UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014
VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013

REV-IT/CNGeGL/2026/12

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione FALLIMENTARE

R.G. 13/2024

[redacted]

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTI 1 e 2

Ascoli Piceno
Fg. 81 P.lla 264
Subb. 24 e 25

PERIZIA IMMOBILIARE

R.F. **13/2024**

Liquidazione Giudiziale

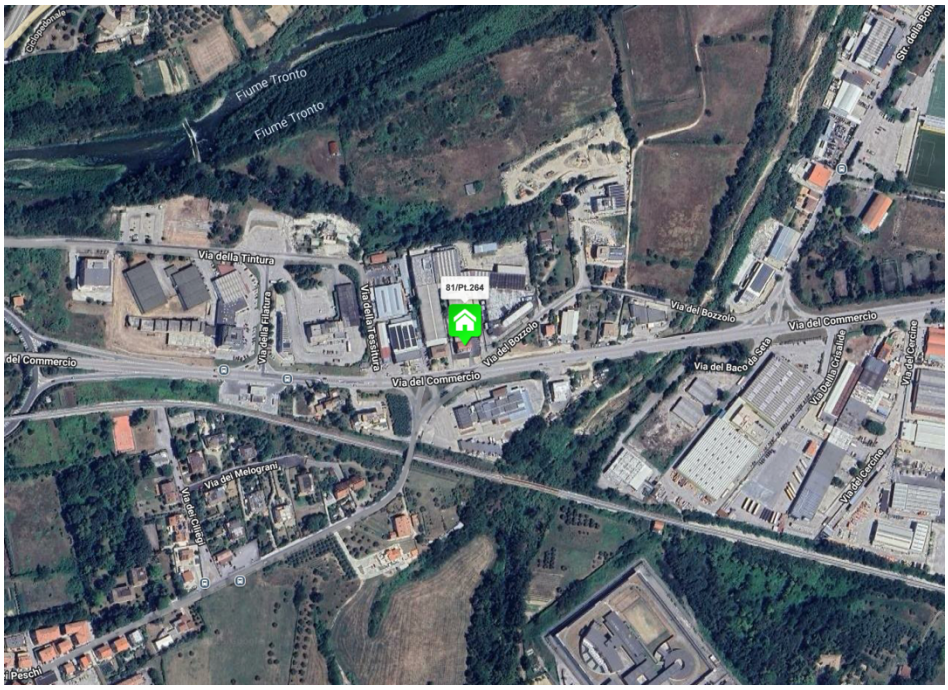
[redacted]

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina:	30/05/2025
Sopralluogo	07/07/2025
Stima:	01/10/2025
Perizia:	09/10/2025

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRIORIO

COMUNE ASCOLI PICENO – VIA DEL COMMERCIO



VISTA ESTERNA

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO [redacted]

LOTTO 1

DESCRIZIONE	**Destinazione**	Residenziale
	Categoria Edile	Usato in stato scarso
	Natura	Palazzina a destinazione mista
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1971
	Ultima rinnovazione	---

DIRITTO	**Diritto Reale**	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	**Comune (PR)**	Ascoli Piceno (AP)
	Via/Civico	Via del Commercio

CATASTO	**T/F**	Fabbricati	**Altre Unità del Lotto**
	Fg	81	
	P.lla	264	
[redacted]	**Sub.**	24	

USO/POSSESSO	**Locato**	NO
	Possesso	Procedura

GRAVAMI	**Ipotecari**	SI
	Servitù	NO
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	**Regolarità**	SI
	Sanabilità	---

CONSISTENZA	**Catastale**	155 mq
	Commerciale (SEL)	149,20 mq

BASI DI VALORE	**Valore di Mercato**	72.000,00
	Valore Base d'Asta	**60.000,00**
	Costi aggiudicatario	€ 1.400,00
[redacted]	**Costi Procedura**	€ ===

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale
	Categoria Edile	Usato in stato scarso
	Natura	Palazzina a destinazione mista
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1971
	Ultima rinnovazione	---

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	Comune (PR)	Ascoli Piceno (AP)
	Via/Civico	Via del Commercio

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	81	
	P.lla	264	
	Sub.	25	

USO/POSSESSO	Locato	NO
	Possesso	Soggetto terzo autorizzato dal giudice

GRAVAMI	Ipotecari	SI
	Servitù	NO
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	Regolarità	NO
	Sanabilità	SI

CONSISTENZA	Catastale	92 mq
	Commerciale (SEL)	119,40 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 47.000,00
	Valore Base d'Asta	**38.000,00**
	Costi aggiudicatario	€ 2.100,00
	Costi Procedura	€ ===

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 3
2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA 8
2.1 LOTTO 1 8
2.2 LOTTO 2 9
2.3 DESCRIZIONE GENERALE 10
2.3.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO 10
2.3.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO 10
2.3.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE 10
2.3.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE 12
3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE 13
3.1 QUADRO CENSUARIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI 13
3.1.1 CATASTO TERRENI 13
3.1.2 CONFRONTO SUPERFICI CATASTALI E GRAFICHE 13
3.1.3 CATASTO FABBRICATI 14
3.1.4 CRONOLOGIA CATASTALE E VARIAZIONI PRINCIPALI 14
3.1.5 ELABORATI PLANIMETRICI E BENI COMUNI 15
3.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI 15
3.1.7 ANOMALIE RISCONTRATE 15
3.1.8 ATTI CATASTALI DA PREDISPORRE 16
3.2 TITOLARITÀ 17
3.2.1 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO) 17
3.2.2 GRAVAMI E SERVITÙ 21
3.2.2.1 GRAVAMI NON CANCELLABILI 21
3.2.2.2 GRAVAMI CANCELLABILI 21
3.2.3 ISCRIZIONI IPOTECARIE 22
3.2.3.1 IPOTECHE VOLONTARIE 22
3.2.3.2 IPOTECHE GIUDIZIALI 22
3.2.3.3 IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE 22
3.2.4 SCHEMA RIEPILOGATIVO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 23
3.2.5 VINCOLI 23
3.2.5.1 DIRITTI DEMANIALI 23
3.2.5.2 USI CIVICI 23
3.2.5.3 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI 23
3.3 LOCAZIONE E POSSESSO 25
3.4 STATO CIVILE 26
3.4.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE 26
3.5 URBANISTICA 27

3.5.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME 27
3.5.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE 27
3.5.1.2 VINCOLI E TUTELE 27
3.5.1.3 CDU 27
3.5.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE 27
3.5.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE 28
3.5.2 FABBRICATO 28
3.5.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI 28
3.5.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI 28
3.5.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE 28
3.5.2.4 STATO LEGITTIMO 28
3.5.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ 28
3.5.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ 29
3.5.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE 29
3.5.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE 29
3.5.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA 29
3.5.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA 29
3.6 CONDOMINIALE 31
3.6.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE 31
3.6.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 31
3.6.3 MILLESIMI 31
3.6.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA 31
3.6.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI 31
3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE 31
3.6.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE 31
3.7 IMPIANTISTICA 32
3.7.1 IMPIANTI ESISTENTI 32
3.7.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI 32
3.7.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI 32
3.7.4 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI 32
3.8 ACCESSIBILITÀ 33
3.8.1 ACCESSO 33
3.8.2 CONFINI 33
3.8.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE 33
3.8.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE 33
3.8.5 ASCENSORE 34
3.9 EFFICIENZA ENERGETICA 35
3.9.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 35
3.9.2 A.P.E. 35
3.10 AMBIENTALE 36

3.10.1 Fonti di Inquinamento....36
3.10.2 Esistenza e Giacenza di Materiali Pericolosi....36
3.10.3 Particolari di pregio ambientale e panoramicità....36
3.11 Strutturale....37
3.11.1 Tipologia Strutturale....37
3.11.2 Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Private – Genio Civile....37
3.11.3 Criticità Strutturali....37
3.11.4 Analisi dello Stato Manutentivo e conservazione....37
3.11.5 Conformità, Difformità, Non Definibilità Strutturale....37
3.11.6 Costi per la Regolarizzazione Strutturale....37
3.12 Scheda del dato immobiliare....38
3.12.1 LOTTO 1....38
3.12.1.1 Caratteristiche posizionali....38
3.12.1.2 Caratteristiche interne....38
3.12.2 LOTTO 2....39
3.12.2.1 Caratteristiche posizionali....39
3.12.2.2 Caratteristiche interne....39
3.13 Sezione estimativa....40
3.13.1 Dati di mercato....40
3.13.1.1 Commerciabilità degli Immobili....40
3.13.1.2 Analisi della domanda....40
3.13.1.3 Analisi dell'offerta – listning prices....40
3.13.1.4 Ricerca dei Dati Immobiliari....40
3.13.1.4.1 Dati per la comparazione (MCA)....41
3.13.1.4.2 Dati per la capitalizzazione (INCOME)....41
3.13.1.4.3 Dati per la Trasformazione (DCFA)....42
3.13.2 Stima dell'Asset (Lotti 1 e 2)....44
3.13.3 Costi di conformità....45
3.13.3.1 Costi a carico dell'Aggiudicatario....45
3.13.3.2 Costi a carico della Procedura....45
3.13.4 Valore a Base d'Asta....45
3.13.5 Altre basi di valore convenzionale e fiscalità....49
3.13.5.1 Valore Normale....49
3.13.5.2 Valore Catastale....51
3.13.5.3 Quotazioni O.M.I.....51
3.13.5.4 Distinzione dei Valori ai fini del calcolo delle imposte....52
3.14 Tabella Imposte Registro, IVA, Catastali e ipotec....53

2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

2.1 LOTTO 1

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione direzionale nel Comune di Ascoli Piceno, Via del Commercio – Zona Industriale.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **81** con la P.lla **264** Sub. **24**, Cat. A/2 (Abitazione Civile), Classe 4, Cons. Vani 7, superficie catastale mq 155/150, R.C. € 433,82.

Conformazione: L'appartamento al primo piano senza ascensore, è formato da ampio ingresso da cui si accede alla zona giorno che si compone si cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno con antibagno; una porta divide l'ingresso dal disimpegno della zona notte con tre camere e un piccolo w.c.; i due balconi sono entrambi nella zona giorno.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale in zona scarsamente appetibile. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scarse e si rileva la necessità di un rifacimento integrale di finiture e impianti. Anche le condizioni generali del fabbricato evidenziano almeno la necessità di interventi di ripristino ai frontalini e cornicioni nonché canali e discendenti.

La consistenza commerciale al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 144,15 oltre mq 16,90 di balconi.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento, tutti in pessime condizioni quindi da rifare integralmente.

Locazione e possesso: L'unità non è locata ed è libera.

Servitù: Non esistenti.

Situazione ambientale: Non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi, fatta esclusione di canne fumarie e probabilmente anche scarichi di eternit che dovranno essere smaltiti in occasione dei necessari interventi di ristrutturazione.

La situazione edilizia non è rispondente: Si ritiene però che la difformità costituita dal divisorio realizzato all'interno della cucina, debba essere eliminata con la sua demolizione poiché allo stato attuale, determina la creazione di un vano non finestrato quindi non abitabile. Altre minime differenze esistenti rispetto al progetto approvato nel 1972, sono minimali e non determinano l'esigenza di regolarizzazione

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 72.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 60.000,00**.

2.2 LOTTO 2

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione direzionale nel Comune di Ascoli Piceno, Via del Commercio – Zona Industriale.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **81** con la **P.lla 264**, Sub. 25 Cat. A/2 (Abitazione Civile), Classe 3, Cons. Vani 4,5, superficie catastale mq 92/79, R.C. € 231,94.

Conformazione: L'appartamento al secondo piano senza ascensore, è formato da piccolo ingresso da cui si accede alla sinistra e alla destra al bagno e w.c.; frontalmente, si ha l'accesso al soggiorno con piccolo cucinino separato; completano l'unità una camera e un vano di più piccole dimensioni utilizzato come studio; un'ampia terrazza fronteggia l'intera parete sud dell'unità.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale in zona scarsamente appetibile. Sebbene attualmente abitata, l'unità è in condizioni di manutenzione e conservazione scarse e si rileva la necessità di un rifacimento integrale di finiture e impianti. Anche le condizioni generali del fabbricato evidenziano almeno la necessità di interventi di ripristino ai frontalini e cornicioni nonché canali e discendenti.

La consistenza commerciale al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 84,60 oltre mq 87,00 di terrazza.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento, tutti in molto vecchi, privi di certificazione quindi da rifare integralmente.

Locazione e possesso: L'unità non è locata ma concessa in uso provvisorio e temporaneo a un soggetto terzo su autorizzazione del giudice delegato.

Servitù: Non esistenti.

Situazione ambientale: Non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi, fatta esclusione di canne fumarie e probabilmente anche scarichi di eternit che dovranno essere smaltiti in occasione dei necessari interventi di ristrutturazione.

La situazione edilizia non è rispondente ma regolarizzabile.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 47.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 38.000,00**.

2.3 DESCRIZIONE GENERALE

Le unità sono ubicate nello stesso fabbricato e presentano caratteristiche generali pressocché identiche.

2.3.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno che costituisce il sedime del fabbricato è pianeggiante e di forma irregolare. È asfaltato e recintato in discrete condizioni.

2.3.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Nel complesso, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione scarse, ad eccezione del piano terra, che risulta di diversa proprietà.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai in laterocemento.

La copertura è costituita da un manto in tegole marsigliesi, mentre le tamponature esterne, in relazione all'epoca costruttiva, appaiono realizzate a cassetta con intercapedine d'aria.

Si riscontrano evidenti fenomeni di degrado sui cornicioni e sulle solette dei balconi. I canali di gronda e i pluviali risultano in condizioni tali da richiederne la completa sostituzione.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetro singolo e presentano uno stato manutentivo scadente; le avvolgibili, in PVC, risultano danneggiate in più punti a causa della grandine e le intemperie in generale.

2.3.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Il fabbricato in cui sono ubicate le due unità Lotto 1 e 2, conserva le caratteristiche costruttive, finiture e materiali dell'epoca di costruzione risalenti a circa 55 anni fa. I cornicioni del tetto e le solette dei balconi sono molto degradati così anche la finitura superficiale esterna. Il manto di copertura presenta alcune tegole rotte e la presenza di canne fumarie di eternit lascia supporre anche l'esistenza di scarichi dello stesso materiale.

L'appartamento Lotto 1 è situato al primo piano e di ampie dimensioni, presenta finiture e caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione. I pavimenti sono realizzati in vecchia monocottura e ceramica formato 20x20 cm, con disegni differenti in ciascun ambiente, ad eccezione della zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata; gli infissi esterni risultano in legno verniciato con vetro singolo, mentre gli avvolgibili sono in plastica in cattive condizioni.
L'impianto elettrico è sottotraccia, ma di tipologia ormai obsoleta. L'impianto di riscaldamento rileva l'esistenza dei radiatori in ghisa ma non esiste un impianto funzionante. L'impianto idrico è vecchio e allacciato alla rete pubblica. Non si è potuto verificare l'efficienza né la funzionalità degli impianti che in ogni caso, in considerazione dell'obsolescenza tecnica economica e funzionale, si ritiene che debbano essere completamente rifatti.
Si rileva, all'interno della camera centrale, un'infiltrazione di umidità proveniente presumibilmente dal piano superiore. Inoltre, il tramezzo divisorio della stessa camera presenta lesioni riconducibili, con ogni probabilità, agli eventi sismici del 2016; analoghe lesioni sono riscontrabili anche sulla parete divisoria della camera adiacente.

L'appartamento Lotto 2 è situato al secondo piano sottotetto ed è di modesta dimensione, presenta finiture e caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione. I pavimenti sono realizzati in vecchia monocottura e ceramica formato 20x20 cm, con disegni differenti in ciascun ambiente, ad eccezione della zona notte. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata; gli infissi esterni risultano in legno verniciato con vetro singolo, mentre gli avvolgibili sono in plastica in mediocri condizioni.
L'impianto elettrico è sottotraccia, ma di tipologia ormai obsoleta. L'impianto di riscaldamento rileva l'esistenza dei radiatori in ghisa ed è comandato da una caldaia a gas metano. L'impianto idrico è vecchio e allacciato alla rete pubblica. Non si è potuto verificare completamente l'efficienza né la funzionalità degli impianti che in ogni caso, in considerazione dell'obsolescenza tecnica economica e funzionale, si ritiene che debbano essere completamente rifatti.
Le infiltrazioni rilevate al piano sottostante, determinano la necessità di rifacimento dell'intera pavimentazione della terrazza.

Non si è potuto verificare la tipologia né l'efficienza dell'impianto di fognatura.

2.3.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

La consistenza è indicata sia in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda) sia in SIN (Superficie Interna Netta).

LOTTO	Piano	Natura	Superficie (SEL)
1	1	Appartamento	mq 144,15
	1	Balconi	mq 16,90
2	2	Appartamento	mq 84,60
	2	Terrazza	mq 87,00

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure rilevate in loco mediante strumento a scansione laser piano.

La conformazione è indicata negli elaborati quotati che si producono per il Lotto 1 (**All. 29**) e per il Lotto 2 (**All. 30**) ed è confrontata con quella delle planimetrie catastali, rispettivamente (**All. 7**) e (**All. 8**) oltre a quelle di progetto (**All. 23**) e (**All. 25**) che si producono.

La superficie commerciale considera l'indice mercantile del 100% per la superficie residenziale; del 30% per i balconi e del 40% per la terrazza, sommando una consistenza di mq 149,20 per il Lotto 1 e di mq 119,40 per il Lotto 2.

3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE

3.1 QUADRO CENSUARIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le visure catastali evidenziano le unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, Foglio 81, particella 264.

Nella tabella seguente sono riportati i dati censuari e le intestazioni catastali attuali.

3.1.1 CATASTO TERRENI

Foglio di mappa n. 81 (**All. 1**)

P.lla	Qualità	Sup. (m²)	Variazioni principali	Intestati storici
264	Ente Urbano	5.830	- Frazionamento 31/01/1990 (n. 2988) - Tabella di variazione 23/05/2002 (n. 1127.1/2002)	[redacted]

Intestati storici

P.lla 264 (**All. 2**)

- Dall'impianto meccanografico del 01/06/1977 al 31/01/1990: [redacted].
- Dal 31/01/1990: ENTE URBANO.

3.1.2 CONFRONTO SUPERFICI CATASTALI E GRAFICHE

Particella	Superficie catastale	Superficie grafica	Differenza	Scostamento %
264	5.830 m²	5.637 m²	-193 m²	-3,31%

Le discrepanze rientrano nella tolleranza tecnica (<5%), senza effetti sostanziali.

3.1.3 CATASTO FABBRICATI

Foglio di mappa n. 81 (**All. 1**)

P.lla	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza / Superficie	R.C. (€)	Indirizzo
264	24	A/2	4	7 vani – 150 m² (155 m² tot.)	433,82	Viale del Commercio SNC, p. T-1
264	25	A/2	3	4,5 vani – 79 m² (92 m² tot.)	231,94	Viale del Commercio SNC, p. 2

Tutte le unità sono intestate catastalmente alla Società [redacted] per la quota dell'intera piena proprietà.

3.1.4 CRONOLOGIA CATASTALE E VARIAZIONI PRINCIPALI

- **Particella 264 sub. 24 (A/2, 7 vani)** (**All. 3**): derivante dalla soppressione 2012, poi variazione di classamento nel 2013 (pratica AP0047557, prot. 7988.1/2013) e aggiornamento superfici 2015 .
- **Particella 264 sub. 25 (A/2, 4,5 vani)** (**All. 4**): analogo iter al sub. 24, con variazione 2013 (pratica AP0047558, prot. 7989.1/2013) e aggiornamento superfici 2015 .
- **Particelle 264 sub. 22 e 23**(**All. 5**): N.B. – i Subb. 22 e 23 sono citati solo per continuità storica rispetto alla perizia del concordato preventivo. Sono stati soppressi nel 2012 (variazione del 24/10/2012, pratica AP0171499, prot. 16256.1/2012), da cui derivano i sub. 24 e 25.
- **Particelle 264 sub. 2 e 3:** Costituite all'impianto meccanografico, sono soppresse con variazione del 30/10/2008 pratica AP0269569, prot. 11354.1/2008) per mutamento di destinazione da Appartamenti a Uffici e assumono i nuovi identificativi Subb. 22 e 23.

3.1.5 ELABORATI PLANIMETRICI E BENI COMUNI

- **Foglio 81, particella 264**: l'elaborato planimetrico aggiornato al 17/10/2023 (**All. 6**) (pratica AP0087082) evidenzia la presenza di subalterni censibili (4, 21, 24, 25, 29 e 30) e di aree urbane (16, 18, 20) . Risulta quale BCNC esplicitamente censito il Sub. 8; androne-vano scala comune ai soli subb. 24 e 25. Il sub. 20 non è individuato con il suo identificativo nell'elaborato ma è rispondente alla piccola area rettangolare posta a nord tra i subb. 29 e 18, circostanza provata dall'esame del più vecchio elaborato planimetrico esistente del 1999. Fa parte del bene comune non censibile esclusivo dei Subb. 24 e 25, anche il piccolo locale al piano terra alla sinistra del portoncino d'ingresso che nelle planimetrie catastali, è indicato come centrale termica
- **Non esistono Beni Comuni Censibili.**

3.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI

Le unità urbane sono rappresentate con le rispettive planimetrie del catasto fabbricati:

P.lla 264 Sub. 24 (**All. 7**):

P.lla 264 Sub. 25 (**All. 8**):

3.1.7 ANOMALIE RISCONTRATE

- Nell'elaborato planimetrico catastale (All. 16) del 2023 e così anche in tutti gli elaborati redatti dal 2002 in poi, il Sub. 20 è indicato con la sua perimetrazione ma senza identificativo. Solo nell'elaborato planimetrico del 1999, il Sub. 20 è chiaramente e inequivocabilmente individuato anche con il suo identificativo. La problematica non si ritiene pregiudizievole ai fini della circolabilità ma è opportuna la sua precisazione in relazione.
- Disallineamenti storici tra superfici dichiarate e superfici mappa (minori del 5%), non rilevano errori macroscopici da allineare.
- La conformazione planimetrica catastale del **Sub. 24** è sostanzialmente rispondente allo stato di fatto fatta esclusione di un divisorio interno realizzato nel vano ex cucina che ha creato un ambiente privo di finestratura pertanto non abitabile. Si ritiene pertanto che anche per garantire regolarità e rispondenza

edilizia sia necessaria la demolizione del divisorio, circostanza che rende superflua la variazione catastale.

- La conformazione del **Sub. 25** è rispondente allo stato di fatto. Occorre rilevare però che la cucina è oggi esistente nel locale indicato in planimetria come ripostiglio e il fondaco è stato trasformato in bagno. Esternamente, esiste una tettoia abusiva che si ritiene antieconomico sanare quindi si considera la sua eliminazione. La realizzazione del bagno al posto del fondaco, si ritiene che possa costituire elemento di variazione della rendita catastale quindi per la regolarizzazione, sarà necessaria la predisposizione di una variazione DOCFA.

3.1.8 ATTI CATASTALI DA PREDISPORRE

1. **DOCFA** per variazione interna del Sub. 25 (Lotto 2).
    - **Numero atti**: 1 pratica DOCFA senza variazione Elaborato planimetrico.
    - **Costo diritti catastali**: € 50 × 1 = **€ 50**.

Oneri tecnici: redazione pratica DOCFA e planimetria stimabile a parte in funzione della complessità (circa € 500 oltre oneri di legge).
Totale costo di conformità presunto **€ 700,00**.

3.2 TITOLARITÀ

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.

L'attività di audit documentale ipotecaria ha lo scopo di verificare la regolarità dei passaggi di intestazione, delle formalità trascritte e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili, al fine di individuare anomalie e valutarne l'incidenza sulla libera circolazione giuridica del bene.
Sono stati analizzati i titoli e le ispezioni ipotecarie relative agli immobili siti in Ascoli Piceno, Fg. 81, P.lla 264 Subb. 24, 25, intestate alla Società [redacted]

3.2.1 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO)

Di seguito si riportano le formalità relative ai passaggi di intestazione, sino all'attuale intestazione catastale, con evidenza delle difformità riscontrate.

- **Registro particolare n. 3601 – presentazione 16/07/1991** (**All. 9**)
  - Forma: Atto notarile pubblico.
  - Estremi: Rep. 103493 del 01/07/1991.
  - Pubblico ufficiale: Notaio Luciano Amadio – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Donazione con dispensa dalla collazione.
  - Soggetti a favore: [redacted] (quota 1/2), [redacted] (quota 1/2).
  - Soggetti contro: [redacted] (intera proprietà).
  - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. **2**.
- **Registro particolare n. 5044 – presentazione 20/10/1999** (**All. 10**)
  - Forma – compravendita.
  - Estremi: Rep. 57964 del 18/10/1999.
  - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Compravendita.
  - Soggetti a favore: [redacted] (intera proprietà).

- Soggetti contro: [redacted]
- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 91, sub **3** e 4.

- **Registro particolare nn. 4732 – presentazione 23/08/2002** (**All. 11**)
  - Forma – Atto notarile pubblico.
  - Estremi: Rep. 2512 del 21/08/2002.
  - Pubblico ufficiale: Notaio Francesca Filauri – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Accettazione tacita di eredità.
  - A favore: [redacted] (quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4).
  - Contro: [redacted] (intera proprietà).
  - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. **3**, 5, 7, 15, 17.
- **Registro particolare nn. 4733 – presentazione 23/08/2002** (**All. 12**)
  - Forma – Atto notarile pubblico.
  - Estremi: Rep. 2512 del 21/08/2002.
  - Pubblico ufficiale: Notaio Francesca Filauri – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Compravendita.
  - A favore: [redacted] (intera proprietà).
  - Contro: [redacted] (quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4).
  - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. **3**, 5, 7, 15, 17.
- **Registro particolare nn. 4734 – presentazione 23/08/2002** (**All. 13**)
  - Forma – Atto notarile pubblico.
  - Estremi: Rep. 2512 del 21/08/2002.
  - Pubblico ufficiale: Notaio Francesca Filauri – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Compravendita.
  - A favore: [redacted] (intera proprietà).
  - Contro: [redacted] (intera proprietà).
  - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. **2**.

- **Registro particolare nn. 6826 – presentazione 19/11/2005** (**All. 14**)
    - Forma – Atto amministrativo.
    - Estremi: n. 66 Vol. 738 del 03/07//2002.
    - Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro – Ascoli Piceno.
    - Descrizione: Denuncia di successione testamentaria.
    - A favore: [redacted] (quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4), [redacted] (Quota 1/4).
    - Contro: [redacted] (intera proprietà).
    - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. **3**, 5, 7, 15, 17.
- **Registro particolare nn. 217 – presentazione 12/01/2007** (**All. 15**)
    - Forma – Atto notarile pubblico.
    - Estremi: rep. 109832 del 09/01//2007.
    - Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro – Ascoli Piceno.
    - Descrizione: Conferimento in società.
    - A favore: [redacted] (intera proprietà).
    - Contro: [redacted] (intera proprietà).
    - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. **2**, **3**, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 20, 21; P.lla 265 Sub. 3; P.lla 91 Sub. 6.

NOTE:

- Dalle visure ipotecarie emerge una cronologia di passaggi intermedi lineare e corretta ma per chiarezza, si ritiene utile una lettura delle unità negoziali integrata alle variazioni che hanno condotto a mutamenti degli identificativi:
    - Dalla lettura sintetica, le proprietà acquistate dal [redacted] (al netto di quelle poi vendute alla LOCAT S.p.A.), sono: Fg. 81, P.lla 264 Subb. **2**, **3**, 4, 5, 7, 14, 15, 16, 17, 18;
    - P.lla 264: I Subb. 2 e 3 sono stati soppressi e hanno originato i Subb. 22 e 23 che a loro volta, sono stati successivamente soppressi per originare gli attuali Subb. 24 e 25.

ESITO ANALISI:

La sequenza dei trasferimenti risulta completa e coerente con l'attuale intestazione catastale a [redacted] e le indagini sono estese sia al ventennio, sia ove necessario, fino al titolo di provenienza originario. Non emergono anomalie o difformità nei passaggi intermedi.

La Titolarità è RISPONDENTE e non rileva la necessità di costi di conformità.

3.2.2 GRAVAMI E SERVITÙ

L'esistenza dei gravami deve distinguere quelli che restano comunque attivi e non sono cancellabili (Servitù, Atti giudiziari opponibili alla procedura, Convenzioni edilizie ecc) da quelli che invece possono essere cancellati (Atti giudiziari, tra cui i pignoramenti, le sentenze di fallimento, i decreti di ammissione a concordato preventivo ecc.)

3.2.2.1 GRAVAMI NON CANCELLABILI

Non rilevati

3.2.2.2 GRAVAMI CANCELLABILI

- **Registro particolare n. 1221 – presentazione 27/02/2009** (**All. 16**)
  - Forma – Atto giudiziario.
  - Estremi: Rep. 252 del 05/02/2009.
  - Pubblico ufficiale: Tribunale – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Decreto di ammissione concordato preventivo.
  - A favore: Massa dei creditori del concordato preventivo della [redacted] (intera proprietà).
  - Contro: [redacted] (intera proprietà).
  - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. 4, 16, 18, 20, 21, **22**, **23**; Particella 265 Sub. 3; Particella 91 Sub. 6.
- **Registro particolare n. 6852 – presentazione 14/12/2009** (**All. 17**)
  - Forma – Atto giudiziario.
  - Estremi: Rep. 1344 del 06/11/2009.
  - Pubblico ufficiale: Tribunale – Ascoli Piceno.
  - Descrizione: Decreto di ammissione concordato preventivo.
  - A favore: Massa dei creditori del concordato preventivo della [redacted] (intera proprietà).
  - Contro: [redacted] (intera proprietà).

- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. 4, 16, 18, 20, 21, **22**, **23**; Particella 265 Sub. 3; Particella 91 Sub. 6.

ESITO ANALISI:

I gravami comportano l'onere della cancellazione delle note relative ai decreti di ammissione al concordato preventivo con un costo di € 294,00 ognuna, oltre oneri tecnici che si assumono in € 300,00 oltre oneri di Legge. Il costo di conformità complessivo si assume in cifra tonda pari a **€ 1.400,00** per ognuno dei Lotti 1 e 2.

3.2.3 ISCRIZIONI IPOTECARIE

3.2.3.1 IPOTECHE VOLONTARIE

Non si rileva l'esistenza di ipoteche giudiziali iscritte fino alla data del 28/08/2025.

3.2.3.2 IPOTECHE GIUDIZIALI

Non si rileva l'esistenza di ipoteche giudiziali iscritte fino alla data del 28/08/2025.

3.2.3.3 IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE

Non si rileva l'esistenza di ipoteche legali iscritte fino alla data del 28/08/2025.

NOTE:

===

ESITO ANALISI:

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. Il costo a carico del lotto, si calcola sulla base del valore a base d'asta che all'esito dell'aggiudicazione potrà risultare maggiore o minore.

Alla data del 28/08/2025, non si rileva l'esistenza di ipoteche iscritte da cancellare.

3.2.4 SCHEMA RIEPILOGATIVO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo schema indica sinteticamente in rosso le formalità non cancellabili e in nero quelle cancellabili dalla procedura.

LOTTO	P.lla/Sub.	GRAVAMI (R.P./AA)			IPOTECHE (R.P./AA)	
		Servitù	Decreto CP	Decreto CP	Volontaria	Volontaria
1	264/24		1221/09	6852/09		
2	264/25		1221/09	6852/09		

3.2.5 VINCOLI

3.2.5.1 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

Pur non esistendo vincoli specifici, si ritiene opportuno rilevare che trattandosi di immobili situati all'interno della Zona del Nucleo Industriale, si renderà necessario formalizzare la comunicazione della vendita all'ente Picenoconsind.

3.2.5.2 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

3.2.5.3 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli né enfiteusi.

3.3 LOCAZIONE E POSSESSO

Non esistono contratti di locazione in essere e opponibili alla procedura.

Il solo immobile P.lla 264 Sub. 25 (Lotto 2), è occupato dal Signor [redacted]

in virtù di autorizzazione temporanea disposta dal giudice delegato.

L'appartamento al piano primo è libero e inutilizzato.

3.4 STATO CIVILE

3.4.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura del soggetto in liquidazione giudiziale non dà luogo alla necessità di verificare lo stato civile.

3.5 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

3.5.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.5.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nella Planimetria del P.R.G. vigente dell'agglomerato industriale di Ascoli Piceno-Maltignano (**All. 18**) come Zona 1 "Produttiva" Art. 3 N.T.A. (**All. 19**).

3.5.1.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.5.1.3 CDU

===

3.5.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

3.5.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

===

3.5.2 FABBRICATO

3.5.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale ai primi anni '70.

3.5.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

- Licenza di Costruzione n. 279 del 22/09/1971 (**All. 20**) ed elaborati (**All. 21**);
- Licenza di Costruzione n. 134 del 15/06/1972 (**All. 22**) ed elaborati (**All. 23**);
- Licenza di Costruzione n. 80 dell'8/05/1973 (**All. 24**);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2126 del 12/09/1989 (**All. 25**);
- D.I.A.E. n. 408 prot. 20495 del 26/07/1995 (**All. 26**);

3.5.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Non esistono Denunce di Inizio Lavori, CILA, SCIA in attesa di definizione né domande di condono né sanatoria.

3.5.2.4 STATO LEGITTIMO

L'atto amministrativo che determina lo stato legittimo è quello relativo al P.d.C. 134/72 (**All. 22-23**) per quanto riguarda l'appartamento al primo piano; e la C.E. in sanatoria n. 2126/89 (**All. 25**) per quanto riguarda l'appartamento al secondo piano.

3.5.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

Si rileva una sostanziale rispondenza dell'immobile agli elaborati di progetto fatta salva la differenza dimensionale interna di alcuni locali che è compresa nelle tolleranze ammesse.

LOTTO 1:

Nella planimetria dello stato di fatto, è indicato in rosso il divisorio esistente che non è autorizzato né risulta nella planimetria catastale. Determinando la formazione di un vano privo di finestra quindi non abitabile, si ritiene che tale difformità non sia sanabile, pertanto il divisorio dovrà essere demolito.

LOTTO 2:

Si rileva che sul terrazzo dell'unità, esistono due tettoie realizzate con materiale leggero e smontabile ma in assenza di autorizzazione. Si ritiene che lo smontaggio delle tettoie abusive sia economicamente più conveniente rispetto all'eventuale sanatoria poiché la natura, tipologia e consistenza delle opere abusive, non costituiscono elementi di valorizzazione apprezzabili.

3.5.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Nelle pratiche proposte in visione da parte dell'Ufficio Tecnico, non si rileva l'esistenza di collaudi, agibilità né abitabilità.

3.5.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune trascritte.

3.5.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

3.5.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, le unità che costituiscono i Lotti 1 e 2, sono da considerare **NON RISPONDENTI** ma sanabili.

3.5.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Solo a scopo prudenziale, perché la determinazione potrà avvenire solo all'esito di un'istruttoria, si considera che nonostante la possibilità di regolarizzare le difformità con la demolizione e/o smontaggio delle opere difformi, si possa rendere necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria, circostanza che

tenuto conto della marginalità dei costi possa essere considerata all'interno della svalutazione del valore di mercato per la mancanza di garanzia da vizi occulti.

3.6 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. Questi dati sono vincolati all'analisi dell'ultimo bilancio fornito dall'Amministratore.

3.6.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

3.6.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.6.3 MILLESIMI

===

3.6.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.6.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

===

3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.6.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.7 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.

3.7.1 IMPIANTI ESISTENTI

Il fabbricato è on ha impianti civili comuni.

Le singole unità individuate con i Lotti 1 e 2, hanno gli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento e scarico molto vecchi, risalenti al periodo della costruzione.

Solo nell'appartamento del secondo piano, è stato rifatto l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano.

L'appartamento al primo piano non ha impianto funzionante né caldaia.

In generale, considerata l'obsolescenza tecnica ed economica, si deve prevedere il rifacimento di tutti gli impianti, compreso la verifica ed eventuale rifacimento degli scarichi fino alla fognatura.

3.7.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

3.7.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Il Lotto 1 è sostanzialmente inutilizzabile per le condizioni degli impianti .

Il Lotto 2 è attualmente abitato ma sebbene funzionanti, si ritiene che anche in questo immobile, sia necessario prevedere il rifacimento di tutti gli impianti.

3.7.4 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il costo è considerato nell'ambito della determinazione del valore di mercato.

3.8 ACCESSIBILITÀ

Nella sezione, sono indicati l'accesso i confini o l'eventuale interclusione con i confinanti e le eventuali barriere architettoniche.

3.8.1 ACCESSO

La proprietà è accessibile dal Via del Commercio attraverso un passaggio pedonale.

Lo spazio esterno al fabbricato è individuato come corte esclusiva del negozio al piano terra (Sub. 30) quindi, il passaggio pedonale per raggiungere il vano scala è praticato attraverso una proprietà di terzi.

3.8.2 CONFINI

I confini dell'unità **LOTTO 1** sono:

NORD [redacted]

EST Lato libero

SUD Lato libero

OVEST Lato libero

Salvo altri e/o variati

I confini dell'unità **LOTTO 2** sono:

NORD Lato libero

EST Lato libero

SUD Lato libero

OVEST Lato libero

Salvo altri e/o variati

3.8.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

Il passaggio pedonale attraverso la proprietà di terzi costituisce formalmente una condizione di interclusione non regolamentata e tollerata tacitamente. In ogni caso, non sarebbe possibile per il proprietario del piano terra, opporsi all'eventuale costituzione di una servitù coattiva.

3.8.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il passaggio pedonale da Via del Commercio fino al portoncino del vano scala richiede il superamento di un piccolo dislivello con tre gradini. La dimensione

del vano scala impedisce la possibilità di realizzazione di un ascensore quindi l'immobile evidenzia elementi di criticità per le barriere architettoniche.

3.8.5 ASCENSORE

Non esistente né realizzabile.

3.9 EFFICIENZA ENERGETICA

Le caratteristiche dell'unità risalgono all'epoca di costruzione e anche se successivamente oggetto di interventi di manutenzione e conservazione, non si è prestata attenzione al contenimento energetico.

3.9.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili di proprietà. Il piccolo impianto fotovoltaico esistente in copertura è di proprietà dell'affittuario.

3.9.2 A.P.E.

Nessuna delle due unità Lotto 1 e Lotto 2, dispone di Attestato di Prestazione Energetica APE.

3.10 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.

3.10.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Gli immobili sono destinati ad uso residenziale in zona produttiva.

Nel complesso, la zona presenta caratteristiche tipiche delle aree produttive all'interno di una zona più vasta a destinazione artigianale e industriale che si sviluppa lungo l'asse ovest-est. Non si rileva comunque l'esistenza di attività a particolare rischio di inquinamento atmosferico né acustico.

3.10.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

Si ribadisce l'esistenza di canne fumarie e probabilmente anche degli scarichi di eternit.

Per completezza, si deve rilevare l'esistenza della copertura di onduline di Eternit del capannone esistente in aderenza al fabbricato dove sono ubicati i due appartamenti. Un esame superficie visivo, non evidenzia danneggiamenti del materiale.

3.10.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

L'immobile non gode di pregio ambientale né particolare panoramicità.

3.11 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.

3.11.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento armato.

3.11.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

Non si rileva l'esistenza del collaudo statico.

3.11.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali ma probabilmente a seguito del sisma del 2016, alcuni divisori, soprattutto nell'unità al primo piano, presentano lesioni da ripristinare.

3.11.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo scarso.

Le condizioni di manutenzione sono scarse.

3.11.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **DIFFORMITA'** strutturale.

La situazione non determina l'invendibilità delle unità ma la necessità di procedere a una verifica strutturale contestualmente alle opere di ristrutturazione delle due unità.

3.11.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Compresi nella determinazione del valore di mercato.

3.12 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.12.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE: 2025_09_A462_F_81_264_24_1_V

3.12.1.1CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento	Lati Liberi	Parcheggi Pubblici	NO
Panoramicità	Minima	Servizi Sanitari	NO
Vista	Via Principale	Verde Pubblico	NO
Luminosità	Media	Servizi Commerciali	NO
Accessibilità	Minima	Livello di Piano	1
Collegamenti Viabilità	Massima	Piani dell'Unità	1
Zona Urbanizzata	SI	Piani del Fabbricato	3
Strutture Pubbliche	NO	Numero di Vetrine	=

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

3.12.1.2CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE		Qualità Stato	INFISSI		Qualità Stato
Pavimento principale	Monocottura	Minimo	Infissi Interni	Legno tamburato	Minimo
Pavimento secondario	Ceramica	Minimo	Infissi Esterni	Legno Massello	Minimo
Pavimento accessori	----------	Minimo	Vetrate	Lastra singola	Minimo
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio	Dotazione	Avvolgibile PVC	Minimo
Rivestimento accessori	Ceramica	Medio	Accesso	Legno Tamburato	Minimo

IMPIANTI PRIVATI			IMPIANTI COMUNI		
Elettrico	Sottotraccia	Minimo	Fognatura	----------	----------
Fotovoltaico	----------	----------	Fotovoltaico	----------	----------
Idrico	Acquedotto	Minimo	Solare Termico	----------	----------
Solare Termico	----------	----------	Geotermico	----------	----------
Termico	Nessuno	----------	Ascensore	----------	----------
Terminali	Ghisa	Minimo	Antincendio	----------	----------
Antifurto	----------	----------			
Antincendio	----------	----------			
Videocitofono	----------	----------			
SAT	----------	----------			
Rete Dati	----------	----------			

3.12.2 LOTTO 2

CODICE DATO IMMOBILIARE 2025_09_A462_F_81_264_25_1_V

3.12.2.1CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento	Lati Liberi	Parcheggi Pubblici	NO
Panoramicità	Minima	Servizi Sanitari	NO
Vista	Via Principale	Verde Pubblico	NO
Luminosità	Media	Servizi Commerciali	NO
Accessibilità	Minima	Livello di Piano	1
Collegamenti Viabilità	Massima	Piani dell'Unità	1
Zona Urbanizzata	SI	Piani del Fabbricato	3
Strutture Pubbliche	NO	Numero di Vetrine	=

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

3.12.2.2CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE		Qualità Stato	INFISSI		Qualità Stato
Pavimento principale	Monocottura	Minimo	Infissi Interni	Legno tamburato	Minimo
Pavimento secondario	Ceramica	Minimo	Infissi Esterni	Legno Massello	Minimo
Pavimento accessori	----------	Minimo	Vetrate	Lastra singola	Minimo
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio	Dotazione	Avvolgibile PVC	Minimo
Rivestimento accessori	Ceramica	Medio	Accesso	Alluminio	Minimo

IMPIANTI PRIVATI			IMPIANTI COMUNI		
Elettrico	Sottotraccia	Minimo	Fognatura	----------	----------
Fotovoltaico	----------	----------	Fotovoltaico	----------	----------
Idrico	Acquedotto	Minimo	Solare Termico	----------	----------
Solare Termico	----------	----------	Geotermico	----------	----------
Termico	Autonomo Metano	Minimo	Ascensore	----------	----------
Terminali	Ghisa	Minimo	Antincendio	----------	----------
Antifurto	----------	----------			
Antincendio	----------	----------			
Videocitofono	----------	----------			
SAT	----------	----------			
Rete Dati	----------	----------			

3.13 SEZIONE ESTIMATIVA

3.13.1 DATI DI MERCATO

3.13.1.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

La commerciabilità è mediocre in considerazione dell'obsolescenza economica, tecnologica ed energetica della costruzione unite alla posizione inconsueta per unità residenziali all'interno di una zona produttiva.

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

3.13.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori di fascia bassa nel settore degli investimenti immobiliari destinati alla residenza in una zona prevalentemente a destinazione produttiva.

3.13.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES

Non si rileva l'esistenza di appartamenti in vendita assimilabili per segmento posizionale a quelli oggetto di stima.

3.13.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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.

3.13.1.4.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

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

Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è ampliata all'intero periodo disponibile dal 2015 fino a oggi in cui sono stati venduti solo n. 5 appartamenti in zona produttiva:

Codice	Notaio	Data	Prezzo	Sup.	Prezzo	
					Stipula	Attuale
2019_11_A462_F_80_346_4_2_P	Cappelli	29/11/19	52.119,00 €	170,09	306,42 €	320,12 €
2019_11_A462_F_80_346_6_2_P	Cappelli	29/11/19	150.000,00 €	168,50	890,21 €	930,02 €
2021_06_A462_F_79_126_2_1_P	Castallo	16/06/21	50.250,00 €	86,00	584,30 €	617,97 €
2022_04_A462_F_83_116_63_2_P	Filauri	21/04/22	60.000,00 €	79,50	754,72 €	786,05 €
2023_09_A462_F_111_151_4_2_P	Calvelli N	27/09/23	120.000,00 €	389,00	308,48 €	319,97 €

La scarsa dinamicità del segmento è chiaramente legata alla scarsa disponibilità di uno stock poco commerciabile in una zona produttiva.

Si individuano in ogni modo n. 3 fasce di prezzo:

a) Oltre €/mq 900,00 sostanzialmente assimilabile alla quotazione minima OMI delle abitazioni civili allo stato normale;
b) Tra €/mq 600,00 ed €/mq 800,00 per gli immobili in uno stato di manutenzione mediocre;
c) Superiore a €/mq 300,00 per gli immobili da ristrutturare integralmente.

I dati sono da analizzare unitamente alle rilevazioni dell'AdE che nella zona, per gli immobili allo stato ottimo (nuovi/ristrutturati), rileva quotazioni da €/mq 1.300 a €/mq 1.600. Considerate le condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di stima, si ritiene che i potenziali comparabili, siano da ricercare nella fascia di prezzo di cui alla lett. -c-.

3.13.1.4.2 DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)

L'analisi del mercato e la ricerca dei dati certi, rileva l'esistenza di pochi elementi e poco attendibili per la stima di confronto con MCA. Per altro, le

condizioni di manutenzione delle due unità non consentono di valutare una potenziale redditività a causa dell'attuale inabitabilità dell'immobile al primo piano e delle condizioni poco migliori del secondo piano.

Si ritiene perciò impossibile anche, il ricorso alla stima per capitalizzazione.

3.13.1.4.3 DATI PER LA TRASFORMAZIONE (DCFA)

Le condizioni delle due unità lasciano ipotizzare la necessità di un importante intervento di ristrutturazione, circostanza che orienta la valutazione nel più affidabile metodo della trasformazione.

Ne deriva che il potenziale valore di mercato può essere determinato sulla base del valore delle unità alla fine dei lavori di ristrutturazione interna ed esterna, detratto dei costi da sostenere. Tutte le poste attive e passive, si attualizzano al momento della stima al saggio di rendimento interno.

Quindi, il Valore di Mercato per Trasformazione si esplica mediante la determinazione:

a) Periodo teorizzato per il completamento della trasformazione fino alla vendita di tutti i beni trasformati;
b) Costi della trasformazione;
c) Ricavi della trasformazione ;
d) Saggio di Rendimento Interno.

La condizione per il ricorso alla trasformazione è che nell'allocazione dei dati, i costi devono anticipare i ricavi e i ricavi devono essere maggiori dei costi.

Nella fattispecie, si considera:

Periodo per la trasformazione: Nell'analisi già elaborata, non si possono trascurare elementi determinanti quali l'enorme quantità di immobili che si immetteranno sul mercato e il potenziale assorbimento del mercato ipotizzabile tenendo conto anche della vicinanza alla periferia di Roma.

Si ritiene comunque che il periodo mimino di trasformazione debba essere considerato in 10 anni.

Per il Lotto 9, la trasformazione è limitata al recupero del fabbricato esistente e si fissa nel periodo massimo di 2 anni.

Valore finale: Un'indagine sulle compravendite di appartamenti nella macroarea individuata nei fogli catastali 81, 80, 79 e 111, rileva una scarsa dinamicità con prezzi medio bassi e solo n. 4 compravendite che superano gli €/mq 1.500 (€/mq 1.574; €/mq 1.632; €/mq 1.667; €/mq 1.539) con una media di €/mq 1.603,00, comunque in linea con le Quotazioni OMI Stato ottimo massimo €/mq 1.600,00.

Considerata la superficie commerciale del Lotto 1 (Appartamento piano primo) di mq 149,22, s'ipotizza un potenziale ricavo dalla trasformazione per ristrutturazione al termine del flusso di cassa di € 238.752,00, prudenzialmente € 235.000,00; quella del Lotto n. 2 (Appartamento piano secondo sottotetto) di mq 115,05 attende un ricavo di € 184.080,00, prudenzialmente € 184.000,00.

Costi: Il costo di ristrutturazione di assume mediante l'ausilio dell'applicativo CRESME (**All. 27-28**) come fonte autorevole. Considerata la consistenza e gli interventi comprensivi delle opere comuni nel fabbricato, scaturisce un costo di intervento di €/mq 955,10, per il piano primo per un totale di € 137.744,52, prudenzialmente € 140.000,00 e di €/mq 1.028,27, per il piano secondo sottotetto per un totale di € 122.775,44, prudenzialmente € 123.000,00.

Saggio di rendimento interno: È il saggio che nell'attualizzazione di tutti i costi (compreso il Valore Attuale Netto – VAN) azzera il flusso di cassa.

È normalmente ricavato dall'analisi di operazioni di investimento immobiliare alternative e generalmente complesso per via della mancanza di trasparenza sul mercato.

Nell'analisi degli investimenti, è il rendimento atteso dall'investitore.

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

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

Il WACC calcolato con i dati indicati, conduce a un TIR (Saggio di rendimento interno) dell'11,15%.

Il saggio tra il 10% e l'11%, è normalmente applicato dall'A.d.E. nelle stime per trasformazione.

3.13.2 STIMA DELL'ASSET (LOTTI 1 E 2)

La differenza nominale tra ricavi e costi determina un valore dello stato di fatto degli immobili pari a € 95.000,00 per l'appartamento al primo piano (Lotto n. 1) e di € 61.000,00 per l'appartamento al piano secondo sottotetto.

La differenza nominale non tiene però conto dell'anticipazione dei costi e la posticipazione dei ricavi, operazione finanziaria che si contestualizza con l'attualizzazione delle poste attive e quelle passive all'attualità con l'applicazione del saggio di rendimento interno definito nell'11,15%.

VALORE DI MERCATO

Le tabelle che si prospettano simulano la possibile allocazione dei costi e del ricavo finale la somma dei singoli netti mensili attualizzati, definisce il Valore di mercato dell'immobile.

- *LOTTO 1:*

Saggio di sconto (i)	**11,15%**				
Scadenza (anni)	**Ricavi**	**Costi**	**Netti**	**(1+i)^ -t**	**VAN (€)**
0	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
1		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,991	-€ 19.824,590
2		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,983	-€ 24.563,397
3		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,974	-€ 24.347,963
4		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,965	-€ 24.134,419
5		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,957	-€ 19.138,198
6		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,949	-€ 18.970,346
7		€ 9.000,00	-€ 9.000,00	0,940	-€ 8.461,785
8			€ -	0,932	€ -
9			€ -	0,924	€ -
10			€ -	0,916	€ -
11			€ -	0,908	€ -
12	€ 235.000,00		€ 235.000,00	0,900	€ 211.426,001
Somma nominale	€ -	€ 140.000,00	-€ 140.000,00		**€ 71.985,30**

Il Valore di mercato dell'appartamento al primo piano Lotto n. 1 è definito in complessivi € 71.985,30, in cifra tonda **€ 72.000,00**.

- *LOTTO 2:*

Saggio di sconto (i)	11,15%				
Scadenza (anni)	Ricavi	Costi	Netti	(1+i)^-t	VAN (€)
0	€ -	€ -	€ -	1,000	€ -
1		€ 10.000,00	-€ 10.000,00	0,991	-€ 9.912,295
2		€ 15.000,00	-€ 15.000,00	0,983	-€ 14.738,038
3		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,974	-€ 19.478,37
4		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,965	-€ 19.307,535
5		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,957	-€ 23.922,748
6		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,949	-€ 18.970,346
7		€ 13.000,00	-€ 13.000,00	0,940	-€ 12.222,578
8			€ -	0,932	€ -
9			€ -	0,924	€ -
10			€ -	0,916	€ -
11			€ -	0,908	€ -
12	€ 184.000,00		€ 184.000,00	0,900	€ 165.542,060
Somma nominale	€ -	€ 123.000,00	-€ 123.000,00		**€ 46.990,15**

Il Valore di mercato dell'appartamento al primo piano Lotto n. 2 è definito in complessivi € 46.990,15, in cifra tonda **€ 47.000,00**.

3.13.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.13.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

LOTTO n. 1:

Cancellazione gravami: € 1.400,00

LOTTO n. 2:

Regolarizzazione catastale € 700,00

Cancellazione gravami: € 1.400,00.

3.13.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

===

3.13.4 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 eseguire con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 15% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 60.000,00** (*Euro Sessantamila/00*).

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 2** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 38.000,00** (*Euro Trentottomila/00*).

3.13.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ

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.

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.

3.13.5.1 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 OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K.

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

K= (K1 + 3 x 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.

Nella fattispecie, c'è ta tenere conto che lo stato di conservazione "Scadente" non è quotato dall'A.d.E. pertanto il Valore Normale è calcolato sulla base delle condizioni "Normali" quotate dall'O.M.I.; la circostanza determina l'inadeguatezza del Valore Normale se calcolato ai fini di una verifica fiscale del prezzo pagato.

LOTTO 1: € 158.100,00

LOTTO 2: € 101.200,00

3.13.5.2 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:

Valore catastale prima casa: € 50.106,21;

Valore catastale: € 54.661,32.

LOTTO 2:

Valore catastale prima casa: € 26.789,07;

Valore catastale: € 29.224,44.

3.13.5.3 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.

L'Agenzia delle Entrate quota il segmento D/5 Fascia periferica/Marino del Tronto. Il limite delle quotazioni pubblicate è che inquadra i valori esclusivamente per gli immobili allo stato Ottimo (unità nuove o ristrutturate) e per gli immobili allo stato Normale (unità in condizioni normali con più di otto anni di vetustà).

Le unità che costituiscono i Lotti 1 e 2 sono da considerare allo stato "Scadente" perché interamente da ristrutturare internamente nelle finiture e impianti oltre alla necessità di interventi sul fabbricato. Le quotazioni non trovano perciò alcun riscontro per un confronto orientativo riguardante il valore delle unità.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	5,4	6,7	L
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,6	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1100	L	3,1	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1350	L	4,6	5,7	L

3.13.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

I due Lotti sono formati ognuno da una unica unità immobiliare, sono privi di pertinenze indirette autonomamente censite e non si rende necessaria la distinzione tra porzioni né pertinenze.

3.14 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI E IPOTEC.

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. 52 pagine dattiloscritte e n. 30 allegati oltre documentazione fotografica è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 09/10/2025

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -