/6;
Comune Foligno; Catasto Fabbricati - Foglio di
mappa n. 117, P.lla 3500 sub. 2;
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- Natura del Titolo: IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto ingiuntivo
- Dati del Titolo: Data **24/08/2010**, Repertorio **632**
 - Iscrizione: R.P. 5 del **02/01/2012** (**All. 13**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Perugia – Sez. Foligno
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: € **107.423,04**; Totale Ipoteca: € **145.000,00**;
 - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/6;
Comune Foligno; Catasto Fabbricati - Foglio di
mappa n. 117, P.lla 3500 sub. 2;
 - 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.

3.2.7 POSSESSO

Il Lotto n. 1 è occupato e utilizzato dai comproprietari.

3.2.8 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Nell'atto di divisione (**All. 8**), si rileva la servitù a carico della P.lla 1017 (oggi P.lla 3500) per il passaggio di impianti di fognatura, elettrici, telefonici, idrici a

favore della porzione di fabbricato assegnata a [REDACTED] ed eventuale ampliamento.

È esclusa ogni reciproca servitù di passaggio sulle rate di corte esclusive assegnate in divisione

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 ha accesso carrabile diretto dalla via pubblica.

3.2.11 CONFINI

LOTTO 1:

I confini dell'unità sono:

NORD	Terrapieno
EST	Terrapieno e rampa di accesso comune
SUD	Terrapieno
OVEST	Prop. [REDACTED] (fondo patrimoniale)

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.

Il proprietario è coniugato in regime di separazione dei beni.

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.

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:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - Ipoteca giudiziale R.P. 7626/2010 | € 1.009,00; |
| - Ipoteca giudiziale R.P. 1037 | € 819,00; |

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € 1.828,00 oltre oneri tecnici (circa € 500,00 oltre oneri di Legge), salvo differente determinazione dell'ufficio.

Per l'accettazione espressa (art. 475 c.c.), si può ricorrere al Tribunale con un costo prudenziale di circa € 500,00 oppure un Notaio circa € 1.500,00.

Il costo di conformità ipotecaria calcolato in cifra tonda in circa **€ 2.250,00** è a carico dell'aggiudicatario.

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.

Si precisa che l'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Foligno, non ha prodotto alcun esito perché nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta presso gli archivi.

All'esito, acquisite ulteriori informazioni, è stato contattato l'Architetto [REDACTED] di Foligno che seppur con difficoltà, è riuscito a trovare nei suoi archivi la documentazione urbanistica riguardante l'immobile. Le informazioni che si relazionano sono perciò frutto di indagini presso privati e non presso l'ufficio tecnico comunale.

3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Il P.R.G. individua l'area dov'è costruito il fabbricato in **"Zona B tessuti a mantenimento UC/MRA residenziale a densità alta"**.

3.3.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

L'unità è stata realizzata nel 1981.

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

L'unità è stata costruita con Concessione n. 825 del 12/12/1981 unitamente alla ristrutturazione del vecchio fabbricato (**All. 14**).

A seguire, con concessione edilizia 347 del 14/08/1987, l'unità è stata oggetto di un cambio di destinazione parziale che ha riguardato la sola proprietà confinante (P.Illa 3501/13) e l'apertura di finestre a bocca di lupo (**All. 15**).

3.3.5 CONDONI E SANATORIE

===

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.

L'immobile è un box interrato che è parte integrante di un locale più ampio la cui porzione confinante divisa da una linea ideale e non un muro, è di proprietà del soggetto fallito.

Le dimensioni rilevate in loco differiscono in difetto da quelle indicate nel progetto del 1987 ma la difformità può essere sanata.

La lunghetta complessiva di ml 14,70 è rilevata in loco per totali ml 14,97; la larghezza complessiva di 5,40 è rilevata in loco per totali ml 5,20; il piccolo ripostiglio alla destra dell'ingresso ha dimensioni di progetto di ml 2,10 x 3,40 mentre in loco è di ml 1,85 x 3,40.

L'unica misura in eccedenza rientra nella tolleranza prevista dal DL 380/2001.

3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non si rileva abitabilità/agibilità

3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune ma solo obblighi derivanti dall'atto a rogito del Notaio dott. Angelo Frillici di Bevagna del 29/10/1977 rep 7957 trascritto il 25/11/1977 al R.P. n. 13719 (**All. 16**) che però riguardano l'intera originaria P.lla 608.

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 dalla P.lla 3500 Sub. 2 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 sanzione, oneri e diritti di segreteria è di circa € 1.100,00 oltre agli oneri tecnici comprensivi di oneri di legge di circa € 2.000,00.

Il tutto in cifra tonda per complessivi **€ 3.700,00** salvo differente determinazione del responsabile del procedimento.

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

Energia elettrica

3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Esiste il solo impianto comune

3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

===

3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

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

3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

3.6 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.

3.6.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rilevano particolari fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

3.6.2 EFFICIENZA ENERGETICA

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

3.6.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

3.6.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono fonti energetiche rinnovabili.

3.6.5 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.

3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITÀ** ambientale.

3.6.7 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 pertinenziale individuata al piano interrato in un fabbricato a residenziale nel Comune di Foligno (PG), Via degli Anastasi, angolo Via Nicolò Tignosi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 117 con la P.lla 3500 Sub. 2, Cat. C/6, mq 38, R.C: € 66,73.

Il Lotto ha accesso diretto dalla via pubblica.

Consistenza: Piano terra mq 38.

Conformazione: L'immobile ha ingresso carrabile e costituisce una minore porzione del locale principale formato dall'unione con altra Particella non oggetto di vendita. Alla destra dell'ingresso, c'è un piccolo locale ripostiglio.

L'unità è fisicamente indivisibile sia dalla P.lla 3501/3 con cui forma l'unico locale, sia dai diritti dei condividenti.

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 dai comproprietari.

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

Il Valore di mercato è definito in € 13.300,00 che per la quota di 1/6 si riduce a € 2.200,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 1.700,00**.

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	Box auto	S1°	mq 38,00	1,00	38 mq

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

La consistenza commerciale del LOTTO 1 è di mq 38,00.

La conformazione dell'immobile è indicata con la planimetria quotata (AII. 17); con quella catastale (AII. 4) e con quella della Concessione Edilizia (AII. 15).

6.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nella zona semicentrale a Nord di Foligno che comprende fabbricati a bassa densità abitativa costruiti negli anni '70/80.

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 estremamente condizionato dall'indivisibilità sia rispetto all'unità confinante con cui costituisce un unico locale, sia rispetto alla quota di diritto di 1/6 intestata al soggetto fallito. Nella porzione in oggetto, è collocata anche la fossa settica che serve tutte le unità del fabbricato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri, le finiture minime.

6.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda dell'unità può essere rivolta esclusivamente a un comproprietario. La situazione, sebbene nell'ambito di una procedura di vendita forzata, genera una forma di mercato denominata monopolio bilaterale dove solo un soggetto può comprare e solo uno può vendere, circostanza che rende oltremodo complessa la possibilità di vendere la quota in considerazione del maggiore interesse che la procedura ha nella vendita piuttosto che l'interesse dei comproprietari ad acquistarla.

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 diretto che in presenza di vendite, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

6.4 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.

Non si rilevano offerte in vendita online nella zona d'interesse.

6.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate mediante l'applicativo Comparabilitalia.it.

6.6 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.

La tabella che segue elenca le compravendite di immobili pertinenti nella zona. I prezzi unitari scontati all'epoca della vendita, sono stati indicizzati con le variazioni dei prezzi immobiliari pubblicati sul portale di idealista.it per rapportarli all'attualità:

Codice	Segmento			Prezzo	Sup. (mq)	idealista.it	
	Dest.	Via	Stm			AGG	€/mq
2023_03_F_118_625_x_1_P	Box	Via dei Trinci	BUONO	5.000,00 €	16,00	-9,90%	281,56 €
2020_06_F_118_625_x_1_P	Box	Via G. Mameli	BUONO	7.250,00 €	15,40	-5,35%	445,61 €
2021_10_F_118_627_x_1_P	Box	Via Friuli	BUONO	18.000,00 €	47,30	-7,92%	350,41 €
2020_08_F_117_4121_x_1_P	Box	Viale Firenze	NORMALE	13.000,00 €	38,50	+0,89%	340,67 €

Il segmento pertinente venduto in autonomia e non unitamente agli appartamenti, rileva quotazioni da un minimo di €/mq 282,00 a un massimo di €/mq 446,00 con una media di **€/mq 355,00**.

6.7 STIMA DELL'ASSET

L'Asset ha caratteristiche di conformazione, dimensione, ubicazione e panoramicità che unitamente alle problematiche di indivisibilità e vendita di quota indivisa, lo rendono poco appetibile.

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 pertinenziale, le compravendite rilevano prezzi medi di €/mq 355,00 che rispetto alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, si collocano su una fascia inferiore al minimo.

Occorre però tenere conto della dimensione della zona omogenea e delle condizioni dell'unità che sono sicuramente sotto un livello di ordinarietà.

Circostanza per cui si ritiene di poter attribuire all'unità da stimare, un valore unitario non superiore ad €/mq 350,00.

VALORE DI MERCATO intera proprietà: mq 38,00 x €/mq 350,00= € 13.300,00.

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/6= € 13.300,00/6= in cifra tonda **€ 2.200,00;**

6.8 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, considerato anche l'onere a carico dell'aggiudicatario per i costi di conformità, si ritiene coerentemente definita nella misura del 20% del Valore di mercato.

PREZZO A BASE D'ASTA:

€ 2.200,00 – 20%= € 1.760,00, in cifra tonda **€ 1.700,00** (Euro Millesettecento/00).

6.9 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.

6.9.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il "Valore Normale" ha poi mutato la sua funzione da accertamento diretto a presunzione semplice.

All'atto della determinazione del prezzo, occorre sempre ricordare che per l'Agenzia delle Entrate, tre presunzioni semplici costituiscono una presunzione grave precisa e concordante.

Il Valore Normale dell'immobile è di € 17.100,00 per l'intera proprietà.
La quota di 1/6 ha un Valore di € 2.850,00.

6.9.2 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 pertinenza di prima casa il Valore Catastale è di € 8.407,98 per l'intera proprietà e di € 1.401,33 per la quota di 1/6.

6.9.3 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: PG

Comune: Foligno

Fascia/zona: Semicentrale/ fuori dalle mura

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Valori Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Box	Normale	370	530	1,3	1,7
Posti auto coperti	Normale	280	395	1	1,4

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. 42 pagine dattiloscritte e n. 17 allegati oltre la documentazione fotografica.

Ascoli Piceno li 25/07/2024

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -