



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuation
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



GEOVAL
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione FALLIMENTARE

R.G. 13/2024

Giudice dott. Francesca CALAGNA

Custode dott. Comm. Alberto Fanesi

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 388.1112291

geometracrescenzi@gmail.com angelo.crescenzi@geopec.it

**PERIZIA
IMMOBILIARE**

LOTTO 3

**Ascoli Piceno
Fg. 81 P.lle 265-91-
264**

PERIZIA IMMOBILIARE

R.F. **13/2024**

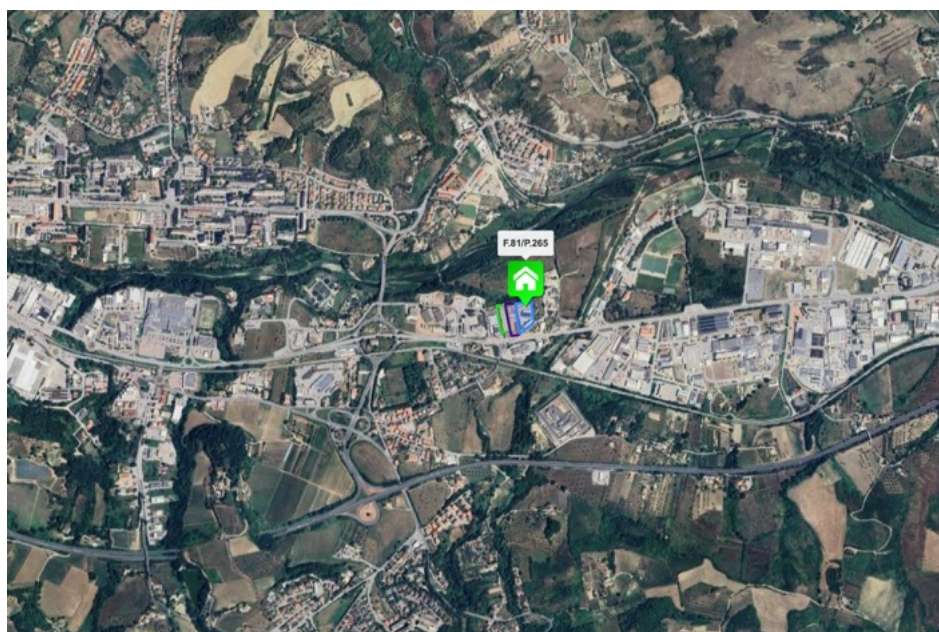
Liquidazione Giudiziale



DATE DI RIFERIMENTO

<i>Nomina:</i>	30/05/2024
<i>Sopralluogo</i>	07/07/2025
<i>Stima:</i>	14/11/2025
<i>Perizia:</i>	19/01/2026

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRITORIO COMUNE ASCOLI PICENO – VIA DEL COMMERCIO



VISTA ESTERNA



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO

LOTTO 3

DESCRIZIONE	Destinazione	Industriale
	Categoria Edile	Usato in stato scarso
	Natura	Opificio
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1972 / 1976
	Ultima rinnovazione	---

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	Comune (PR)	Ascoli Piceno (AP)
	Via/Civico	Via del Bozzolo, 1

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto Fg. 81 P.IIa 91 Sub. 6; P.IIa 264 Subb. 4, 16, 18, 20, 21.---
	Fg	81	
	P.IIa	265	
	Sub.	3	

USO/POSSESSO	Locato	NO
	Possesso	Procedura

GRAVAMI	Ipotecari	SI
	Servitù	SI
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	Regolarità	NO
	Sanabilità	NO

CONSISTENZA	Catastale	Non disponibile per la categoria
	Commerciale (SEL)	Articolata vedere pag. 13-14

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	1.900.000,00
	Valore Base d'Asta	1.710.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 52.258,00
	Costi Procedura	€ ===

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO	3
2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	7
2.1	LOTTO 3	7
2.2	DESCRIZIONE GENERALE	10
2.2.1	CARATTERISTICHE DEL TERRENO	10
2.2.2	CARATTERISTICHE E FINITURE DEL COMPLESSO E DEI CORPI DI FABBRICA.....	10
2.2.3	CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE	13
2.2.4	CONSISTENZA E CONFORMAZIONE.....	14
3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE	16
3.1	QUADRO CENSUARIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	16
3.1.1	CATASTO TERRENI	16
3.1.2	CONFRONTO SUPERFICI CATASTALI E GRAFICHE	17
3.1.3	CATASTO FABBRICATI	18
3.1.4	CRONOLOGIA CATASTALE E VARIAZIONI PRINCIPALI	18
3.1.5	ELABORATI PLANIMETRICI E BENI COMUNI.....	19
3.1.6	PLANIMETRIE CATASTALI	20
3.1.7	ANOMALIE RISCONTRATE	20
3.1.8	ATTI CATASTALI DA PREDISPORRE	21
3.2	TITOLARITÀ	22
3.2.1	PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO)	22
3.2.2	GRAVAMI E SERVITÙ	25
3.2.2.1	GRAVAMI NON CANCELLABILI	25
3.2.2.2	GRAVAMI CANCELLABILI	26
3.2.2.3	SERVITÙ.....	27
3.2.3	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	27
3.2.3.1	IPOTECHE VOLONTARIE.....	27
3.2.3.2	IPOTECHE GIUDIZIALI	30
3.2.3.3	IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE	30
3.2.4	SCHEMA RIEPILOGATIVO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	31
3.2.5	VINCOLI.....	31
3.2.5.1	DIRITTI DEMANIALI	31
3.2.5.2	USI CIVICI	31
3.2.5.3	CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI.....	32
3.3	LOCAZIONE E POSSESSO	33
3.4	STATO CIVILE.....	34
3.4.1	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	34
3.5	URBANISTICA	35

3.5.1	TERRENO E/O AREA DI SEDIME.....	35
3.5.1.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	35
3.5.1.2	VINCOLI E TUTELE	35
3.5.1.3	CDU	35
3.5.1.4	CARATTERISTICHE AGRICOLE.....	35
3.5.1.5	CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	36
3.5.2	FABBRICATO	36
3.5.2.1	EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI	36
3.5.2.2	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI	36
3.5.2.3	ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE	37
3.5.2.4	STATO LEGITTIMO	37
3.5.2.5	RISPONDENZA/DIFFORMITÀ	37
3.5.2.6	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	38
3.5.2.7	CONVENZIONI AMMINISTRATIVE.....	39
3.5.2.8	HBU – HIGHEST AND BEST USE.....	39
3.5.2.9	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	39
3.5.2.10	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	39
3.6	CONDOMINIALE	40
3.6.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	40
3.6.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	40
3.6.3	MILLESIMI	40
3.6.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	40
3.6.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI	40
3.6.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	40
3.6.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	40
3.7	IMPIANTISTICA	41
3.7.1	IMPIANTI ESISTENTI.....	41
3.7.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI.....	41
3.7.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	41
3.7.4	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	41
3.8	ACCESSIBILITÀ	42
3.8.1	ACCESSO	42
3.8.2	CONFINI.....	42
3.8.3	INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE	42
3.8.4	BARRIERE ARCHITETTONICHE	42
3.8.5	ASCENSORE	42
3.9	EFFICIENZA ENERGETICA	43
3.9.1	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	43
3.9.2	A.P.E.	43
3.10	AMBIENTALE	44

3.10.1	FONTI DI INQUINAMENTO.....	44
3.10.2	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	44
3.10.3	PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ.....	44
3.10.4	COSTI PER LA RIMOZIONE DEI RIFIUTI	44
3.11	STRUTTURALE.....	45
3.11.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	45
3.11.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	45
3.11.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	45
3.11.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE	45
3.11.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	45
3.11.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	46
3.12	SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	47
3.12.1	LOTTO 3.....	47
3.12.1.1	CARATTERISTICHE POSIZIONALI.....	47
3.12.1.2	CARATTERISTICHE INTERNE	47
3.13	SEZIONE ESTIMATIVA	48
3.13.1	DATI DI MERCATO	48
3.13.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	48
3.13.1.2	ANALISI DELLA DOMANDA	48
3.13.1.3	ANALISI DELL’OFFERTA – LISTNING PRICES	48
3.13.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	48
3.13.1.4.1	DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)	49
3.13.1.4.2	DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME).....	50
3.13.1.4.3	DATI PER LA TRASFORMAZIONE (DCF)	50
3.13.1.4.4	DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST APPROACH).....	52
3.13.2	STIMA DELL’ASSET (LOTTO 3).....	53
3.13.3	COSTI DI CONFORMITÀ.....	56
3.13.3.1	COSTI A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO	56
3.13.3.2	COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA	57
3.13.4	VALORE A BASE D’ASTA	57
3.13.5	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ	61
3.13.5.1	VALORE NORMALE	61
3.13.5.2	VALORE CATASTALE	63
3.13.5.3	QUOTAZIONI O.M.I.	63
3.13.5.4	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	64
3.13.5.5	DISTINZIONE DEI VALORI PER VENDITA SEPARATA.....	64
3.14	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI E IPOTEC.....	65

2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Le unità individuate catastalmente con subalterni delle P.lle 91, 264 e 265, sono autonomamente censite e classate ma in conseguenza della conformazione dell'intera proprietà e degli accessi, non si ritiene economicamente conveniente la suddivisione in un maggior numero di lotti che avrebbero potuto certamente facilitare la commerciabilità.

La maggiore preclusione riguarda la P.la 91 che è formata da un fabbricato su due piani con passaggi laterali longitudinali che rendono impossibile la manovra di mezzi anche di piccole dimensioni pregiudicando una comoda accessibilità per il carico e scarico. Anche il passaggio carrabile che si sviluppa tra le P.lle 264 e 265, è sostanzialmente unico e non permette un autonomo utilizzo delle distinte porzioni immobiliari.

2.1 LOTTO 3

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione industriale nel Comune di Ascoli Piceno, Via del Bozzolo, 1 – Zona Industriale. Il Lotto è articolato in più unità immobiliari urbane censite al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **81** con la P.la **265** Sub. **3**, Cat. D/7 (Fabbricato industriale), R.C. € 15.664,00; P.la **91** Sub. **6** Cat. D/7 (Fabbricato industriale), R.C. € 11.920,00; P.la **264** Sub. **4**, Cat. C/3 (Laboratorio) Classe 3, Cons. mq 140, R.C. € 462,74; P.la **264** Sub. **16**, Cat. F/1 (Area urbana), mq 338; P.la **264** Sub. **18**, Cat. F/1 (Area urbana), mq 232; P.la **264** Sub. **20**, Cat. F/1 (Area urbana), mq 57; P.la **264** Sub. **21** Cat. D/7 (Fabbricato industriale), R.C. € 3.684,00.

Conformazione: Il complesso produttivo è molto articolato e si compone di una pluralità di corpi di fabbrica strettamente interconnessi tra loro. Il principale corpo produttivo è quello a est che ha una forma irregolare e si sviluppa anch'esso con elementi aventi consistenza e altezza variabili intorno all'area produttiva specificatamente destinata all'attività preesistente con una conformazione adattata agli impianti a sviluppo verticale. Il corpo centrale già utilizzato per le attività di finitura e stampa dei prodotti, fa da collegamento con il corpo produttivo principale e quello più vecchio a ovest disposto su due livelli e più vocato a funzioni di deposito.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è produttiva in una zona strategica perché situata nella prima periferia di Ascoli Piceno e direttamente collegata allo svincolo autostradale posto a pochissima distanza. Le condizioni di manutenzione e conservazione del corpo principale sono scarse e si rileva la necessità di un rifacimento integrale di finiture e impianti. Il corpo centrale e quello più vecchio a ovest, sono in condizioni migliori e oltre a una normale manutenzione, si deve prevedere il solo rifacimento degli impianti che sono stati cannibalizzati nel periodo di inattività.

La determinazione della consistenza commerciale richiede alcune premesse. Infatti, la P.lla 91 e la P.lla 265, sono da considerare per l'intera consistenza mentre invece, la P.lla 264 (la porzione centrale), è da considerare limitatamente ad alcune unità perché altre, sono di proprietà di terzi. Nel complesso, l'asset si sviluppa su una superficie territoriale di circa mq 15.300 coperta per circa mq 6.800 con un'area esterna esclusiva scoperta di mq 8.500. Le superfici produttive si estendono per circa mq 8.275 oltre a mq 480 tra uffici e abitazione custode; mq 840 di tettoie di differente natura, tipologia e condizioni di manutenzione e circa mq 50 di superfici accessorie e tecniche. Il volume esistente è di circa mc 65.600. Esistono inoltre tettoie abusive con struttura di metallo e teloni o lamiere ondulate per mq 856 che sviluppano un volume complessivo di circa mc 5.760.

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

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

Servitù: esistenti, riferimento al capitolo dedicato.

Situazione ambientale: Non si rileva l'esistenza di rifiuti pericolosi. Nell'intero complesso sono però ancora esistenti materiali speciali di scarto plastici, diluenti, pneumatici e rifiuti generici da smaltire.

La situazione edilizia non è rispondente: Sono esistenti tettoie con struttura metallica e teloni già oggetto di ordinanza di demolizione e tettoie non autorizzate di minore consistenza. Altre difformità interne, ove esistenti, possono essere sanate contestualmente alla presentazione di un progetto comunque indispensabile per la riattivazione del complesso.

Il Valore di mercato € 1.900.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di € **1.710.000,00**.

2.2 DESCRIZIONE GENERALE

2.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

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

2.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL COMPLESSO E DEI CORPI DI FABBRICA

Il complesso offerto in garanzia è situato sul territorio del Comune di Ascoli Piceno nella zona industriale di Marino del Tronto.

La zona è denominata “Zona Industriale di Campo Lungo” e si trova nella prima periferia del centro di Ascoli Piceno in una zona in cui sorgono numerosi complessi industriali e artigianali.

L’edificio, edificato negli anni ‘70, presenta caratteristiche costruttive tipiche dell’edilizia industriale del periodo, elementi strutturali costituiti da: pilastri in c.a., solai di copertura e di piano in latero-cemento e solettoni pieni in c.a.; la copertura del corpo fabbrica è piana e impermeabilizzata con manto di copertura e sottostante isolamento termico.

L’area a destinazione produttiva sviluppa una superficie di circa mq 15.450,00.

Il complesso industriale è costituito da corpi di fabbrica così distinti (**AII. 109**):

- CORPO “A” Corpo principale già destinato alla lavorazione delle materie plastiche con annessi uffici e abitazione del custode;
- CORPO “B” Piccolo fabbricato posto sul lato ovest della proprietà, utilizzato come officina;
- CORPO “C” destinato a reparto stampa;
- CORPO “D” destinato a reparto stampa e magazzino, servizi, deposito materiali dismessi;
- CORPO “E” Piccolo fabbricato posto sul lato nord della proprietà utilizzato come lavaggio e magazzino vernici;

L’ubicazione del complesso è buona perché è situato lungo l’asse attrezzato del nucleo industriale, zona ben servita e immediatamente collegata allo svincolo autostradale.

Non altrettanto buona la funzionalità legata alla conformazione del sito a causa dell'impossibilità di sfruttare in modo più coerente lo spazio esterno per le movimentazioni, le manovre dei mezzi.

CORPO "A"

L'opificio industriale presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia industriale del periodo che però, a causa dell'interruzione dell'attività produttiva e l'abbandono in assenza di manutenzioni, evidenzia oggi condizioni di manutenzione scarse.

La struttura portante è costituita dalle stesse pareti perimetrali, da pilastri in c.a. di dimensioni variabili (100x50, 50x50), solai di copertura e di piano in latero-cemento e solettoni pieni in c.a.; la copertura del corpo fabbrica è piana e impermeabilizzata con manto di copertura e sottostante isolamento termico.

Le pareti esterne dell'immobile sono intonacate e tinteggiate al quarzo. Le finiture del complesso sono in uno stato di manutenzione scarso, il fabbricato si presenta in discrete condizioni statiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio. L'androne e la scala che immettono agli uffici sono pavimentati in gomma, mentre l'opificio presenta pavimentazione industriale al quarzo.

L'opificio ha un'altezza interna massima di m 10,50 (in corrispondenza degli estrusori) e minima di m 7,00.

La suddivisione interna degli uffici è stata realizzata con l'ausilio di pareti attrezzate, gli stessi sono forniti d'impianto di condizionamento ed elettrico ormai da rifare per via delle scarse condizioni di manutenzione.

L'ex tettoia in aderenza al lato nord del vecchio opificio destinato già a magazzino, è stata tamponata con pannelli c.a.p. (cemento armato precompresso) e destinati a zona produzione e per un a piccola parte a magazzino.

Sul lato ovest della suddetta ex tettoia sono stati realizzati uffici su tre piani destinati a controllo produzione, con accesso diretto dall'esterno al piano terra e tramite scala interna che parte dal vecchio opificio e da scala esterna in acciaio galvanizzato ubicata sulla parete esterna ovest del vecchio opificio che porta fino alla copertura piana dello stesso ricoprendo anche mansione di via di fuga.

CORPO “B”

Si sviluppa su una Superficie complessiva pari a mq 146.00 ed è localizzato a ovest del corpo di fabbrica denominato CORPO “A”. Al suo interno trova posto l’officina meccanica dedicata all’assistenza e alla riparazione dei macchinari. Il magazzino è in definitiva costituito da una tettoia d’ingresso sul lato nord dello stesso e un corpo seminterrato con tamponature controterra in c.a.; le condizioni di manutenzione sono mediocri.

CORPO “C”

Questa porzione dell’opificio è destinata al reparto stampa. Ha struttura portante del tipo intelaiato costruita con travi e pilastri in c.a.p. Il tamponamento è costituito da pannelli in c.a. prefabbricati aventi spessore pari a cm 20. Il solaio di copertura presenta lucernari per l’illuminazione diurna. La superficie coperta è di mq 979,00 e l’altezza è di ml 12,00.

Annesso al reparto stampa esiste una cucina e un magazzino vernici con una superficie di mq 109 e un’altezza di m 6.

Sul lato est del reparto stampa è stata edificata cabina di trasformazione delle dimensioni di mq 58 e dell’altezza di m 4,10.

Mentre sul lato sud è tamponata (non autorizzata e da demolire) la tettoia telonata con struttura in travi reticolati di acciaio galvanizzato avente Superficie complessiva pari a mq 422,00.

L’intero corpo presenta pavimentazione in cemento industriale.

CORPO “D”

L’ex opificio XXXXXXXXXX ora destinato ad area stampaggio, magazzino, servizi e deposito materiali dismessi, ha struttura portante in c.a., tamponamenti a struttura mista in latero-cemento e copertura cassettonata di tipo industriale in travi di cemento precompresso. Dello stesso corpo fanno parte n. tre tettoie costituite da profilati in acciaio di cui due coperte con lastre di Eternit e una, quella a Nord, con lamiera grecata, destinate allo stoccaggio di materiali per la lavorazione e la stampa.

CORPO “E”

Il locale deposito diluenti, stoccaggio inchiostri e vernici nonché locale antincendio e cisterna è posizionato sul lato nord del piazzale. Detto corpo è

destinato, oltre al deposito, anche al lavaggio vasche con annesso magazzino e vano compressori per macchine stampa. Tutte le pavimentazioni sono impermeabili al fine di evitare la dispersione dei diluenti nel piazzale e nel terreno.

La struttura è realizzata, al piano seminterrato (locale antincendio) in muratura contro retta in c.a. ed è sormontata al piano terra (locali lavanderie etc.) da strutture portanti metalliche (IPE) tamponate con blocchetti prefabbricati in cemento e copertura in pannelli Sandwich. L'intervento è reso necessario per permettere l'adeguamento dello stabilimento alla normativa antincendio (I solventi e le vernici devono essere conservati al di fuori dei locali destinati alla produzione).

Il piano seminterrato già descritto sul lato ovest di detto corpo è stato realizzato in aderenza alle attuali cisterne di acqua di mc 50 circa, ed è destinato all'antincendio e a locale pompe.

In sintesi, il complesso si presenta in condizioni di manutenzione differenziate tra i vari reparti che vanno dallo scarso al mediocre.

La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai in laterocemento. La copertura è parte in piano, parte con struttura metallica con pannelli sandwich.

Si riscontrano evidenti fenomeni di degrado su parti in piano sottoposte alle infiltrazioni d'acqua in particolar modo nelle due unità ufficio e abitazione custode.

Gli impianti sono anch'essi in stato di degrado con la necessità di una verifica e rimessa in pristino (idrico, elettrico, scarico ecc.)

2.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Il complesso costituito dalle unità denominate Lotto 3, conserva le caratteristiche costruttive, finiture e materiali dell'epoca di costruzione risalenti a circa 50 anni fa.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono scarse/mediocri.

Non si è potuto verificare la tipologia né l'efficienza di alcun impianto (quello elettrico è stato cannibalizzato) ma considerata la vetustà e il periodo di inutilizzo, si ritiene che debbano essere rifatti integralmente.

2.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

La consistenza del LOTTO 3 è indicata sia in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda) sia in VOLUME (mc) e fa riferimento ai corpi di fabbrica e porzioni descritti nella perizia del gennaio 2010 (**Ail. 109**).

Corpo	Piano	Natura	Superficie mq (SEL)	Volume (mc)
A1	T-1-2	Ingresso principale, vano scala, uffici e servizi	mq 235,00	mc 2.585,00
A2	T	Zona impianti estrusione	mq 562,00	mc 6.182,00
A3	T-2	Vano scala, abitazione custode	mq 245,00	mc 1.421,00
A4	T	Compressori, miscelazione granuli, servizi	mq 105,00	mc 892,50
A5	T	Locali tecnici impianti trasporto granuli	mq 50,00	mc 195,00
A6	T	Zona produzione film PE, stoccaggio e movimentazione	mq 846,00	mc 6.387,00
A7	T	Uffici, zona stoccaggio e movimentazione bobine	mq 509,00	mc 3.843,00
A8	T	Zona miscelazione granuli, stoccaggio, imballaggio e magazzino	mq 817	mc 6.740,00
A9	T	Cabina ENEL e trasformatori	mq 21,00	mc 96,60
A10	T	Tettoia telonata chiusa	mq 309,00	mc 2.317,50
A11	T	Uffici	mq 30,00	mc 300,00
A12	T	Tettoia aperta in elementi prefabbricati di cls	mq 303,00	
A13	T	Tettoia chiusa in tubi innocenti e lamiera ondulata	mq 105,00	mc 325,00
A14	T	Tettoia telonata aperta su un lato	mq 20,00	mc 98,00
B1	T	Officina	mq 146,00	mc 438,00
B2	T	Tettoia officina	mq 56,00	
C1	T	Reparto stampa	mq 979,00	mc 11.748

Corpo	Piano	Natura	Superficie mq (SEL)	Volume (mc)
C2	T	Controllo colore e magazzino vernici	mc 109,00	mc 708,50
C3	T	Cabina elettrica di trasformazione	mq 58,00	mc 250,00
C4	T	Tettoia aperta in elementi prefabbricati di cls	mq 71,00	
C5	T	Tettoia telonata chiusa	mq 422,00	mc 3.017,00
D1	T-1	Reparto stampa, magazzino, servizi, deposito	mq 3.951,00	mc 23.232,00
D2	T	Tettoia profilati metallici e lamiera grecata	mq 217,00	
D3	T	Locale macchine	mq 19,00	mc 65,00
D4	T	Tettoia profilati metallici ed Eternit	mq 71,00	
D5	T	Tettoia profilati metallici ed Eternit	mq 94,00	
D6	T	Corpo vano ascensore	mq 20,00	mc 146,00
E1	PS1	Locale impianto antincendio e cisterna	mq 45,00	
E2	T	Tettoia magazzino diluenti	mq 31,00	
E3	PS1	Lavatrici e recupero diluenti	mq 104,00	mc 374,00
AREA	T	Area esterna al netto tettoie regolari	mq 7.672,00	

Le superfici sono quelle già indicate nella perizia del gennaio 2010.

La conformazione è indicata negli elaborati che si producono per il Lotto 3 (**Ail. 110**) costituiti da planimetrie, prospetti e sezioni redatte dal progettista della C.E. n. 51/2002 ed epurate dell'indicazione degli impianti, macchinari ecc.

Il Corpo "A10" e il Corpo "C5" sono oggetto di un'ordinanza di demolizione (rif. Urbanistica-edilizia); l'indicazione della consistenza è necessaria per la determinazione dei costi di demolizione.

Sono realizzate in assenza di titolo edilizio anche le tettoie "A13" e "A14" nonché il locale impianto antincendio con cisterna interrata "E1".

La consistenza della corte esterna è calcolata graficamente sulla mappa e sull'elaborato planimetrico della P.lla 91 inoltre è al netto della tettoia "A12" e al lordo (ovvero comprende) le superfici delle tettoie abusive da demolire.

La superficie calcolata e così indicata potrebbe contenere errori conseguenti al graficismo dei supporti utilizzati.

3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE CATASTALE

3.1 QUADRO CENSUARIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le visure catastali evidenziano le unità censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno, Foglio 81, particella 265 e P.lla 264.

La P.lla 265 è compresa nel Lotto n. 3 per la sua intera consistenza mentre la P.lla 264, limitatamente ai Subb. 4, 16, 18, 20 e 21.

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

3.1.1 CATASTO TERRENI

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

P.lla	Qualità	Sup. (m²)	Variazioni principali	Intestati storici
91	Ente Urbano	4.790	- Variazione d'ufficio 31/01/1990 (n. 4589) - Tabella di variazione 04/05/2002 (n. 917.1/2002)	
265	Ente Urbano	7.730	- Tipo Mappale 21/09/1994 (T.M. 14576/90) - Tabella di variazione 04/05/2002 (n. 917.1/2002)	
264	Ente Urbano	5.830	- Frazionamento 31/01/1990 (n. 2988) - Tabella di variazione 23/05/2002 (n. 1127.1/2002)	

Intestati storici

P.lla 91 (**AII. 31**)

- Dall'impianto meccanografico del 01/06/1977 al 13/01/1978: [REDACTED];
- Dal 13/01/1978 al 24/12/1980: [REDACTED];
- Dal 24/12/1980 al 26/02/1981: [REDACTED]
[REDACTED] sede in ASCOLI PICENO (AP);
- Dal 31/01/1990: ENTE URBANO.

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

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

P.lla 265 (**AII. 32**)

- Dall'impianto meccanografico del 01/06/1977 al 21/09/1994: [REDACTED].
- Dal 21/09/1994: ENTE URBANO.

3.1.2 CONFRONTO SUPERFICI CATASTALI E GRAFICHE

Particella	Superficie catastale	Superficie grafica	Differenza	Scostamento %
91	4.790 m ²	4.710 m ²	-80 m ²	-1,67%
265	7.730 m ²	7.858 m ²	+128 m ²	+1,65%
264	5.830 m ²	5.637 m ²	-193 m ²	-3,31%
Totale	18.350 m²	18.205 m²	-145 m²	-0,79%

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

N.B. – La superficie della P.lla 264 riferibile alla proprietà della Società Fallita è limitata a circa mq 2.930 che comprende i Subb. 16, 18, 20 e 21 (Il sub. 4 è interrato).

3.1.3 CATASTO FABBRICATI

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

P.Illa	Sub.	Categ.	Classe	Consistenza / Superficie	R.C. (€)	Indirizzo
91	6	D/7	-	-	11.920,00	Viale del Commercio 210, p. T-1-2
264	4	C/3	3	140 m ² (159 m ² tot.)	462,74	Viale del Commercio 210, p. S1
264	16	F/1	-	Area urbana 338 m ²	-	Viale del Commercio
264	18	F/1	-	Area urbana 232 m ²	-	Viale del Commercio
264	20	F/1	-	Area urbana 57 m ²	-	Viale del Commercio 210
264	21	D/7	-	-	3.684,00	Viale del Commercio 210, p. T
265	3	D/7	-	-	15.664,00	Viale del Commercio 210, p. T-1-2

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

3.1.4 CRONOLOGIA CATASTALE E VARIAZIONI PRINCIPALI

- **Particella 91 sub. 6 (cat. D/7) (All. 33):** derivante da fusione e ampliamento del 2002 (pratica n. 85130, prot. 1783.1/2002), intestato da [REDACTED] e poi conferito a [REDACTED] nel 2007 .
- **Particella 264 sub. 4 (cat. C/3) (All. 34):** origini dal 1989 (foglio 703 sub. 2), passata a [REDACTED], poi a [REDACTED] (1995, atto notaio Cappelli, rep. 45517) e infine a [REDACTED] (2007, atto Faenza, rep. 109832). Rendita aggiornata nel 2015 con superficie .

- **Particelle 264 sub. 16 e 18 (cat. F/1) (All. 35-36):** aree urbane derivate da frazionamento 1995 (pratica n. 116.1/1995), da [REDACTED] ad acquisto di [REDACTED], conferite a [REDACTED] nel 2007.
- **Particella 264 sub. 20 (cat. F/1, 57 m²) (All. 37):** frazionamento 1999 (n. E01054.1/1999), passaggi [REDACTED] (1993, atto Cappelli, rep. 39389) → [REDACTED] (2000, atto Cappelli, rep. 59056) → [REDACTED] (2007, atto Faenza, rep. 109832).
- **Particella 264 sub. 21 (cat. D/7) (All. 38):** edificazione su area urbana 2002 (pratica n. 85107), passaggi [REDACTED] (1995 atto Cappelli, rep. 45517) → [REDACTED] (2007, atto Faenza, rep. 109832).
- **Particella 265 sub. 3 (D/7) (All. 39):** fusione e ampliamento nel 2002 (pratica n. 85122, prot. 1782.1/2002), da [REDACTED] (2007, atto Faenza, rep. 109832).

3.1.5 ELABORATI PLANIMETRICI E BENI COMUNI

- **Foglio 81, particella 91:** Non esiste pertanto un EP esclusivamente dedicato alla P.lla 91. Si rileva invece l'esistenza dell'elaborato planimetrico del 13/10/1999 (All. 40) che coinvolge contestualmente le P.lle 91, 263 e 714. L'elenco dei subalterni, riguardante la P.lla 91 individua il Sub. 5 come BCNC comune ai Subb. 3 e 4 che essendo oggi soppressi, s'intende perciò collegato al solo Sub. 6. C'è però da tenere in considerazione anche la P.lla 714 che costituisce una corte urbana per l'accesso alle proprietà che vi si affacciano e precisamente il fabbricato P.lla 263 e quello retrostante P.lla 91. La P.lla 714 è suddivisa in n. 6 subalterni dove i Subb. 1 e 4, costituiscono BCNC (accesso e corte) comuni ai Subb. 3 e 4 della P.lla 91. Oggi, quindi, la P.lla 91 Sub. 6 ha diritto ai BCNC P.lla 91 Sub. 5 e P.lla 714 Subb. 1 e 4.
- **Foglio 81, particella 264:** l'elaborato planimetrico aggiornato al 17/10/2023 (All. 6) (pratica AP0087082) evidenzia la presenza di subalterni censibili (4, 21, 24, 25, 29 e 30) e di aree urbane (16, 18, 20). Risulta quale BCNC esplicitamente censito il Sub. 8; androne-vano scala comune ai soli subb. 24 e 25. Il sub. 20 non è individuato con il suo identificativo nell'elaborato ma è rispondente alla piccola area rettangolare posta a nord tra i

subb. 29 e 18, circostanza provata dall'esame del più vecchio elaborato planimetrico esistente del 1999.

- **Foglio 81, particella 265:** L'elaborato del 1990 (**All. 41**), rileva l'esistenza di due distinti subalterni (sub. 1 e 2) senza indicare parti comuni. Con la soppressione dei due Subb. 1 e 2 nel 2002, è stato originato il solo sub. 3 (D/7) e il vecchio elaborato planimetrico non è stato aggiornato perdendo utilità. Non sono presenti BCNC formalizzati.
- **In nessuno dei complessi P.lle 91, 264 e 265,** si rileva l'esistenza di Beni Comuni Censibili.

3.1.6 PLANIMETRIE CATASTALI

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

P.lla 91 Sub. 6 (**All. 42**):

P.lla 264 Sub. 4 (**All. 43**):

P.lla 264 Sub. 16 (**All. 44**):

P.lla 264 Sub. 18 (**All. 45**):

P.lla 264 Sub. 20 (**All. 46**):

P.lla 264 Sub. 21 (**All. 47**):

P.lla 265 Sub. 3 (**All. 48**):

3.1.7 ANOMALIE RISCONTRATE

- Nell'elaborato planimetrico catastale (**All. 6**) del 2023 e così anche in tutti gli elaborati redatti dal 2002 in poi, il Sub. 20 è indicato con la sua perimetrazione ma senza identificativo. Solo nell'elaborato planimetrico del 1999, il Sub. 20 è chiaramente e inequivocabilmente individuato anche con il suo identificativo. La problematica non si ritiene pregiudizievole ai fini della circolabilità ma è opportuna la sua precisazione in relazione.
- L'elaborato planimetrico della P.lla 91 non è aggiornato ma la circostanza non pregiudica la vendibilità dell'immobile;
- Disallineamenti storici tra superfici dichiarate e superfici mappa (minori del 5%), non rilevano errori macroscopici da allineare.

- L'esame della situazione dello stato di fatto con quella rilevata nelle planimetrie catastali ha evidenziato la rispondenza catastale.

3.1.8 ATTI CATASTALI DA PREDISPORRE

===

3.2 TITOLARITÀ

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

L'attività di audit documentale ipotecaria ha lo scopo di verificare la regolarità dei passaggi di intestazione, delle formalità trascritte e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili, al fine di individuare anomalie e valutarne l'incidenza sulla libera circolazione giuridica del bene.

Sono stati analizzati i titoli e le ispezioni ipotecarie relative agli immobili siti in Ascoli Piceno, Fg. 81, P.Ila 91 Sub. 6, P.Ila 264 Subb. 4, 16, 18, 20, 21; P.Ila 265 Sub. 3, intestate alla Società [REDACTED]

3.2.1 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO)

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

- **Registro particolare n. 1121 – presentazione 27/03/1976 (All. 49-50)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 19332 del 25/03/1976.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Ugo Ciociola – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Terreni, Foglio 81, Particella 265.
- **Registro particolare n. 5300 – presentazione 17/12/1993 (All. 51-52)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 39389 del 15/12/1993.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).

- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella **264** Subb. 10, **12**, 6.
- **Registro particolare n. 1824 – presentazione 21/04/1995 (All. 53-54)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 45517 del 03/04/1995.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella **264** Subb. **4, 14, 16, 18**.
- **Registro particolare n. 5044 – presentazione 20/10/1999 (All. 10)**
 - Forma – compravendita.
 - Estremi: Rep. 57964 del 18/10/1999.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED]
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella **91**, sub **3 e 4**.
- **Registro particolare n. 881 – presentazione 22/02/2000 (All. 55-56)**
 - Forma – compravendita.
 - Estremi: Rep. 59056 del 31/01/2000.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziale: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella **264**, sub **20**.
- **Registro particolare nn. 217 – presentazione 12/01/2007 (All. 15)**
 - Forma – Atto notarile pubblico.
 - Estremi: rep. 109832 del 09/01/2007.
 - Pubblico ufficiale: Ufficio del Registro – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Conferimento in società.

- A favore: [REDACTED] (intera proprietà).
- Contro: [REDACTED] (intera proprietà).
- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella **264** Subb. 2, 3, 4, 5, 7, 15, **16**, 17, **18**, **20**, **21**; P.lla **265** Sub. **3**; P.lla **91** Sub. **6**.
- Particella 264 Sub. 5, 7, 15, 17.

NOTE:

- Dalle visure ipotecarie emerge una cronologia di passaggi intermedi lineare e corretta ma per chiarezza, si ritiene utile una lettura delle unità negoziali integrata alle variazioni che hanno condotto a mutamenti degli identificativi:
 - Dalla lettura sintetica, le proprietà acquistate dal Signor [REDACTED] [REDACTED] (al netto di quelle poi vendute alla LOCAT S.p.A.), sono: Fg. 81, P.lla 91 Subb. 3, 4; P.lla 264 Subb. 2, 3, 4, 5, 7, 14, 15, 16, 17, 18;
 - P.lla 91: I subb. 3 e 4 sono stati soppressi e hanno originato l'attuale Sub. 6;
 - P.lla 264 Sub. 4: Laboratorio, invariato dalla costituzione;
 - P.lla 264 Sub. 16 e 18: Aree urbane derivanti dalla variazione e soppressione dei Subb. 11 e 13, a loro volta originati dalla soppressione del Sub. 9;
 - P.lla 264 Sub. 20: Area urbana derivante dalla variazione e soppressione del Sub. 12, a sua volta originato dalla soppressione del Sub. 9;
 - P.lla 264 Sub. 20: Opificio derivante dalla variazione e soppressione del Sub. 14, a sua volta originato dalla soppressione del Sub. 9.

ESITO ANALISI:

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

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

3.2.2 GRAVAMI E SERVITÙ

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

3.2.2.1 GRAVAMI NON CANCELLABILI

- **Registro particolare n. 1121 – presentazione 27/03/1976 (All. 49-50)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 19332 del 25/03/1976.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Ugo Ciociola – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Compravendita.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Terreni, Foglio 81, Particella 265.
 - SERVITU' – Sull'appezzamento compravenduto, esiste una condotta di acqua interrata che serve per gli usi dell'adiacente proprietà venditrice. Nell'eventualità che tale condotta dovesse essere spostata le relative spese saranno a carico dell'acquirente.
- **Registro particolare n. 5301 – presentazione 17/12/1993 (All. 57)**
 - Forma – Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 39389 del 15/12/1993.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Nazzareno Cappelli – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Costituzione diritti reali a titolo gratuito.
 - A favore: [REDACTED].
 - Contro: [REDACTED].
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. 13, 11.
 - SERVITU' – Si costituisce servitù di non edificazione a carico dell'area urbana P.lla 264 Sub. 13 (attuali Subb. 15, 16, 17, 18) e a

favore delle P.lle 264 Subb. 6, 10 al fine di consentire la sopraelevazione del lastrico solare e l'ampliamento del capannone artigianale. La servitù si intende risolta qualora non la sopraelevazione o l'ampliamento non fossero realizzati entro 15 anni. Si costituisce contestuale servitù di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, escluso il parcheggio, a carico delle P.lle 264 Subb. 11 e 13 e a favore delle P.lle 264 6, 12 e 10. La servitù si eserciterà su una striscia di terreno larga ml 5,00 a ridosso del lato est del capannone.

NOTE:

- Riferimento R.P. 1121/1976 - Non si è in grado di confermare l'esistenza di tale condotta o se questa sia stata spostata in concomitanza all'edificazione.
- Riferimento R.P. 5301/1993 – La servitù non aedificandi s'intende oggi risolta poiché sono passati 15 anni dalla sua costituzione. Sebbene dalla descrizione della servitù di passaggio, s'intenda che questa gravi sui subb. 11 e 13 (attuali Subb. 15, 16, 17, 18), questa è indicata "a ridosso" del capannone (P.lle 264) e non quindi sugli attuali Subb. 16 e 18 che costituiscono la strada di accesso al complesso ex [REDACTED]

3.2.2.2 GRAVAMI CANCELLABILI

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

- **Registro particolare n. 6852 – presentazione 14/12/2009 (All. 17)**

- Forma – Atto giudiziario.
- Estremi: Rep. 1344 del 06/11/2009.
- Pubblico ufficiale: Tribunale – Ascoli Piceno.
- Descrizione: Decreto di ammissione concordato preventivo.
- A favore: Massa dei creditori del concordato preventivo della [REDACTED] (intera proprietà).
- Contro: [REDACTED] (intera proprietà).
- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Sub. 4, 16, 18, 20, 21, 22, 23; Particella 265 Sub. 3; Particella 91 Sub. 6.

3.2.2.3 SERVITÙ

In occasione degli accessi in loco, il Signor [REDACTED], ha dichiarato che a favore del complesso P.lla 265, esiste una servitù di attingimento acqua da un pozzo situato tra le P.lle 1291 e 1283, in prossimità di una vecchia costruzione non inserita in mappa. Le particelle 1291 e 1283, sono di proprietà del Comune di Ascoli Piceno così come anche le P.lle 1288 e 1285 che sarebbero attraversate dalla condotta che alimenterebbe gli impianti del complesso industriale. La condotta non è individuabile in tutto il suo sviluppo, quindi, non è possibile eseguire un accertamento senza un sondaggio invasivo mediante scavi su proprietà del Comune.

Tale servitù o diritto di attingimento, non è rilevato in alcuno degli atti di provenienza, né esiste alcun titolo costitutivo trascritto.

3.2.3 ISCRIZIONI IPOTECARIE

3.2.3.1 IPOTECHE VOLONTARIE

- **Registro particolare n. 171 – presentazione 01/03/1996 (All. 58)**

- Forma: Atto notarile pubblico.
- Estremi: Rep. 132074 del 29/02/1996.

- Pubblico ufficiale: Notaio Ciampini Biagio – Sant'Egidio alla Vibrata.
- Descrizione: Concessione a garanzia di finanziamento.
- Capitale: Lire 1.429.000.000.
- Totale: Lire 2.858.000.000.
- Durata: 5 anni.
- Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
- Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 265 Sub. 1, 2; Catasto Terreni, Foglio 81 P.la 265.
- N.B. – L'ipoteca è annotata con la sola erogazione a saldo. Non è mai stata rinnovata quindi è da ritenere PERENTA.
- **Registro particolare n. 1403 – presentazione 30/07/1999 (All. 59)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 166754 del 29/07/1999.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Ciampini Biagio – Sant'Egidio alla Vibrata.
 - Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo.
 - Capitale: € 3.000.000,00.
 - Totale: € 6.000.000,00.
 - Durata: 10 anni.
 - Soggetti a favore: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà). Debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. 4, 14, 16, 18; Particella 265 Sub. 1, 2; Catasto Terreni, Foglio 81 P.la 265.
 - N.B. – L'ipoteca è stata RINNOVATA con Iscrizione R.P. 805/2019.
- **Registro particolare n. 495 – presentazione 04/03/2004 (All. 60)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 6582 del 02/03/2004.

- Pubblico ufficiale: Notaio Francesca Filauri – Ascoli Piceno.
 - Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo.
 - Capitale: € 2.400.000,00.
 - Totale: € 4.800.000,00.
 - Durata: 12 anni.
 - Soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. 2, 3, 4, 5, 7, 15, 16, 17, 18, 20, 21; Particella 91 Sub. 6; Particella 265 Sub. 3.
 - ANNOTAZIONE: R.P. 1649 dell'11/08/2007 (**All. 61**) per restrizione dei beni. Sono liberati dell'ipoteca le Particelle 264 Subb. 2, 3, 5, 7, 15, 17.
 - N.B. – L'ipoteca è stata RINNOVATA con Iscrizione R.P. 136/2024.
- **Registro particolare n. 805 – presentazione 22/07/2019 (**All. 62**)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.
 - Estremi: Rep. 166754 del 29/07/1999.
 - Pubblico ufficiale: Notaio Ciampini Biagio – Sant'Egidio alla Vibrata.
 - Descrizione: Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento R.P. 1403/1999.
 - Capitale: € 1.549.370,69.
 - Totale: € 3.098.741,39.
 - Durata: non indicata.
 - Soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED] (intera proprietà).
 - Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
 - Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. 4, 16, 18, 21 (ex Sub. 14); Particella 265 Sub. 3 (ex Subb. 1 e 2).
 - **Registro particolare n. 136 – presentazione 22/02/2024 (**All. 63**)**
 - Forma: Atto notarile pubblico.

- Estremi: Rep. 6582 del 02/03/2004.
- Pubblico ufficiale: Notaio Francesca Filauri – Ascoli Piceno.
- Descrizione: Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento R.P. 495/04.
- Capitale: € 2.400.000,00.
- Totale: € 4.800.000,00.
- Durata: 12 anni.
- Soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED] (intera proprietà).
- Soggetti contro: [REDACTED] (intera proprietà).
- Unità negoziali: Comune Ascoli Piceno, Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 264 Subb. 4, 16, 18, 20, 21; Particella 91 Sub. 6; Particella 265 Sub. 3.

3.2.3.2 IPOTECHE GIUDIZIALI

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

3.2.3.3 IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE

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

NOTE:

====

ESITO ANALISI:

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

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.

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

Costi di conformità:

ISCRIZIONI

R.P. 171/1996 PERENTA: Costo € 0,00, Tecnici € 0,00

R.P. 1403/1999 rinnovata **R.P. 805/2019**: Costo € 35,00, Tecnici € 400,00

R.P. 495/2004 rinnovata **R.P. 136/2024**: Costo € 35,00, Tecnici € 400,00

TRASCRIZIONI

R.P. 1221/2009: Decreto ammissione CP Costo € 294,00, Tecnici € 400,00

R.P. 6852/2009: Decreto ammissione CP Costo € 294,00, Tecnici € 400,00

Il costo di conformità complessivo si assume in cifra tonda pari a € **2.258,00**.

3.2.4 SCHEMA RIEPILOGATIVO FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

P.Illa/Sub.	GRAVAMI (R.P./AA)			IPOTECHE (R.P./AA)	
	Servitù	Decreto CP	Decreto CP	Volontaria	Volontaria
91/6		1221/09	6852/09		136/24
264/4		1221/09	6852/09	805/19	136/24
264/16	5301/93	1221/09	6852/09	805/19	136/24
264/18	5301/93	1221/09	6852/09	805/19	136/24
264/20		1221/09	6852/09		136/24
264/21		1221/09	6852/09	805/19	136/24
265/3	1121/76	1221/09	6852/09	805/19	136/24

3.2.5 VINCOLI

3.2.5.1 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

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

3.2.5.2 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

3.2.5.3 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

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

3.3 LOCAZIONE E POSSESSO

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

Tutte le unità che costituiscono il Lotto n. 3 sono libere e nella disponibilità della curatela salvo l'onere di eliminazione dei beni mobili, materiali e rifiuti ancora esistenti all'oro interno.

3.4 STATO CIVILE

3.4.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

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

3.5 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

3.5.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.5.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

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

3.5.1.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.5.1.3 CDU

===

3.5.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

3.5.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

3.5.2 FABBRICATO

3.5.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale alla seconda metà degli anni '70.

3.5.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

P.Ila 264

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

P.Ila 265

- Licenza di Costruzione n. 19 del 21/04/1976 (**All. 64**);
- Autorizzazione prot. 6847 dell'11/03/1978 (**All. 65**). Nell'autorizzazione è citata la L.C. 11/6 ma riportando la stessa data della LC n. 19, si ritiene costituisca un errore di refuso;
- Concessione Edilizia n. 391 del 06/05/1978 (**All. 66**);
- Concessione Edilizia n. 324 del 30/11/1978 (**All. 67**);
- Concessione Edilizia n. 17 del 24/02/1982 (**All. 68**);
- Concessione Edilizia n. 134 del 22/05/1989 (**All. 69**) ed elaborati (**All. 70**);
- Art. 26 prot. 5851 del 27/09/1990 (**All. 71**);
- Autorizzazione n. 442 del 04/01/1992 (**All. 72**) ed elaborati (**All. 73**);
- Autorizzazione n. 390 del 07/10/1992 (**All. 74**);
- Art. 26 Prot. 12134 del 06/05/1994 (**All. 75**);
- D.I.A.E. n. 270 prot. 11824 del 15/05/1996 (**All. 76**);
- D.I.A.E. n. 472 prot. 18836 del 19/07/1996 (**All. 77**);

- D.I.A.E. n. 69 prot. 10205 del 18/03/1997 (**All. 78**);
- D.I.A.E. n. 160 prot. 15880 del 08/05/1997 (**All. 79**);
- Concessione Edilizia n. 103 del 29/06/1999 (**All. 80**) ed elaborati (**All. 81**);
- Concessione Edilizia n. 202 del 15/12/1999 (**All. 82**) ed elaborati (**All. 83**);
- Concessione Edilizia n. 104 del 01/08/2000 (**All. 84**) ed elaborati (**All. 85**);
- Concessione Edilizia n. 51 del 15/03/2002 (**All. 86**) ed elaborati (**All. 87**);
- D.I.A.E. n. 635 prot. 56758 del 28/09/2006 (**All. 88**);
- Comunicazione lavori Ordinaria manutenzione prot. 43074 del 07/07/2007 (**All. 89**);
- D.I.A.E. n. 821 prot. 71471 del 27/12/2007 (**All. 90**);

P.lla 91

- Licenza di Costruzione n. 227 del 26/07/1972 (**All. 91**);
- Licenza di Costruzione n. 208 del 08/11/1973 (**All. 92-93**);
- Licenza di Costruzione n. 419 del 29/12/1975 (**All. 94-95**);
- Concessione Edilizia n. 323 del 22/08/1977 (**All. 96-97**);
- Concessione edilizia in Sanatoria n. 4151 del 29/03/1989 (**All. 98-99-100-101-102-103-104**);
- S.C.I.A. n. 173 del 24/02/2017 (**All. 105**)

3.5.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

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

3.5.2.4 STATO LEGITTIMO

Per le unità censite con le P.lle 265 e 91 lo stato legittimo è quello relativo alla Concessione Edilizia 51/2002 (**All. 87**).

3.5.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

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

Risultano invece abusi non sanabili e quindi da demolire quelli relativi alle strutture telonate indicate come Corpo A10 e C5 (ordinanza di demolizione) oltre alle tettoie Corpo A13 e A14. Nello specifico, si rileva:

LOTTO 3:

Agli atti visionati presso il Comune di Ascoli Piceno, risulta l'esistenza dell'ordinanza di demolizione n. 336 del 14/08/2009 (**Ail. 106**) con cui si intima la rimozione della *“struttura portante in acciaio e con copertura e tamponature eseguite con intelaiatura metallica. Il manufatto, adibito a deposito materiale e carico/scarico merce, ha una lunghezza di circa ml 33,80 e larghezza di circa ml 9,20, altezza max di circa ml 7,97 e altezza minima di circa ml 7,13. Un secondo deposito è stato realizzato nella zona nord ovest dello stabilimento tra le particelle 264 e 91. Il manufatto, adibito anch'esso a deposito materiale, ha una lunghezza di circa ml 39,70, larghezza di circa ml 10,74, altezza max di circa ml 7,88 e altezza minima di circa ml 6,80”*.

Le tettoie individuate e denominate A13 e A14 non sono state incluse nell'accertamento che ha condotto all'ordinanza di demolizione ma non essendo presenti nell'elaborato della Concessione Edilizia n. 51/2002, sono da ritenere anch'esse abusive; si tratta in ogni caso di strutture leggere, vecchie e in pessime condizioni.

Si osserva inoltre che la tettoia di carico in aderenza al lato ovest del capannone P.la 91 e denominata corpo D4, pur essendo stata sanata nel 1989, non è stata riportata graficamente nell'elaborato di progetto della C.E. n. 51/2002. Con la S.C.I.A. del 2017, è stato eseguito lo smaltimento della copertura di amianto dichiarando così la preesistenza della tettoia che ora è costituita da una struttura metallica priva di copertura.

3.5.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Nelle pratiche proposte in visione da parte dell'Ufficio Tecnico, si rileva l'attestazione dell'agibilità prot. 57983 del 02/11/2004 (**Ail. 107**) relativa agli immobili P.lle 265 Sub. 3, 264 Sub. 21 e 91 Sub. 6.

3.5.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

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

3.5.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

3.5.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, le unità che costituiscono il Lotto 3, sono da considerare **NON RISPONDENTI perché** in parte da demolire.

3.5.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le difformità rilevate sono solo quelle già oggetto di ordine di demolizione e altre due tettoie più piccole. Il costo di demolizione e regolarizzazione è già contemplato nel valore di mercato.

3.6 CONDOMINIALE

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

3.6.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

====

3.6.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

====

3.6.3 MILLESIMI

====

3.6.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

====

3.6.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

====

3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

====

3.6.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

====

3.7 IMPIANTISTICA

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

3.7.1 IMPIANTI ESISTENTI

Le singole unità individuate con il Lotto 3 – escluso le aree urbane - , hanno gli impianti elettrico, idrico e scarico molto vecchi, risalenti al periodo della costruzione.

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

3.7.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità.

3.7.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Non è possibile definire la conformità per l'inesistenza della certificazione; per l'impossibilità di verificare la funzionalità e per l'evidente vetustà di tutti gli impianti.

3.7.4 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

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

3.8 ACCESSIBILITÀ

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

3.8.1 ACCESSO

La proprietà è accessibile dal Via del Bozzolo attraverso due cancelli carrabili e un cancello pedonale per le P.lle 265 e 264. La P.lla 91 è anch'essa accessibile per mezzo di due cancelli carrabili

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

3.8.2 CONFINI

I confini dell'unità **LOTTO 3** sono:

NORD Prop. [REDACTED]; Prop. [REDACTED]; Prop. [REDACTED]

EST Prop. [REDACTED]

SUD Via del Bozzolo; Via del Commercio; Prop. [REDACTED]

OVEST Prop. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

3.8.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

Tutte le unità che costituiscono il Lotto n. 3, censite con subalterni delle P.lle 91, 264 e 265, hanno accesso diretto dalla via pubblica (Via del Commercio e Via del Bozzolo) con passaggi carrabili.

Si ritiene comunque opportuno precisare che l'accesso ai due cancelli carrabili della P.lla 91, si pratica attraversando la P.lla 714 Sub. 1 e Sub. 4 (Bene Comune Non Censibile alla P.lla 91 sub. 3 e 4 – accesso e corte)

3.8.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

==.

3.8.5 ASCENSORE

Non esistente.

3.9 EFFICIENZA ENERGETICA

Le caratteristiche dell'unità risalgono all'epoca di costruzione, non si è prestata attenzione al contenimento energetico.

3.9.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

3.9.2 A.P.E.

Nessuna delle unità che costituiscono il Lotto 3, dispone di Attestato di Prestazione Energetica APE.

3.10 AMBIENTALE

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

3.10.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Gli immobili sono destinati ad uso produttivo.

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

3.10.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Nell'ambito dell'intero complesso produttivo, si rileva l'esistenza di materiali di scarto e rifiuti compreso contenitori che contengono presumibilmente solventi e coloranti.

Per completezza, si deve rilevare l'esistenza della copertura di onduline di Eternit del capannone esistente in aderenza al fabbricato dove sono ubicati i due appartamenti (Lotti nn. 1 e 2). Un esame superficie visivo non evidenzia danneggiamenti del materiale.

3.10.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

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

3.10.4 COSTI PER LA RIMOZIONE DEI RIFIUTI

Pur senza un preventivo puntuale di una ditta specializzata in raccolta e smaltimento dei rifiuti, considerata la quantità di materiale e l'accessibilità di cantiere, si assume che il costo per lo smaltimento possa essere determinato in € 50.000,00 salvo conferma con preventivo da eseguire.

3.11 STRUTTURALE

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

3.11.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura dei fabbricati è realizzata con intelaiatura di cemento armato, parti di muratura e orizzontamenti di laterocemento armato.

3.11.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

Non si rileva l'esistenza del collaudo statico.

3.11.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali ma probabilmente a seguito del sisma del 2016, alcuni divisori, soprattutto nelle porzioni adibite a uffici e abitazione custode, presentano lesioni da ripristinare.

Gravi deterioramenti delle membrane impermeabilizzanti, hanno condotto a danneggiamenti dei solai di copertura con importanti infiltrazioni di acqua piovana.

3.11.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo mediocre.

Le condizioni di manutenzione sono mediocri.

3.11.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

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

3.11.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Compresi nella determinazione del valore di mercato.

3.12 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.12.1 LOTTO 3

CODICE DATO IMMOBILIARE (2025_10_A462_F_81_265_3_7_V)

3.12.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)	Parcheggi Pubblici (NO)
Panoramicità (Minima)	Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Principale)	Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media)	Servizi Commerciali (NO)
Accessibilità (Media)	Livello di Piano (T-1-2)
Collegamenti Viabilità (Massima)	Piani dell'Unità (3)
Zona Urbanizzata (SI)	Piani del Fabbricato (3)
Strutture Pubbliche (NO)	Numero di Vetrine (=)

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

3.12.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità Stato	INFISSI	Qualità Stato
Pavimento principale (Cemento)	Medio	Infissi Interni (Legno tamburato)	Minimo
Pavimento secondario (Monocottura)	Minimo	Infissi Esterni (Altro)	Minimo
Pavimento accessori (Cemento)	Medio	Vetrare (Lastra singola)	Minimo
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	Minimo	Dotazione (-----)	-----
Rivestimento accessori (Ceramica)	Minimo	Accesso (Alluminio)	Minimo
IMPIANTI PRIVATI		IMPIANTI COMUNI	
Elettrico (Canalizzato)	Minimo	Fognatura (-----)	-----
Fotovoltaico (NO)	-----	Fotovoltaico (-----)	-----
Idrico (Acquedotto)	Medio	Solare Termico (-----)	-----
Solare Termico (NO)	-----	Geotermico (-----)	-----
Termico (Nessuno)	-----	Ascensore (-----)	-----
Terminali (-----)	-----	Antincendio (-----)	-----
Antifurto (-----)	-----		
Antincendio (-----)	-----		
Videocitofono (-----)	-----		
SAT (-----)	-----		
Rete Dati (-----)	-----		

3.13 SEZIONE ESTIMATIVA

3.13.1 DATI DI MERCATO

3.13.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

La commerciabilità è mediocre in considerazione dell'obsolescenza economica, tecnologica ed energetica della costruzione.

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

3.13.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori di fascia medio-alta nel settore degli investimenti immobiliari destinati alle attività produttive.

3.13.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING PRICES

Non si rileva l'esistenza di asset produttivi in vendita assimilabili per segmento posizionale e tipologico a quello oggetto di stima.

3.13.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

3.13.1.4.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

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

Si ritiene però che trattandosi di un complesso produttivo avente caratteristiche specifiche soprattutto riguardo alle porzioni della P.lla 265, sia praticamente impossibile trovare elementi di comparazione all'infuori delle superfici delle unità censite con la P.lla 91 e P.lla 264.

Per completezza e trasparenza, si ritiene comunque opportuno produrre uno schema sintetico dei dati relativi ai complessi artigianali/industriali compravenduti nella zona.

In generale, nel periodo dal 2015 a oggi, lungo l'asse di Via del Commercio delimitato a Ovest dal sottopasso Ferroviario e a Est dal sottopasso della Strada Bonifica, sono stati compravenduti n. 62 opifici a destinazione produttiva con prezzi complessivi da un minimo € 44.384,00 a un massimo di € 1.600.000,00. Considerata la natura di immobili complessi (corporate), non è indicata la consistenza catastale né avrebbe senso individuarla in considerazione del fatto che non si tratta di Asset il cui valore possa essere declinato con un valore unitario per metro quadrato.

In ogni caso, quelli elencato, sono limitati a vendite con prezzi almeno superiori ad € 500.000,00.

Degli opifici classati in categoria D/7, non è indicata la superficie catastale del che, non è possibile determinarne il prezzo di vendita unitario né avrebbe alcuna utilità proprio in virtù della specifica destinazione e utilizzo del bene complesso che normalmente non è suscettibile di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

La stessa indagine indirizzata alla verifica dei laboratori artigianali:

Codice	Data	Notaio	Prezzo	Sup. (mq)	€/mq
2019 03 A462 F 83 298 1 1 P	03/06/19	Parlamenti	38.600,00 €	209,00	184,69
2019 03 A462 F 83 262 1 1 P	03/06/19	Parlamenti	53.400,00 €	275,00	194,18
2021 11 A462 F 85 170 24 1 P	10/12/21	██████ D	64.518,75 €	345,00	187,01
2023 02 A462 F 109 202 50 1 P	01/02/23	██████ D	34.633,61 €	95,00	364,56
2024 11 A462 F 83 437 1 4 P	22/11/24	Parlamenti	350.000,00 €	347,00	1.008,65
2025 03 A462 F 109 202 63 1 P	31/03/25	Filauri	90.000,00 €	68,00	1.323,53
2025 04 A462 F 79 114 32 1 P	28/04/25	Castallo	140.000,00 €	231,00	606,06

In considerazione dello stato di fatto e dei dati acquisiti con le indagini di mercato, si ritiene di poter determinare il valore di mercato per confronto limitatamente alle porzioni di immobile censite con i subalterni della P.lla 91 e 264.

3.13.1.4.2 DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)

Allo stato attuale, il complesso non può produrre reddito poiché sostanzialmente inutilizzabile nella sua interezza ma solo per alcune porzioni. Si ritiene perciò impossibile anche il ricorso alla stima per capitalizzazione.

3.13.1.4.3 DATI PER LA TRASFORMAZIONE (DCFA)

Le condizioni del complesso individuato e censito con la P.lla 265, lascia ipotizzare una più coerente utilizzazione mediante trasformazione con demolizione e ricostruzione.

Ne deriva che il potenziale valore di mercato può essere determinato sulla base del valore della porzione di complesso a ovest alla fine dei lavori di demolizione e ricostruzione. Tutte le poste attive e passive, si attualizzano al momento della stima al saggio di rendimento interno.

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

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

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

Nella fattispecie, si deve attuare una necessaria prudenzialità nella ricerca e utilizzo dei dati al fine di limitare il rischio dell'investimento:

Periodo per la trasformazione: Il periodo che si ipotizza dall'acquisizione per passare alla demolizione e ricostruzione fino alla possibile collocazione sul mercato, può variare in funzione di elementi diretti (interesse dell'investitore, disponibilità delle imprese e dei materiali) e di elementi indiretti (analisi del mercato). Nell'ordinarietà della stima, si escludono gli elementi soggettivi e in considerazione della disponibilità di imprese e materiali; considerato che un opificio nella zona può avere una buona appetibilità, si può ipotizzare un periodo di trasformazione di un anno e mezzo quindi 12 mesi.

Valore finale: Sebbene sia da ipotizzare che in una demolizione e ricostruzione, si possa realizzare un'entità del tutto differente, considerato che le scelte progettuali architettoniche sono soggettive e sottostanti a processi di studio che non è possibile attuare in questa sede, si assume la realizzazione di un complesso con le stesse consistenze di quello attuale.

La complessa articolazione architettonica, non consente una valutazione coerente su base superficiaria pertanto, si ritiene più attendibile determinare il valore partendo dalla base di €/mq 340,00 per le superfici industriali rapportandola al volume ipotizzando un'altezza media di ml 6,00; gli uffici e l'appartamento con le superfici accessorie residenziali e terziarie, sono valorizzate anch'esse su base volumetrica considerando un'altezza media di ml 3,30 vuoto per pieno di €/mq 1.200,00 in allineamento alle attuali quotazioni minime dell'Agenzia delle Entrate.

Si determina così un Valore finale del complesso trasformato (solo P.lla 265) di € 2.955.792,94.

Costi: Il costo di ristrutturazione di assume mediante l'ausilio dell'applicativo CRESME (**Ail. 93**) come fonte autorevole. Considerata la consistenza e gli interventi comprensivi delle opere comuni nel fabbricato, scaturisce un costo di intervento di € 1.463.661,01 cui si aggiungono il valore dell'area € 378.770,00 i costi di demolizione di € 315.208,50 e oneri tecnici di € 142.309,56 per un costo totale nominale di € 2.612.909,94.

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

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

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

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

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

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

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

3.13.1.4.4 DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST APPROACH)

Sempre limitatamente alla costruzione individuata con la P.lla 265, si è ritenuto opportuno operare un metodo alternativo di stima per verificare l'eventuale differenziale rispetto alla trasformazione.

Il Cost si attua determinando il costo di ricostruzione del bene suddividendo le voci generali tra struttura, edilizia e impianti per poi consentire tre differenziati modalità di deprezzamento contingenti alla vetustà fisica, economica e obsolescenza funzionale.

Per le strutture, si ricorre alla formula UEEC degli esperti economici e contabili europei; per l'edilizia e finiture, si utilizza il deprezzamento lineare mentre per

gli impianti, il metodo della somma degli anni, simile all'ammortamento. Al valore deprezzato, si somma quello dell'area edificata.

3.13.2 STIMA DELL'ASSET (LOTTO 3)

Le tabelle sintetiche che si prospettano elencano tutti i dati per l'individuazione, la consistenza e valorizzazione degli elementi utilizzati nei procedimenti estimativi della trasformazione e del costo di ricostruzione deprezzato. Considerata la discriminante dell'altezza che differenzia i singoli reparti, si è ritenuto corretto simulare un valore per metro cubo rapportato a un capannone che ha altezza media di ml 6,00.

P.Ila	Corpo	Descrizione	Superficie mq (SEL)	Volume (mc)	€/mq	€/mc	€
265	A1	Ingresso principale, vano scala, uffici e servizi	235,00	2.585,00	1.200,00	360,00	930.600,00 €
	A2	Zona impianti estrusione	562,00	6.182,00	340,00	60,00	370.920,00 €
	A3	Vano scala, abitazione custode	245,00	1.421,00	1.200,00	360,00	511.560,00 €
	A4	Compressori, miscelazione granuli, servizi	105,00	892,50	340,00	60,00	53.550,00 €
	A5	Locali tecnici impianti trasporto granuli	50,00	195,00	340,00	60,00	11.700,00 €
	A6	Zona prod.ne film PE, stoccaggio e movim.ne	846,00	6.387,00	340,00	60,00	383.220,00 €
	A7	Uffici, zona stoccaggio e movimentazione bobine	509,00	3.843,00	340,00	60,00	230.580,00 €
	A8	Miscelazione granuli, stoccaggio, imballo e mag.	817,00	6.740,00	340,00	60,00	404.400,00 €
	A9	Cabina ENEL e trasformatori	21,00	96,60	340,00	56,67	5.474,00 €
	A10	Tettoia telonata chiusa (ABUSIVA DA DEMOLIRE)	309,00	2.317,50			- €
	A11	Scala esterna uffici	30,00	300,00	340,00	60,00	18.000,00 €
	A12	Tettoia aperta in elementi prefabbricati di cls	303,00		340,00		103.020,00 €
	A13	Tettoia chiusa di lamiera (ABUSIVA DA DEMOLIRE)	105,00	325,00			- €
	A14	Tettoia telonata aperta (ABUSIVA DA DEMOLIRE)	20,00	98,00			- €
TOTALE VALORE ALLA FINE DELLA TRASFORMAZIONE							3.023.024,00 €
264/4-20	B1	Officina	146,00	438,00	150,00		21.900,00 €
	B2	Tettoia officina	56,00		100,00		5.600,00 €
TOTALE VALORE OFFICINA E TETTOIA							27.500,00 €
264/21: 91/6 porz.	C1	Reparto stampa	979,00	11.748,00	200,00		195.800,00 €
	C2	Controllo colore e magazzino vernici	109,00	708,50	150,00		16.350,00 €
	C3	Cabina elettrica di trasformazione	58,00	250,00	150,00		8.700,00 €
	C4	Tettoia aperta in elementi prefabbricati di cls	71,00		200,00		14.200,00 €
	C5	Tettoia telonata chiusa	422,00	3.017,00			- €
TOTALE VALORE REPARTO STAMPA							235.050,00 €
91/6 porz.	D1	Reparto stampa, magazzino, servizi, deposito	3.951,00	23.232,00	150,00		592.650,00 €
	D2	Tettoia profilati metallici e lamiera grecata	217,00		50,00		10.850,00 €
	D3	Locale macchine	19,00	65,00	100,00		1.900,00 €
	D4	Tettoia profilati metallici	71,00		10,00		710,00 €
	D5	Tettoia profilati metallici	94,00		10,00		940,00 €
	D6	Corpo vano ascensore	20,00	146,00	150,00		3.000,00 €
TOTALE VALORE IMMOBILE EX							610.050,00 €
265 porz.	E1	Locale impianto antincendio e cisterna	45,00				- €
	E2	Tettoia magazzino diluenti	31,00			56,67	1.756,77 €
	E3	Lavatrici e recupero diluenti	104,00	374,00		56,67	21.194,58 €

Il Valore dell'area considerata edificabile è quello determinato dal Piconoconsind per le aree produttive.

Il Valore dell'area esterna al netto del sedime, necessaria per il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, è determinato in €/mq 100,00 in considerazione delle opere di finitura e sistemazione esistenti (asfaltatura, canalizzazioni ecc.)

DATI RIASSUNTIVI e VALORE AREA	Descrizione	Superficie mq (SEL)	Volume (mc)	€/mq	€/mc	VALORE/COSTO
	VALORE FINALE TRASFORMAZIONE P.Ila 265					3.023.024,00 €
	VALORE SUPERFICI UTILIZZABILI (P.Ile 91 e 264)					872.600,00 €
	AREA esterna residua P.Ile 91 e 264)	3.185,00 €		100,00 €		318.500,00 €
	AREA complessiva esterna + sedime P.Ila 265	7.730,00 €		49,00 €		378.770,00 €
	AREA 265 Sedime	3.668,00 €		49,00 €		179.782,00 €
	AREA 265 Esterna	4.062,00 €		100,00 €		406.200,00 €
	VALORE AREA EDIFICABILE (mq 15.450 x €/mq 49)	15.450,00 €		49,00 €		757.050,00 €
	VOLUMI DA DEMOLIRE P.Ila 265		29.016,10 €		18,00 €	522.289,80 €
	TETTOIE ABUSIVE DA SMONTARE		5.757,50 €		9,00 €	51.817,50 €

VALORE DI MERCATO

Il valore delle **porzioni delle P.Ile 91 e 264**, è determinato con procedimento monoparametrico e tenendo conto delle condizioni e vetustà delle costruzioni. Si stima in € 872,600,00 per le costruzioni ed € 318.500,00 per l'area esterna sistemata, per complessivi **€ 1.191.100,00**.

La stima della **P.Ila 265** è più complessa e in mancanza di dati per un confronto, al fine di ottenere informazioni con possibili riscontri, sono stati adottati due procedimenti residuali: a) La trasformazione; b) il Costo di ricostruzione.

- Trasformazione con DCFA (Flusso di cassa scontato)

Saggio di sconto (i)	11,15%				
Scadenza (mesi)	Ricavi	Costi	Netti	(1+i)^-t	VAN (€)
0	- €		- €	1,000	€ -
1		65.507,88 €	- 65.507,88 €	0,991	-€ 64.933,341
2		131.015,76 €	- 131.015,76 €	0,983	-€ 128.727,683
3		196.523,64 €	- 196.523,64 €	0,974	-€ 191.398,012
4		262.031,51 €	- 262.031,51 €	0,965	-€ 252.959,137
5		327.539,39 €	- 327.539,39 €	0,957	-€ 313.425,693
6		393.047,27 €	- 393.047,27 €	0,949	-€ 372.812,145
		327.539,39 €	- 327.539,39 €	0,940	-€ 307.951,991
8		262.031,51 €	- 262.031,51 €	0,932	-€ 244.200,875
9		262.031,51 €	- 262.031,51 €	0,924	-€ 242.059,107
10		196.523,64 €	- 196.523,64 €	0,916	-€ 179.952,092
11		131.015,76 €	- 131.015,76 €	0,908	-€ 118.915,880
12	3.023.024,00 €	65.507,88 €	2.957.516,12 €	0,900	€ 2.660.833,218
Somma nominale	3.023.024,00 €	2.620.315,14 €	402.708,86 €		243.497,26 €

La porzione del complesso individuata con la P.Ila 265 è valorizzata con la somma del valore di trasformazione (€ 243.497,26) e quello dell'area (€

378.770,00) scontato il costo di demolizione/smontaggio delle tettoie abusive (€ 51.817,50) per complessivi **€ 570.449,76**.

- Costo di Ricostruzione Deprezzato (Cost Approach)

Nel CRD, si distribuiscono i costi di costruzione a nuovo determinati con il CRESME in € 1.463.661,01 nella misura di:

- 36,65% per le strutture (€ 536.431,76);

- 50,58 % per l'edilizia (€ 740.319,74);

- 12,77% per gli impianti (€ 186.909,51).

La Vita utile (t) è indicata in 90 anni per le strutture; 60 anni per l'edilizia; 30 anni per gli impianti e la vetustà (n), per tutti in 55 anni.

Le strutture sono deprezzate con la formula UEEC (unione europea esperti contabili):

$$Dt = \frac{\left(\frac{t}{n} \times 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

L'edilizia è deprezzata con la formula lineare:

$$Dt = (1 - t/n)$$

Le strutture sono deprezzate con la formula somma degli anni:

$$Dt = ((2 \times t - n + 1) / (t \times (t + 1)))$$

COSTO/ VALORE	INCIDENZA		VALORE	Vita Utile	Vetustà	FORMULA	Deprezzamento		VALORE
1.463.661,01 €	STRUTTURE	36,65%	536.431,76 €	80	55	UEEC	53,401	286.460,79 €	249.970,97 €
	EDILIZIA	50,58%	740.319,74 €	60	55	LINEARE	0,083	678.626,43 €	61.693,31 €
	IMPIANTI	12,77%	186.909,51 €	30	55	SOMMA ANNI	0,006	185.703,64 €	1.205,87 €
TOTALE								1.150.790,86 €	312.870,15

Con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, la porzione del complesso individuata con la P.lla 265 è valorizzata con la somma del valore di CRD (€ 312.870,15); quello dell'area edificata -sedime- (€ 179.732,00) e quello dell'area esterna sistemata (€ 406.200,00) scontato il costo di demolizione/smontaggio delle tettoie abusive (€ 51.817,50) per un valore complessivo di **€ 846.984,65**.

L'intero complesso del Lotto n. 3 è stimato sommando il valore delle P.lle 91 e 264 a quello della P.la 265 che in virtù del duplice metodo di valutazione, determina due risultati divergenti tra loro del 15,70%:

CRD (Costo ricostruzione deprezzato)		
P.lla 91 + 264	872.600,00 €	1.191.100,00 €
Esclusiva 91+264	318.500,00 €	
CRD P.lla 265	312.870,15 €	846.984,65 €
Area 265 Esterna	406.200,00 €	
Area 265 Sedime	179.732,00 €	
Demolizione tettoie	-51.817,50 €	
TOTALE	2.038.084,65 €	

Valore Lotto n. 3 con DCFA: € 2.038.084,65;

DCFA (Flusso di cassa scontato)		
P.la 91 + 264	872.600,00 €	1.191.100,00 €
Esclusiva 91+264	318.500,00 €	
DCFA 265	243.497,26 €	570.449,76 €
Area 265	378.770,00 €	
Demolizione tettoie	-51.817,50 €	
TOTALE	1.761.549,76 €	

Valore Lotto n. 3 con COST: € 1.761.549,76.

Nonostante la divergenza percentuale sia superiore al 10%, non si ha modo di stabilire quale dei due procedimenti abbia maggiore affidabilità, pertanto, si procede comunque alla media aritmetica piuttosto che quella ponderata:

Valore del Lotto n. 3= € 1.899.817,21, in cifra tonda € **1.900.000,00**.

3.13.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.13.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

LOTTO n. 3:

Cancellazione gravami: € 2.258,00

Sanatoria difformità edilizie: € 0,00 (I costi per la demolizione delle opere abusive sono considerati nella determinazione del Valore di Mercato);
Costi di smaltimento rifiuti: € 50.000,00 circa salvo conferma con preventivo di ditta specializzata

3.13.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

===

3.13.4 VALORE A BASE D'ASTA

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

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

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta

dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione). Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto

di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 10% del Valore di Mercato.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 3** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 1.710.000,00** (*Euro Unmilionesettecentodiecimila/00*).

3.13.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ

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

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

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

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

3.13.5.1 VALORE NORMALE

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

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006 - Supplemento ordinario n. 244. Comma 307. Per la uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'articolo 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'articolo 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della

Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.

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

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

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

"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.

Nella fattispecie, la categoria catastale non dispone di dati (superfici) necessari per il calcolo del valore normale che perciò è indefinibile.

3.13.5.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 3:

Valore catastale P.lla 91/6: € 750.960,00;

Valore catastale P.lla 265/3: € 986.832,00;

Valore catastale P.lla 264/4: € 58.305,24;

Valore catastale P.lla 264/21: € 232.092,00;

Le aree urbane non sono valorizzate.

3.13.5.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

L'Agenzia delle Entrate quota il segmento D/5 Fascia periferica/Marino del Tronto.

Il limite delle quotazioni pubblicate è che inquadra i valori esclusivamente per gli immobili allo stato Ottimo (unità nuove o ristrutturate) e per gli immobili allo stato Normale (unità in condizioni normali con più di otto anni di vetustà) senza quotare gli immobili allo stato scadente.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni Industriali	Ottimo	260	340	L	1,4	1,9	L
Capannoni Industriali	Normale	200	260	L	1,1	1,4	L
Capannoni Tipici	Ottimo	325	430	L	1,7	2,4	L
Capannoni Tipici	Normale	245	325	L	1,3	1,8	L
Laboratori	Normale	600	780	L	3	3,9	L

Le unità che costituiscono il Lotto 3 sono da considerare parte allo stato “Scadente” (P.lla 265) perché interamente da ristrutturare internamente nelle finiture e impianti oltre alla necessità di interventi sul fabbricato; parte allo stato “Normale” (P.lle 91 e 264). Le quotazioni non trovano perciò alcun riscontro per un confronto orientativo riguardante il valore delle unità.

3.13.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto n. 3 è formato da unità produttive con area esterna di pertinenza. Salvo più precisa valutazione del Delegato, non si ritiene che il valore debba essere suddiviso per la tassazione.

3.13.5.5 DISTINZIONE DEI VALORI PER VENDITA SEPARATA

Qualora si dovesse ipotizzare la vendita della P.lla 265 separatamente dal resto del complesso, si definisce la suddivisione del valore proporzionalmente tenendo conto sia dei valori, sia delle rendite catastali.

Ne deriva che la P.lla 265 incide sul totale per una quota del 44,80% mentre le P.lle 264 e 91, incidono per una quota del 55,20%.

3.14 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI E IPOTEC.

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

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

Soggetto Cedente	Tipologia	Fine Lavori	IMPOSTA					TASSA	Voltura
			Registro	IVA	Ipotecaria	Catastale	Bollo	Ipotecaria	Catastale
Privato	Prima Casa		2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Altro Fabbricato		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Edificabile		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00
Impresa	Prima Casa non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Altro fabbricato non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato abitativo non strumentale	> 5 anni ⁵	9%*	esente	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato abitativo non strumentale prima casa	> 5 anni ⁵	2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato strumentale ⁶	< 5 anni	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Edificabile	> 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. 61 pagine dattiloscritte e n. 80 allegati (dal n. 31 al n. 110) oltre documentazione fotografica è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 19/01/2026

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -

