

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Volontaria Giurisdizione

R.G. n. 860/2019

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Professionista Avv. Irene Cataldi

PERIZIA IMMOBILIARE

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Volontaria Giurisdizione

R.G. n. 860/2019

Giudice dott. Francesca Sirianni

Procedura per la composizione della Crisi da Sovraindebitamento

Debitore



Avvocato Ettore Strappelli

<i>Data Perizia</i>	11/04/2023
<i>Data Sopralluogo</i>	08/11/2021
<i>Data Stima</i>	23/03/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in buono stato	
	Natura	Casa Bifamiliare	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1992	
	Ultima rinnovazione	==	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà (Sub. 4) e Nuda Proprietà (Sub. 2 e 3)
	Quota	1/2
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	Monteprandone
	Località	---
	Via/Civico	Via Santa Chiara n. 6

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Comproprietaria e Usufruttuaria
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	20	
	P.IIIa	1225	
	Sub.	4	
			Catasto Fabbricati
			Fg. 20 Pt. 1225 sub.2
			Fg. 20 Pt. 1225 sub. 3

CONSISTENZA	Catastale	291 mq
	Commerciale	534,75 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 134.800,00
	Valore Base d'Asta	€ 94.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 10.000,00
	Costi Procedura	€ 1.022,00

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	6
3	INCARICO	8
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	12
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	13
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI	14
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	15
3.4.1	DIVISIBILITÀ	15
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI	16
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	17
4	DATI GENERALI	19
4.1	CATASTALE	19
4.1.1	DATI CATASTALI	19
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	20
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	20
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	20
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO	21
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	21
4.2.2	PROVENIENZA	21
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	22
4.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	22
4.2.5	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	23
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	23
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	26
4.2.8	POSSESSO	26
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	26
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	27
4.2.11	ACCESSO	27
4.2.12	CONFINI	27
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	27
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	27
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	28
4.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	28
4.3	URBANISTICA	29
4.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	29
4.3.2	VINCOLI E TUTELE	29
4.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	29

4.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	29
4.3.5	CONDONI E SANATORIE.....	30
4.3.6	DIFFORMITÀ	30
4.3.7	AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	31
4.3.8	CONVENZIONI	31
4.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	31
4.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	31
4.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	31
4.4	CONDOMINIALE.....	32
4.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	32
4.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	32
4.4.3	MILLESIMI.....	32
4.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	32
4.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	32
4.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	32
4.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	32
4.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	32
4.5	IMPIANTISTICA	33
4.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	33
4.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	33
4.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	33
4.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	33
4.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	33
4.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	33
4.6	STRUTTURALE.....	34
4.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	34
4.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	34
4.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	34
4.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	34
4.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE.....	34
4.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	34
4.7	AMBIENTALE	35
4.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	35
4.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	35
4.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	35
4.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	35
4.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	35
4.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	35
5	DATO IMMOBILIARE	36
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA.....	36

5.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE.....	37
5.2.1	LOTTO 1	37
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	40
6	SEZIONE ESTIMATIVA	41
6.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	41
6.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	41
6.3	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	41
6.4	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	42
6.5	STIMA DELL’ASSET	42
6.6	VALORE A BASE D’ASTA.....	44
6.7	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	47
6.7.1	VALORE NORMALE.....	47
6.7.2	VALORE CATASTALE.....	48
6.7.3	QUOTAZIONI O.M.I.	48
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	49
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	49
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	49
8	INDICE DEGLI ALLEGATI.....	51

2 PREMESSA

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.

3 INCARICO

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se l'esecuzione fallimentare riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- *Provenienza, ubicazione, superficie, comproprietari ed usufruttuari, servitù, opere abusive (indicando se l'opera è sanabile), vincoli di qualsiasi natura (artistica, storica, inalienabilità, indivisibilità), asservimenti urbanistici e/o cessione di cubature, confini;*
- *Dati catastali completi (intestazioni catastali, dati censuari, variazioni storiche, censuari aggiornati verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza di fallimento*
- *in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (volture, allineamenti, rettifiche);*
- *in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA.*
- *Accessi;*
- *Situazione igienico Sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;*
- *Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- *Se il fallito è coniugato e in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile sottoposto ad esecuzione fallimentare, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss. cod. civ.;*
- *Se il bene immobile rientri fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la Industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino;*

1. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Fornisca gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle Leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Accerti se l'immobile è dotato o meno della regolarità degli impianti in conformità del Decreto ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 in vigore dal 27 marzo 2008.

3. STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che permarranno sull'immobile anche successivamente all'aggiudicazione definitiva e che pertanto resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;*
- *Domande Giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli Artistici, Storici, di Inalienabilità o Indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge*
che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente)*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Difformità Catastali (a spese della procedura);*

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga altresì analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfetario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione anima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub.3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub. 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub. 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e persi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile.

- Indichi se la vendita sia soggetta ad I.V.A.;

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziali", sottoscritto in data 21 novembre 2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

- a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;*
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;*

- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valutati l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del fallito, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;
- d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e) Se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad Esecuzione Fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e prontamente informi il Curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) Qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) Acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'Esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30 gennaio 1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) Eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a) ed e), non sospenda in nessun caso, le operazioni peritali;
- j) Depositi, oltre all'originale in via telematica, due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;
- k) Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti in sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
- l) Depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.D. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione decorando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;
- m) Alleghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle Raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

- 1. Per la sollecita conclusione della Procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;*
- 2. Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e quindi, non imputabili al Consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;*
- 3. In caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi.*

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- Balconi con vista, 30%;

- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;

- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;

- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;

- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

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

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;

- Autorimessa/garage, 50%;

- Posto auto coperto, 30%;

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

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

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

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

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

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

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

3.4 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.

3.4.1 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 necessaria la valutazione di divisibilità

3.4.2 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.

3.4.2.1 LOTTO 1

Abitazione in villa costituita da appartamento distribuito sui piani primo e secondo sottotetto, autorimessa a piano sotto strada e unità in corso di costruzione, sita in via S. Chiara nel Comune di Monteprandone (AP).

Nonostante la categoria catastale, il fabbricato è da individuare come piccola costruzione con due abitazioni di cui una ancora da ultimare.

Tra l'altro, lo stato di diritto con quote e diritti reali differenti sulle singole unità, impedisce una possibile divisione in natura.

Infatti, l'appartamento al piano primo e sottotetto è in comproprietà con la signor ██████████ entre quello al piano terra da ultimare e il box auto al piano interrato, oltre a essere in comproprietà, sono gravati dall'usufrutto della ██████████

Ne deriva che la commercializzazione degli immobili non può seguire le normali condizioni di libero mercato condizionate dalle sole speculazioni delle vendite giudiziarie ma anche dalla particolare forma di mercato condizionata dalle quote di diritto che rendono necessaria una divisione concordata o giudiziale.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 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.

4.1 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.

4.1.1 DATI CATASTALI

4.1.1.1 CATASTO TERRENI:

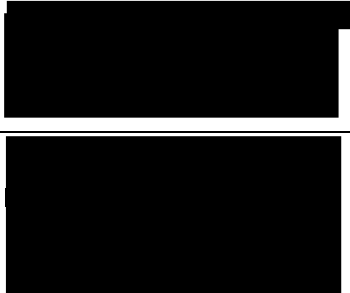
Comune di Montepreandone (AP), Foglio di mappa n. 20 (All. 1)

P.Ila	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
1225	Ente Urbano	===	00.06.70	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui

Note: ---.

4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Montepreandone (AP), Foglio di mappa n. 20 (All. 1)

P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All	Intestazione Catastale
1225	4	A/7	2	8 Vani	291 mq	€ 888,31	3	
1225	3	F/3					4	
1225	2	C/6	2	71 mq	89 mq	€ 77,00	5	

Planimetrie Catastali Esistenti dei subb. 4 e 2 (All. 6-7).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato (All. 8-9), mostra la conformazione del fabbricato e le parti comuni.

Note: ---.

4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

4.1.2.1 CATASTO TERRENI

L'originaria P.Ila 81 del Fg. 20 di Monteprandone all'impianto meccanografico, aveva la consistenza di mq 27.980.

Con frazionamento n. 3485 del 21/08/1976, la P.Ila 81 ha originato le P.Ile 489, 490, 491 e ha assunto la consistenza di mq 19.710.

Con frazionamento indicato con gli stessi estremi in visura, ha originato le P.Ile 652, 653 e ha assunto la consistenza di mq 14.100.

Con frazionamento n. 40 del 26/10/1990, ha originato le nuove P.Ile 799, 800, 801, 802, 803 e ha assunto la consistenza di mq 5.530.

Con frazionamento n. 10/88 in atti 26/10/1990, ha originato le P.Ile 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023 e 1024. La P.Ila 1020 ha assunto la consistenza di mq 670.

Con Tipo mappale n. 810/1998 del 24/03/1998, la P.Ila 1020 ha assunto il nuovo identificativo P.Ila 1225.

4.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Il fabbricato è stato dichiarato con Denuncia n. D01128/98 del 21/05/1998.

In costituzione, si generano i subb. 1, 2, 3 e 4.

Il Sub. 1 è il Bene Comune non Censibile mentre il sub. 2 individua l'autorimessa, il sub. 3 l'appartamento in corso di costruzione al piano terra e il sub. 4 l'appartamento ai piani primo e sottotetto.

4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **CONFORME**.

4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

4.2 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.

4.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

P.lla 1225 sub. 4

Ditta: [REDACTED] e
[REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: ½ Ciascuno

P.lle 125 sub. 2 e sub. 3

Ditta: [REDACTED] e
[REDACTED]

Diritto Reale: Nuda Proprietà

Quota: ½ Ciascuno

Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: Usufrutto

Quota: 1/1

4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **13/07/1995**, Repertorio **81703**

- Trascrizione: R.P. **3178** del **18/07/1995** (**All. 10**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Tommaso Faenza di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Montepandone; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 20, P.la 1020 mq 670.

➤ Natura del Titolo: DONAZIONE

- Dati del Titolo: Data **10/07/2001**, Repertorio **63336**
- Trascrizione: R.P. **3443** del **12/07/2001** (**All. 11**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Abitazione; Quota 1/1; Comune Montepandone
Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 20, P.la 1225 sub. 4.

4.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

Nella fattispecie, le provenienze coprono il ventennio.

4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare

- Dati del Titolo: Data **22/07/2010**, Repertorio **977**
- Trascrizione: R.P. **4409** del **18/08/2010** (**All. 12**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno

- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED].
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 20, P.la 1225 sub. 2, sub. 3, sub. 4.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare

- Dati del Titolo: Data **06/05/2015**, Repertorio **1127**
- Trascrizione: R.P. **2973** del **12/06/2015** (**All. 13**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED].
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 20, P.la 1225 sub. 4.

4.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

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

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

4.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:
 - Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO
 - Dati del Titolo: Data **23/05/2001**, Repertorio **62848**
 - Iscrizione: R.P. **682** del **28/05/2001** (**All. 14**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto

- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Capitale: Lire 200.000.000; Totale Ipoteca: Lire 500.000.000; Durata: 15 anni;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Montepreandone Foglio di mappa n. 20, P.III 1225 sub. 4.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO
 - Dati del Titolo: Data **10/07/2001**, Repertorio **63337**
 - Iscrizione: R.P. **937** del **12/07/2001** (**All. 15**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Capitale: Lire 200.000.000; Totale Ipoteca: Lire 500.000.000; Durata: 15 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Montepreandone; Foglio di mappa n. 20, P.III 1225 sub. 4.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO in rinnovazione del n. 682/2001
 - Dati del Titolo: Data **23/05/2001**, Repertorio **62848**
 - Iscrizione: R.P. **629** del **27/05/2021** (**All. 16**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

- Capitale: € 103.291,40; Totale Ipoteca: € 258.228,45;
Durata: 15 anni;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Montepandone; Foglio di mappa n. 20, P.la 1225 sub. 4.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

○ Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO

- Dati del Titolo: Data **10/12/2009**, Repertorio **4247**
- Iscrizione: R.P. **1098** del **17/06/2010** (**All. 17**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno Sezione San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € 27.104,04; Totale Ipoteca: € 35.000,00; Durata: ---;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Montepandone; Foglio di mappa n. 20, P.la 1225 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**

- IPOTECHE LEGALI:

○ Natura del Titolo: AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

- Dati del Titolo: Data **29/05/2017**, Repertorio **952/817**
- Iscrizione: R.P. **574** del **01/06/2017** (**All. 18**)
- Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € 210.423,78; Totale Ipoteca: € 420.847,56;
Durata: ---;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/2; Comune Montepandone; Foglio di mappa n. 20; P.la 1225 sub. 2, sub. 3 e sub. 4.

- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**

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.

4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: **NON LOCATO.**

CONTRATTO:

Tipologia: Nessun Contratto

Estremi del Contratto: --- (**All. --**)

Natura del Contratto: Opponibile ☐ Contratto Non Opponibile ☐

Durata del Contratto: -- anni. Decorrenza --- Termine ---

Soggetto a Trascrizione: SI ☐ NO ☐

Trascritto: SI ☐ NO ☐ R.P. --- del --- (**All. --**)

Locatore: ---

Conduttore: ---

Immobile: ---

Canone Annuo: € ---,00.

4.2.8 POSSESSO

Gli immobili sono in possesso della signor

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

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

Esistenza Servitù: **NO**

4.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

4.2.11 ACCESSO

L'accesso alle unità è diretto dalla via pubblica e con attraversamento di spazio esterno recintato a uso comune.

4.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Prop. [REDACTED]

EST Lato libero su Via Santa Chiara

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Prop. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

4.2.13 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.

Nella fattispecie, il Si [REDACTED] ibe.

4.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Pignoramento 4409/2010: € 294,00
- Pignoramento 2973/2015: € 294,00
- Iscrizione 682/2001: € 35,00;
- Iscrizione 937/2001: € 35,00;
- Iscrizione 629/2021: € 35,00;
- Iscrizione 1098/2009: € 294,00;
- Iscrizione 574/2017: € 35,00;
-

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 1.022,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

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

4.3 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

4.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come Zona di Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 59 N.T.A.).

4.3.2 VINCOLI E TUTELE

4.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione è stata realizzata nel 1992

4.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- 1) Titolo: Concessione Edilizia n. 78/92 del 21/11/1992 (**AII. 19**)
 - Oggetto: Costruzione casa di civile abitazione
- 2) Titolo: Concessione Edilizia n. 141/95 del 27/12/1995 (**AII. 20**)
 - Oggetto: Voltura e proroga
- 3) Titolo: Concessione Edilizia n. 4/96 del 14/06/1996 (**AII. 21**)

- Oggetto: Variante estetica e sopraelevazione in corso d'opera casa di civile abitazione.
 - Gli elaborati della C.E. 4/96, costituiscono lo stato legittimo dei piani interrato, terra, primo e secondo (**All. 22**)
- 4) Titolo: CILA n. 52/2013 prot. 22225 del 10/10/2013 (**All. 23**)
- Oggetto: Interventi di manutenzione straordinaria esterna ed opere interne.
 - Gli elaborati della CILA 52/13 (**All. 24**), trovano rispondenza con la C.E. 4/96 ma le opere non risultano essere state realizzate.

4.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

4.3.6 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.

Si rileva una difformità al piano secondo sottotetto che è stato realizzato con una dimensione inferiore a quella autorizzata nel 1996. Inoltre, non è stata realizzata la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano; una finestra del primo piano (bagno) risulta spostata rispetto allo stato autorizzato e in ogni caso, altre piccole difformità interne possono essere regolarizzate contestualmente a quella più evidente del secondo piano.

Al piano terra, lo stato di fatto rileva la realizzazione di alcuni divisori interni che però sono in difformità rispetto alla C.I.L.A. del 2013.

4.3.7 AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Si rileva l'esistenza del Certificato di Abitabilità prot. 3879 del 29/09/1999 (**Ail. 25**).

4.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

4.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Fatto salvo l'onere del completamento delle parti in corso di costruzione, l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili.

4.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto del fabbricato è **DIFFORME** alle autorizzazioni Edilizie.

4.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la regolarizzazione edilizia, si assume il costo della sanzione minima perché non c'è stato aumento di volume né di superficie oltre ai costi di diritti di segreteria e oneri tecnici comprensivi di rilievo dell'immobile, restituzione grafica per l'allestimento del progetto a sanatoria, verifiche di Legge e ogni altro intervento tecnico necessario per l'accertamento di conformità per un costo complessivo di **€ 10.000,00** oltre oneri di Legge.

4.4 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.

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

4.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio.

4.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

==

4.4.3 MILLESIMI

==

4.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

==

4.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

==

4.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

==

4.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale **NON È DEFINIBILE**.

4.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

==.

4.5 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.

4.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

==.

4.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

==.

4.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Le unità ultimate, sono dotate di impianto elettrico sfilabile sottotraccia, impianto idrico a servizio dei bagni e cucina; riscaldamento a gas metano comandato da caldaia esterna e radiatori.

4.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti.

4.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

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

4.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

==

4.6 STRUTTURALE

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

4.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Intelaiatura di cemento armato con orizzontamenti di laterocemento.

4.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

Agli atti si rilevano il collaudo statico (**Ail. 26**) e l'attestazione della Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo (**Ail. 27**).

4.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano criticità strutturali né lesioni superficiali.

4.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

L'immobile è in buone condizioni salvo il piano terra che deve essere ultimato perché allo stato grezzo.

4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

4.7 AMBIENTALE

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

4.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento nei pressi dell'immobile.

4.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Il fabbricato è stato realizzato nel 1996 con scarsa attenzione all'efficientamento energetico.

4.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti di produzione di energia rinnovabile.,

4.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi depositati nell'ambito delle unità.

4.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

4.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

5 DATO IMMOBILIARE

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

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

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento nel Comune di Monteprandone, Località Centobuchi, Via S. Chiara, 6.

Diritti di Nuda Proprietà per la quota di 500/1000 di un appartamento in corso di costruzione e un box auto nel Comune di Monteprandone, Località Centobuchi, Via S. Chiara, 6.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 20 con la P.lla 1225 sub. 4 (Piena Proprietà $\frac{1}{2}$) e P.lla 1225 subb. 2 e 3 (Nuda Proprietà $\frac{1}{2}$).

Conformazione: Fabbricato bifamiliare con un'abitazione ancora al grezzo al piano terra; un'abitazione al primo piano con sottotetto abitabile e un box auto al piano interrato.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento. Non esistono impianti di energia rinnovabile.

Locazione: Gli immobili non sono locati.

Possesso: L'abitazione al Primo e secondo piano con il box al piano interrato, sono in possesso della comproprietaria e dell'usufruttuaria. Il piano terra è inutilizzato perché ancora al grezzo.

Servitù: NO-; Gravami non cancellabili: NO.

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

Il Valore di mercato della quota di proprietà al lordo delle conformità è definito in € 134.800,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 94.000,00**.

5.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

5.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_02_F591_F_20_1225_4_3_V)

5.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione Liquidazione del Patrimonio Ruolo R.G. n. 860/2019
Ditta XXXXXXXXXX
Sede Montepandone P.ta IVA/CF XXXXXXXXXX

5.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Unità a destinazione residenziale e pertinenziale
Data Perizia: 11/04/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 22/03/2023 Valore di Mercato: € 134.800,00,00
Diritto Reale: Nuda Proprietà Valore Base d'Asta: € 94.000,00
Quota: 500/1000 Costi Conformità totali: € 10.000,00

5.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Residenziale
Categoria Edile: Usato in buono stato
Tipologia Immobiliare: Fabbricato Urbano
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1992 Anno ultima rinnovazione 2013

5.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche Provincia: Ascoli Piceno
Comune: Montepandone Località: Centobuchi
Via/Piazza/Civico: Via Santa Chiara, 6
Posizione: Semiperiferica

5.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)	Parcheggi Pubblici (SI)
Panoramicità (Media)	Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Secondaria)	Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media)	Servizi Commerciali (NO)
Accessibilità (Media)	Livello di Piano (S1-T-1-2)
Collegamenti Viabilità (Media)	Piani dell'Unità (4)
Zona Urbanizzata (SI)	Piani del Fabbricato (4)
Strutture Pubbliche (NO)	Numero di Vettrine (---)

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

5.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: NO Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annuale: € ==,00 Possesso: Comproprietaria
Contratto opponibile:

5.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	RISPONDENTE	---	---
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 1.022,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 10.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	CONFORME	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

5.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica Presunta

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

5.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione Progetto

Altezza Utile Principale 2,70 ml

Consistenza Commerciale: 534,75 mq

SEL ☒ SIL ☐ SIN ☐

Altezza Utile Accessori 2,40 ml

Area Condominiale ----

PIANO 1° Sottostrada

PIANO Piano Terra

PIANO Piano Primo

PIANO Piano Sottotetto

Box auto mq 87,20

Principale mq 162,00

Principale mq 174,50

Mansarda mq 90,90

Corte mq 67,00

Portico mq 35,90

Balconi mq 52,90

Terrazze mq 95,80

----- mq ---

Corte mq 325,00

Terrazze mq 36,00

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

----- mq ---

5.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale	Marmo
Pavimento secondario	Ceramica
Pavimento accessori	Monocottura
Rivestimento Unità	Tinteggiatura
Rivestimento accessori	Ceramica

Qualità/Stato

Medio
Medio
Medio
Medio
Medio

INFISSI

Infissi Interni	Legno tamburato
Infissi Esterni	Alluminio Anodizzato
Vetrate	Vetro Camera
Dotazione	Ante Alluminio
Accesso	Blindato

Qualità/Stato

Medio
Medio
Medio
Medio
Medio

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico	Sottotraccia
Fotovoltaico	.....
Idrico	Acquedotto
Solare Termico	.....
Termico	Autonomo Metano
Terminali	Acciaio
Antifurto	.....
Antincendio	.....
Videocitofono	.....
SAT	.....
Rete Dati	.....

Medio
.....
Medio
.....
Medio
.....
.....
.....
.....
.....
.....

IMPIANTI COMUNI

Fognatura	Pubblica
Fotovoltaico	.....
Solare Termico	.....
Geotermico	.....
	
Antincendio	.....

Medio
.....
.....
.....
.....
.....

N.B. – Le caratteristiche sono indicate per la sola unità abitata perché quella al piano terra è allo stato grezzo.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice Mercantile	COMMERCIALE
			SEL		
1	Box auto	S1	87,20 mq	50%	43,60 mq
	Rampa	S1	67,00 mq	10%	6,70 mq
	Appartamento grezzo	T	162,00 mq	100%	162,00 mq
	Portico	T	35,90 mq	35%	12,60 mq
	Corte	T	325,00 mq	5%	16,25 mq
	Abitazione	1	174,50 mq	100%	174,50 mq
	Balconi	1	52,90 mq	30%	15,90 mq
	Terrazza	1	36,00 mq	30%	10,80 mq
	Mansarda	2	90,90 mq	70%	63,65 mq
	Terrazza	2	95,80 mq	30%	28,75 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure desunte dal progetto.

La conformazione dell'immobile è indicata con le planimetrie di progetto e catastale che si producono (All. 6, 7, 22, 24).

La consistenza commerciale complessiva dedotta dal prodotto delle singole superfici e gli indici mercantili è di mq 534,75.

6 SEZIONE ESTIMATIVA

6.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato nella zona residenziale a bassa densità abitativa di Centobuchi.

È comodamente accessibile ed esprimerebbe una discreta appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

La commerciabilità è però influenzata negativamente sia dalla dimensione delle unità che sono troppo grandi e non frazionabili in immobili autonomamente utilizzabili, sia dal diritto reale che in presenza di una comproprietaria e dell'usufruttuaria, conducono a prendere in esame una forma di mercato più vicina al monopolio bilaterale.

6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del Market Comparison Approach che in presenza di dinamicità del mercato e un numero sufficiente di comparabili offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

6.3 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

6.4 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, cinque di questi sono stati individuati nel medesimo segmento.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Danilo Stefani n. 1325/941 del 29 settembre 2020 Fg. 20, P.III 1711 sub. 14-20, Prezzo pagato € 85.000,00, mq 60,50, **€/mq 1.405,00**;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 16022/21764 dell'11 giugno 2021 Fg. 20, P.III 1460 sub. 30, Prezzo pagato € 114.000,00, mq 115,62, **€/mq 986,00**;

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Gino Colantoni n. 5270/3883 del 27 aprile 2021 Fg. 20, P.III 1711 sub. 13-28, Prezzo pagato € 130.000,00, mq 115,36, **€/mq 1.127,00**;

I prezzi unitari di compravendita nel segmento variano da un minimo di €/mq 986,00 fino a un massimo di €/mq 1.405,00 con una media di **€/mq 1.173,00**.

6.5 STIMA DELL'ASSET

APPARTAMENTO PIANI 1-2

La valutazione dell'unità abitativa ai piani primo e secondo è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**AII. 28**).

Il Valore dell'unità abitativa è così stimato in € 230.000,00.

Il Valore al netto dei costi di conformità edilizia è di € 220.000,00.

Il Valore della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà è di **€ 110.000,00**.

In considerazione della necessità di determinare i valori di mercato in funzione dei diritti, il box al piano interrato è stato valutato in funzione della quotazione dell'abitazione per l'indice mercantile del 50%. Il Valore di mercato della piena proprietà è stato poi decurtato della quota di valore dell'usufrutto.

Per l'unità al piano terra, si stima il valore di trasformazione sulla base dell'attualizzazione in un breve flusso di cassa del potenziale valore di mercato a unità ultimata e i costi per il completamento dei lavori.

BOX

I dati da analizzare sono, il Valore di mercato dell'unità abitativa ai piani primo e secondo, stimato in € 230.400,00;

La superficie commerciale del box è mq 93,90;

La quotazione del box è determinata partendo dal rapporto tra il Valore dell'abitazione (€ 230.400,00) e la sua consistenza commerciale (mq 293,61) che conduce a una quotazione di €/mq 785,00. Considerato un indice mercantile ordinario del 50%, la quotazione in cifra tonda del box è di €/mq 390,00.

Il Valore di mercato del box è di € 36.621,00, in cifra tonda € 36.600,00.

L'usufruttuaria [REDACTED] [REDACTED] è nata il 10 febbraio 1953 e ha un'aspettativa di vita di 85,1 anni (fonte ISTAT).

Per la determinazione della redditività, si fa ricorso alle quotazioni dell'AdE rapportate al Valore di €/mq 390,00. Ne deriva che il valore locativo è di €/mq 1,14 con un canone locativo di € 107,04, in cifra tonda e 110,00 mensili o € 1.320,00 annuali.

Considerata l'anticipazione all'attualità di tutte le annualità scontate al saggio legale di sconto del 5%, il valore dell'usufrutto è di € 15.021,00, in cifra tonda € 15.000,00.

Ne deriva che il Valore dell'intera Nuda proprietà del box è di € 21.600,00.

Il Valore della quota di $\frac{1}{2}$ della Nuda proprietà intestata al signor [REDACTED]
[REDACTED] di € 10.800,00.

ABITAZIONE GREZZA PT

Per la stima si considera un intervento di trasformazione dove il costo è determinato con l'applicativo CRESME in complessivi € 232.052,91 cui vanno detratti i costi delle strutture (€ 54.474,18) perché già esistenti e vanno aggiunti i costi tecnici che si stimano nell'8% per complessivi € 14.000,00.

Nel flusso di cassa che si imposta in dodici mesi, il costo complessivo da allocare è di € 190.000,00 in cifra tonda.

Il ricavo ipotizzato è di € 328.000,00 determinato sulla base dei prezzi degli immobili nuovi (€/mq 1.700,00) e la consistenza commerciale di mq 192,82.

Il saggio di sconto è indicato nel 4,00% per via del rischio minimo.

Saggio di sconto (i) 4,00%

Scadenza (mesi) (t)	Ricavi	Costi	Netti	F. sconto (1+i) ^{-t}	VAN (€)
0			€ -	1,000	€ -
1		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,962	-€ 19.230,769
2		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,925	-€ 23.113,905
3		€ 30.000,00	-€ 30.000,00	0,889	-€ 26.669,891
4		€ 25.000,00	-€ 25.000,00	0,855	-€ 21.370,105
5		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,822	-€ 16.438,542
6		€ 20.000,00	-€ 20.000,00	0,790	-€ 15.806,291
7		€ 15.000,00	-€ 15.000,00	0,760	-€ 11.398,767
8		€ 10.000,00	-€ 10.000,00	0,731	-€ 7.306,902
9		€ 10.000,00	-€ 10.000,00	0,703	-€ 7.025,867
10		€ 10.000,00	-€ 10.000,00	0,676	-€ 6.755,642
11		€ 5.000,00	-€ 5.000,00	0,650	-€ 3.247,905
12	€ 328.000,00		€ 328.000,00	0,625	€ 204.867,832
Somma nominale	€ 328.000,00	€ 190.000,00	€ 138.000,00		€ 46.503,25

Il Valore Attuale Netto dell'immobile nello stato in cui si trova è di € 46.503, in cifra tonda € 46.500,00.

Si deve ora considerare l'usufrutto della [REDACTED] considerato che l'immobile non può produrre reddito, si calcola con il procedimento fiscale dalle tabelle che per l'età dell'usufruttuaria, determinano un valore del 40% dell'usufrutto e del 60% della Nuda Proprietà.

Il Valore dell'intera Nuda proprietà è perciò di € 27.900,00.

Il Valore della quota di ½ della Nuda proprietà è di € 13.950,00, in cifra tonda € 14.000,00.

Il Valore nominale delle quote di proprietà del [REDACTED] stimato in complessivi € 134.800,00.

6.6 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 10%.

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".* Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

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

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione).

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

L'impossibilità di dividere e stralciare la quota in natura a causa dei diritti differenziati sulle singole unità; la grande dimensione delle unità che eccede l'ordinarietà e le attuali condizioni generali, determinano una commerciabilità molto scarsa della quota, circostanza che amplifica le possibili speculazioni nella forma di mercato delle vendite forzate.

Quindi 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 30% 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 le quote di diritto indicate in perizia, è indicato in cifra tonda in **€ 94.000,00** (Euro Novantaquattromila/00).

6.7 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

6.7.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Valore Normale dell'immobile non è determinabile a causa dell'unità censita come F3 in corso di costruzione.

6.7.2 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 ---:

Valore catastale 1° casa: € ---

Valore catastale altro fabbricato: € ---

6.7.3 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 2022, Semestre 2°

Provincia: AP

Comune: Monteprandone

Fascia/zona: Periferica/CENTOBUCHI e DINTORNI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		(€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	700,00	1.000,00	2,10	2,90
Abitazioni Civili	OTTIMO	1.350,00	1.700,00	3,80	5,00
Ville e Villini	NORMALE	700,00	1.000,00	2,10	2,90
Ville e Villini	OTTIMO	1.350,00	1.700,00	3,80	5,00

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

Il Lotto è formato da tre unità con differenti quote di proprietà.

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

Valore Base d'Asta complessivo: € 94.000,00, base 100%;

Quota Valore (P1-2) P.Ila 1225/4: € 76.700,00, quota 81,60%.

Quota Valore (PS1) P.Ila 1225/2: € 7.500,00,00, quota 8,00%.

Quota Valore (PT) P.Ila 1225/3: € 9.800,00, quota 10,40%.

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
		> 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
		< 5 anni	€ 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
		> 5 anni ⁴	€ 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. 46 pagine dattiloscritte e n. 28 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 11/04/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -



- All. 1 - Pignoramento Nota 376/2020
- All. 2 - Visura storica C.F. Fg. 20 Pt. 1225
- All. 3 - Visura storica C.F. Fg. 20 Pt. 1225 sub. 4
- All. 4 - Visura storica C.F. Fg. 20 Pt. 1225 sub. 3
- All. 5 - Visura storica C.F. Fg. 20 Pt. 1225 sub. 2
- All. 6 - Plan. catastale Fg. 20 Pt. 1225 sub. 4
- All. 7 - Plan. catastale Fg. 20 Pt. 1225 sub.2
- All. 8 - Elaborato planimetrico Fg. 20 Pt. 1225
- All. 9 - Elenco dei subalterni
- All. 10 - Nota di trascrizione 3178/1995
- All. 11 - Nota di trascrizione 3443/2001
- All. 12 - Nota di trascrizione 4409/2010
- All. 13 - Nota di trascrizione 2973/2015
- All. 14 - Nota di trascrizione 682/2001
- All. 15 - Nota di trascrizione 937/2001
- All. 16 - Nota di trascrizione 629/2021
- All. 17 - Nota di trascrizione 1098/2010
- All. 18 - Nota di trascrizione 574/2017
- All. 19 - Concessione Edilizia n. 78/1992
- All. 20 - Concessione Edilizia n. 141/1995
- All. 21 - Concessione Edilizia n. 04/1996
- All. 22 - Elaborato grafico C.E. 04/96
- All. 23 - C.I.L.A. n. 52/2013
- All. 24 - Elaborato grafico C.I.L.A. n. 52/2013
- All. 25 - Agibilità prot. 3879/1999
- All. 26 - Collaudo strutturale
- All. 27 - Attestazione Genio Civile
- All. 28 - RVI Abitazione P1-2