

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.E. 15/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

Lotto 2

Giudice Delegato
dott.ssa Francesca SIRIANNI

Curatore
dott. Comm. Rosella Peci e Avv. Anna Balena

**LOTTO
2**

Diritti 1/1
Nuda proprietà
Capannone con
terreno
edificabile e
1/1 piena
proprietà su
terreno
edificabile

Data Perizia 30/12/2022
Data Sopralluogo 15/09/2022
Data Stima 03/11/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

R.E. 15/2022

FALLIMENTO

Individuazione dell'Asset sul Territorio



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 2												
DESCRIZIONE												
Destinazione		Produttiva/Commerciale			Natura			Capannone con area edificabile				
Categoria Edile		Usato in buono stato			Anno Costruzione			2001				
Costruzione		Prefabbricata			Ultima Rinnovazione			===				
DIRITTO												
Diritto Reale		Piena Proprietà Nuda Proprietà			Quota			1000/1000 1000/1000				
TOPONOMASTICA												
Regione	Marche		Prov.	AP	Comune		Ascoli Piceno					
Località	Zona Industriale Campolungo				Via, civ.		Viale dei Mutilati e Invalidi del Lavoro					
USO E POSSESSO												
Locato	NO	Possesso	Società Fallita					Servitù	NO	Gravami	NO	
CATASTO												
T/F	Fabbricati	Unità Principale			Fg.	87	P.Ila	554	Sub.	1	Cat.	D/7
Altre unità del Lotto		P.Ila 554/2, 152, 429, 440, 442, 443, 444, 496, 500, 433, 434, 437, 446, 448, 449, 451, 462, 463, 491, 492, 501, 502.										
CONSISTENZA												
Catastale	Non disponibile		Commerciale		Terreno Edificabile mq 6.901,00 Opificio mq 6.030,00 Terreno mq 12.252,00			Livello di piano		T	Piani	1
CONFORMITA'												
Catastale		DIFFORME			Ipotecarie			IPOTECHE ESISTENTI				
Titolarità		RISPONDENTE			Gravami non Canc.			LIBERO				
Urbanistica/Edilizia		DIFFORME Sanabile			Strutturale			NON DEFINIBILE				
Condominiale		NON DEFINIBILE			Impiantistica			NON DEFINIBILE				
Ambientale		NON CONFORME			Accessibilità			DA SPAZI PUBBLICI				
BASI DI VALORE (con nuda proprietà)												
Valore di Mercato		€ 2.150.000,00			Catastale 1° Casa			€ ---				
Costi Conformità		€ 134.000,00			Catastale			€ ---				
Valore Base d'Asta		€ 1.808.000,00			Valore Normale			€ ---				
BASI DI VALORE (Piena Proprietà)												
Valore di Mercato		€ 3.740.000,00			Catastale 1° Casa			€ ---				
Costi Conformità		€ 134.000,00			Catastale			€ ---				
Valore Base d'Asta		€ 3.160.000,00			Valore Normale			€ ---				
IMPOSTE TRASFERIMENTO												
Imposta Registro		9%			Ipotecarie			€ 50,00				
IVA		===			Catastali			€ 50,00				

N.B. – Le Particelle indicate in verde, sono per la Nuda Proprietà con usufrutto a termine fino al 20 ottobre 2028.

Per completezza, si indicano sia le basi di Valore che tengono conto dell'attuale stato di diritto con parte in Nuda Proprietà, sia dell'intera piena proprietà.

Il Terreno Edificabile comprende l'area occupata dall'impianto del gas.

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	3
2	PREMESSA.....	8
3	INCARICO	10
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	13
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	14
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI.....	15
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	16
3.4.1	DIVISIBILITÀ.....	16
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI	17
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	18
4	DATI GENERALI	20
4.1	CATASTALE	20
4.1.1	DATI CATASTALI.....	20
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI.....	21
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	22
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	22
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO.....	23
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	23
4.2.2	PROVENIENZA	23
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	26
4.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI.....	26
4.2.5	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI.....	27
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	27
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	28
4.2.8	POSSESSO	28
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	28
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	29
4.2.11	ACCESSO.....	29
4.2.12	CONFINI	29
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	29
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	30
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ.....	30
4.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	30
4.3	URBANISTICA	31
4.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE.....	31
4.3.2	VINCOLI E TUTELE.....	31
4.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE.....	31

4.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	31
4.3.5	CONDONI E SANATORIE.....	32
4.3.6	DIFFORMITÀ	32
4.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	33
4.3.8	CONVENZIONI	33
4.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE.....	33
4.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	33
4.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	33
4.4	CONDOMINIALE.....	34
4.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	34
4.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	34
4.4.3	MILLESIMI.....	34
4.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	34
4.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	34
4.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	34
4.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	34
4.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	34
4.5	IMPIANTISTICA	35
4.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	35
4.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	35
4.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	35
4.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	35
4.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	35
4.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	35
4.6	STRUTTURALE.....	36
4.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	36
4.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	36
4.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	36
4.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	36
4.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	36
4.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	36
4.7	AMBIENTALE	37
4.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	37
4.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	37
4.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	37
4.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	37
4.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	37
4.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	37
5	DATO IMMOBILIARE	38
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	38

5.1.1	STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA	38
5.1.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	38
5.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	40
5.2.1	LOTTO 2 2022_11_A462_F_88_554_1_23_V	40
6	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	43
7	SEZIONE ESTIMATIVA.....	44
7.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI	44
7.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	44
7.3	ASKING PRICES	44
7.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	48
7.5	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI.....	48
7.6	STIMA DELL'ASSET	49
7.7	VALORE A BASE D'ASTA	50
7.8	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	53
7.8.1	VALORE NORMALE	53
7.8.2	VALORE CATASTALE	54
7.8.3	QUOTAZIONI O.M.I.	55
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	56
8.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	56
8.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	57

Indice degli Allegati

All. 1 - Estratto di Mappa Fg. 87-88	All. 30 - Visura CF Fg. 87 P.Ila 544 sub. 2
All. 4 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 554	All. 31 - Visura CF Fg. 87 P.Ila 544 sub. 1
All. 5 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 152	All. 32 - Planimetria Catastale Fg. 87 P.Ila 544 sub. 1
All. 6 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 429	All. 34a - Elaborato planimetrico 87_554
All. 7 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 440	All. 34b - Elenco subalterni 87_554
All. 8 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 442	All. 36 - Nota Trascrizione 1352/2007
All. 9 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 443	All. 37 - Nota Trascrizione 5661/2007
All. 10 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 444	All. 38 - Nota Trascrizione 2006/2009
All. 11 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 496	All. 39 - Nota Trascrizione 5035/2018
All. 12 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 500	All. 40 - Nota Trascrizione 7540/2021
All. 13 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 433	All. 41 - Nota Trascrizione 3997/2000
All. 14 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 434	All. 42 - Sentenza Fallimento
All. 15 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 437	All. 43 - Nota Iscrizione 412/2007
All. 16 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 446	All. 45 - Contratto affitto Lotto 2
All. 17 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 448	All. 46 - Concessione Edilizia 85/2001
All. 18 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 449	All. 47 - PdC 42/2005
All. 19 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 451	All. 48 - Comunicazione Edilizia Libera 2013
All. 20 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 462	All. 49 - Elenco comparabili
All. 21 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 463	All. 53 - Documentazione Fotografica Lotto 2
All. 22 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 491	
All. 23 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 492	
All. 24 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 501	
All. 25 - Visura CT Fg. 87 P.Ila 502	

2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

La stima è definita alla data del **03 novembre 2022**

Riguardo l'attuale periodo emergenziale, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

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

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

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

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,

- *il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

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

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

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

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

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

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

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

3 INCARICO

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

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

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

1. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla

procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Diffformità Catastali (a spese della procedura);

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

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

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

- a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valutati l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del fallito, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;
- d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della

Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

e) Se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area sottoposta ad Esecuzione Fallimentare e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e prontamente informi il Curatore presentando istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

f) Qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

g) Acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.); l'Esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

h) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30 gennaio 1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

i) Eccettuati le evenienze sopra indicate subb. a) ed e), non sospenda in nessun caso, le operazioni peritali;

j) Depositi, oltre all'originale in via telematica, due copie della relazione oltre ad una depurata da riferimenti personologici;

k) Alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti in sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

l) Depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.D. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione decorando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); allegghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali e l'attestazione di aver trasmesso alle parti copia della relazione peritale;

m) Allegghi inoltre, gli avvisi di ricevimento delle Raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

1. Per la sollecita conclusione della Procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

2. Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e quindi, non imputabili al Consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;

3. In caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi.

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
 - Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
 - Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
 - Autorimessa/garage, 50%;
 - Posto auto coperto, 30%;

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

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

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

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

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

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare.

L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

3.4.1 DIVISIBILITÀ

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivare e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio. Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità

3.4.2 FORMAZIONE LOTTI

In funzione della natura e tipologia dei beni periziati, della quota di diritto e dell'Highest and Best Use, al fine di analizzare la migliore strategia commerciale per la vendita, si determina la formazione dei lotti che si ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

Nella fattispecie, l'unità costituisce un'entità non scindibile e determina la formazione di un unico Lotto.

3.4.2.1 LOTTO 2

Capannone tipico a destinazione produttiva-commerciale con terreno edificabile in zona produttiva-commerciale.

Parte delle unità che costituiscono il Lotto sono in diritto di Nuda Proprietà a Termine.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 DATI GENERALI

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

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

4.1 CATASTALE

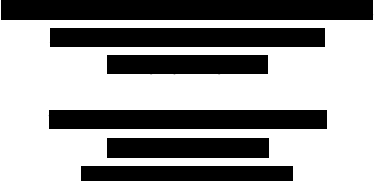
La sezione Catastale individua i dati di classamento attuali degli immobili sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati e con le precisazioni catastali, ne verifica la cronologia dei passaggi per garantirne la regolarità o le difformità. A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di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

4.1.1 DATI CATASTALI

4.1.1.1 CATASTO TERRENI:

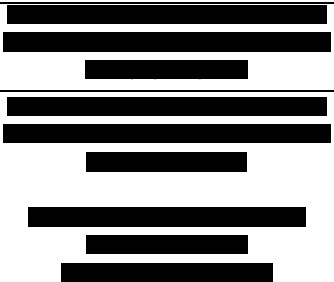
Comune di **ASCOLI PICENO (AP)**, Fogli di mappa n. 87 (**All. 1**)

Fg.	P.Ia	Qualità	Classe	Cons.	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
87	554	Ente Urbano		Ha.02.22.78			4	Aree di Enti Urbani e Promiscui
87	152	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.15	€ 0,15	€ 0,11	5	
87	429	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.03.15	€ 3,25	€ 2,44	6	
87	440	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.35	€ 0,34	€ 0,26	7	
87	442	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.01.25	€ 1,29	€ 0,97	8	
87	443	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.10	€ 0,10	€ 0,08	9	
87	444	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.05	€ 0,05	€ 0,04	10	
87	496	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.65	€ 0,64	€ 0,49	11	
87	500	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.64	€ 0,63	€ 0,48	12	

Fg.	P.IIa	Qualità	Classe	Cons.	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
87	433	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.01.40	€ 1,37	€ 0,05	13	
87	434	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.01.45	€ 1,42	€ 1,09	14	
87	437	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.01.15	€ 0,12	€ 0,10	15	
87	446	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.01.50	€ 1,24	€ 1,01	16	
87	448	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.01.95	€ 1,61	€ 1,31	17	
87	449	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.01.15	€ 0,95	€ 0,77	18	
87	451	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.35	€ 0,34	€ 0,26	19	
87	462	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.03.90	€ 3,22	€ 2,62	20	
87	463	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.00.80	€ 0,66	€ 0,54	21	
87	491	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.01.00	€ 0,83	€ 0,67	22	
87	492	Sem.Irr.Arb.	2	Ha.00.00.30	€ 0,25	€ 0,20	23	
87	501	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.02	€ 0,02	€ 0,01	24	
87	502	Sem.Irr.Arb.	1	Ha.00.00.03	€ 0,03	€ 0,02	25	

4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di **Ascoli Piceno (AP)**, Foglio di mappa n. 88 e 87 (**All. 1**)

Fg.	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Cons.	Sup.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
87	554	2	F/1		6267 mq			30	
	554	1	D/7				€ 27.964,00	31,32	

Il posizionamento delle singole unità immobiliari nell'ambito dei due complessi immobiliari è dimostrato con l'Elaborato planimetrico catastale e l'elenco subalterni che si producono in allegato (**All. 34a e 34b**)

4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

Costituiscono la verifica dei passaggi intermedi, dei frazionamenti e accatastamenti. Sono finalizzate al controllo e correttezza dei dati catastali.

4.1.2.1 CATASTO TERRENI

Le particelle che costituiscono il Lotto 2 sono 22 e la storia catastale di ognuna è lunga ma chiaramente deducibile dalle visure catastali storiche allegate. Sinteticamente, si rileva che l'originaria P.IIa 16 andrà a costituire le P.IIe 554, 152, 440, 496 e 500; l'originaria P.IIa 37 andrà a costituire le P.IIe 429, 442, 443, e 444; l'originari P.IIa 35 andrà a costituire le P.IIe 433, 434, 451, 501 e 501 mentre infine, l'originaria P.IIa 48, costituirà le P.IIe 437,446, 448, 449, 462, 463, 491 e 492.

Con Tipo mappale n.304.2 del 27 gennaio 2003, la P.IIa 554 è diventata un Ente Urbano di mq 22.278.

Considerato che la P.Illa 554/2 (Area Urbana) ha una consistenza di mq 6.267, si deduce che la P.Illa 554/1 (opificio) ha una superficie comprensiva del sedime del fabbricato di mq 16.011.

4.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Il Capannone censito con la P.Illa 554 è dichiarato con denuncia n. 2707 del 24 dicembre 2003.

Con Variazione per divisione n. 10574 del 17 ottobre 2006, il capannone con un'area di pertinenza assume l'identificativo sub. 1 mentre la restante parte di superficie scoperta diventa un'area urbana censita con il sub. 2.

4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rileva difformità catastali. Il blocco servizi e uffici esistente è più grande e posizionato a Sud-Ovest. Il Lotto è da ritenere catastalmente **DIFFORME** limitatamente al capannone censito con il sub. 1.

4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la variazione DOCFA necessaria alla regolarizzazione della planimetria della P.Illa 554/1, si preventiva un costo di € 550,00 di oneri tecnici ed € 50,00 di diritti catastali per complessivi € **600,00** oltre IVA e Contributo integrativo.

4.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

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

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

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

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

4.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED]

Sede: Ascoli Piceno (AP).

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

Diritto Reale: Nuda Proprietà

Quota: 1000/1000

Ditta: [REDACTED]

Sede: Ascoli Piceno (AP).

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

Diritto Reale: **Usufrutto a termine per la durata di 7 anni dal 20/10/2021 al 20/10/2028**

Quota: 1000/1000

4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: RISCATTO LEASING

- Dati del Titolo: Data **19/02/2007**, Repertorio **223250**
- Trascrizione: R.P. **1352** del **20/02/2007** (**All. 36**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa 554 (mq 22.278), P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **152** (mq 15), P.Illa **429** (mq 315), P.Illa **440** (mq 35), P.Illa **442** (mq 125), P.Illa **443** (mq 10), P.Illa **444** (mq 5), P.Illa **496** (mq 65), P.Illa **500** (mq 64).

➤ Natura del Titolo: TRASFORMAZIONE SOCIETA'

- Dati del Titolo: Data **30/08/2007**, Repertorio **225758/47760**
- Trascrizione: R.P. **5661** del **07/09/2007** (**All. 37**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa 554 (mq 22.278), P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **152** (mq 15), P.Illa **429** (mq 315), P.Illa **440** (mq 35), P.Illa **442** (mq 125), P.Illa **443** (mq 10), P.Illa **444** (mq 5), P.Illa **496** (mq 65), P.Illa **500** (mq 64), P.Illa **554 sub. 1**, P.Illa **554 sub. 2**; Foglio di mappa n. 88 P.Illa **355**, P.Illa **356**.

➤ Natura del Titolo: SCISSIONE

- Dati del Titolo: Data **25/03/2009**, Repertorio **231875/51889**
- Trascrizione: R.P. **2006** del **06/04/2009** (**All. 38**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa 554 (mq 22.278), P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq

2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **152** (mq 15), P.Illa **429** (mq 315), P.Illa **440** (mq 35), P.Illa **442** (mq 125), P.Illa **443** (mq 10), P.Illa **444** (mq 5), P.Illa **496** (mq 65), P.Illa **500** (mq 64), P.Illa **554 sub. 1**, P.Illa **554 sub. 2**; Foglio di mappa n. 88 P.Illa **355**, P.Illa **356**.

➤ Natura del Titolo: FUSIONE

- Dati del Titolo: Data **03/09/2018**, Repertorio **254850/67569**
- Trascrizione: R.P. **5035** del **10/09/2018** (**All. 39**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa 554 (mq 22.278), P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **152** (mq 15), P.Illa **429** (mq 315), P.Illa **440** (mq 35), P.Illa **442** (mq 125), P.Illa **443** (mq 10), P.Illa **444** (mq 5), P.Illa **496** (mq 65), P.Illa **500** (mq 64), P.Illa **554 sub. 1**, P.Illa **554 sub. 2**; Foglio di mappa n. 88 P.Illa **355**, P.Illa **356**.

➤ Natura del Titolo: COSTITUZIONE USUFRUTTO A TERMINE

- Dati del Titolo: Data **20/10/2021**, Repertorio **36407/22054**
- Trascrizione: R.P. **7540** del **28/10/2021** (**All. 40**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Donatella Calvelli di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Usufrutto a termine per la durata di anni 7; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **554 sub. 1**.

4.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **31/07/2000**, Repertorio **60815**
- Trascrizione: R.P. **3997** del **05/09/2000** (**All. 41**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Cappelli di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno Catasto Terreni Foglio di mappa n. **87**, P.Illa **152, 429, 433, 434, 440, 441, 442, 443, 444, 446, 448, 449, 451, 462, 463, 477, 480, 482, 483, 486, 488, 491, 494, 496, 498, 500, 501, 209, 436, 437, 439, 452, 455, 459, 460, 478, 481, 485, 490, 492, 493, 495, 497, 499, 502.**

4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

➤ Natura del Titolo: SENTENZA DI FALLIMENTO

- Dati del Titolo: Data **26/05/2022**, Repertorio **17/22**
- Trascrizione: R.P. **6348** del **13/09/2022** (**All. 42**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **87**, P.Illa **152** (mq 15), P.Illa **429** (mq 315), P.Illa **440** (mq 35), P.Illa **442** (mq 125), P.Illa **443** (mq 10), P.Illa **444** (mq 5), P.Illa **496** (mq 65), P.Illa **500** (mq 64), P.Illa **554 sub. 2**; Foglio di mappa n. **88** P.Illa **355**, P.Illa **356**.

- Asset: Diritto Usufrutto a termine per la durata di anni 7; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **554 sub. 1**.

4.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

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

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

4.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:
 - o Natura del Titolo: MUTUO FONDIARIO Ipoteca Volontaria
 - Dati del Titolo: Data **19/02/2007**, Repertorio **223251/45978**
 - Iscrizione: R.P. **412** del **20/02/2007** (**All. 43**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: **€ 3.200.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 6.400.000,00**; Durata: 12 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Ascoli Piceno (AP); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 87, P.Illa **433** (mq 140), P.Illa **434** (mq 145), P.Illa **437** (mq 15), P.Illa **446** (mq 150), P.Illa **448** (mq 195), P.Illa **449** (mq 115), P.Illa **451** (mq 35), P.Illa **462** (mq 390), P.Illa **463** (mq 80), P.Illa **491** (mq 100), P.Illa **492** (mq 30), P.Illa **501** (mq 2), P.Illa **502** (mq 3), P.Illa **554 sub. 1**.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**.
 - L'Ipoteca è scaduta e non rinnovata perciò è da considerare perenta.

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

○ ===

- IPOTECHE LEGALI:

○ ===

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione.

4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Con contratto di locazione del 29 luglio 2015, registrato il 31 luglio successivo al n. 1743 Serie 3T (**Ail. 45**), la Società [REDACTED] ha affittato alla [REDACTED] [REDACTED] l'immobile a destinazione commerciale censito sul Fg. 87 di Ascoli Piceno con la P.Ila 554 sub. 1.

La locazione decorre dal 1° ottobre 2015 con scadenza il 30 settembre 2021 e s'intende prorogata di sei anni in sei anni a meno di disdetta con preavviso di almeno dodici mesi. Il corrispettivo della locazione è convenuto in €/anno 216.000,00 rivalutabile.

4.2.8 POSSESSO

Il **Lotto 2** è in possesso del locatore limitatamente alla P.Ila 554 sub. 1 mentre la restante porzione costituita dall'area esterna è in possesso della Società Fallita.

4.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

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

Esistenza Servitù contro: **NO**

Tipologia Servitù:

Passaggio: SI ☐ NO ☐

Elettrodoto: SI ☐ NO ☐

Acquedotto: SI ☐ NO ☐

Gasdotto: SI ☐ NO ☐

Pur non esistendo servitù né oneri trascritti, è opportuno precisare che:

La parte antistante al Lotto sul fronte strada e individuata con le P.lle 152, 429, 440, 442, 443, 444, 496 e 500, è occupata da un impianto di tubature del gas metano, perciò, non è nella disponibilità della proprietà e probabilmente potenzialmente espropriabile a valore di mercato.

4.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

Tipologia Diritto:

Demaniale: SI ☐ NO ☐

Usi Civici: SI ☐ NO ☐

Censi: SI ☐ NO ☐

Livelli: SI ☐ NO ☐

4.2.11 ACCESSO

A entrambi i Lotti si accede dalla Viabilità Pubblica.

4.2.12 CONFINI

NORD Prop. [REDACTED], Canale del Consorzio Bonifica

EST Prop. [REDACTED], Prop. [REDACTED]

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Via del Fornaio

Salvo altri e/o variati

4.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del soggetto fallito non rende necessaria l'indagine.

4.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Iscrizione 412/2007: € 35,00;
- Sentenza di Fallimento 6348/2022: € 294,00.

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 329,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio all'atto della verifica dell'iscrizione residua se già oggetto di annotamenti.

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

4.3 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

4.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

La Zona è regolamentata dallo Strumento Urbanistico Piano Regolatore Esecutivo del C.C. n. 10 del 1° marzo 2004.

In particolare, la zonizzazione è normata dall'art. 6.2 N.T.A. Sottozona B1S, zona a prevalente destinazione residenziale.

4.3.2 VINCOLI E TUTELE

===

4.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del capannone risale all'anno 2001.

4.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Con Concessione Edilizia n. 85/2001 del 26 giugno 2001, è stata autorizzata la costruzione del capannone ad uso magazzino e uffici (**All. 46**).

Con Permesso di Costruire n. 42/05 del 20 aprile 2005 (**Ail. 47**) per Variante in sanatoria alla CE n. 85/01, si autorizzano le modifiche al capannone destinato a magazzini e uffici. Con Comunicazione di Esecuzione di Attività Libera del 13 giugno 2013 (**Ail. 48**), è stata inoltrata la pratica per la realizzazione di un impianto fotovoltaico in copertura che però non è mai stato eseguito.

4.3.5 CONDONI E SANATORIE

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune non risulta l'esistenza di Condoni né Sanatorie.

4.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

- 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*
- 3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Il capannone è oggi privo di suddivisione interna e un piccolo blocco uffici-servizi è stato realizzato sul lato Ovest vicino agli ingressi carrabili.

Nel progetto approvato, si rilevano invece divisorii interni e tre piccoli blocchi uffici che non sono stati realizzati.

La difformità del capannone riguarda perciò le sole opere interne.

4.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Piceno non sono stati rilevati atti di agibilità/abitabilità né collaudo delle costruzioni esistenti nei due Lotti costituiti.

4.3.8 CONVENZIONI

= = =

4.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

4.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Sulla base delle assunzioni relazionate, lo stato di fatto del fabbricato è **DIFFORME** limitatamente distribuzione interna.

4.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Si ritiene che il costo di conformità per la regolarizzazione edilizia del LOTTO 2, possa incidere per un costo complessivo tra sanzioni, diritti e oneri tecnici di **€ 4.000,00**.

4.4 CONDOMINIALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza del Regolamento di Condominio, i millesimi, l'Amministrazione condominiale e tutti i dati tecnici eventualmente reperiti. La Due Diligence fornisce invece i risultati dell'analisi documentale riguardo la conformità e i costi di gestione insoluti sia totali per completezza d'informazione.

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

4.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

== =

4.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

== =

4.4.3 MILLESIMI

== =

4.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

== =

4.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

== =

4.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

== =

4.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale **NON È DEFINIBILE.**

4.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

== =.

4.5 IMPIANTISTICA

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

4.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

= = =

4.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

= = ,

4.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Le costruzioni sono dotate di tutti gli impianti civili quindi quello elettrico e idrico.
Il Lotto 2 non è dotato di climatizzazione.

4.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone della certificazione di conformità degli impianti esistenti.
Sebbene non si disponga di certificazione di conformità, gli impianti sono tuttora funzionanti e apparentemente efficienti.

4.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Non rilevando le certificazioni di conformità, considerato che gli impianti sono nuovi e mai utilizzati, si ritiene comunque la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

4.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

= = =

4.6 STRUTTURALE

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

4.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La costruzione è interamente realizzata con struttura in CAP.

4.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

= = =

4.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni né criticità strutturali.

Non avendo rilevato l'esistenza del collaudo strutturale e tenuto conto degli eventi sismici del 2016, pur non rilevando criticità strutturali, si ritiene opportuna una verifica da parte di un tecnico abilitato.

4.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

La costruzione è recente e non evidenzia la necessità di interventi manutentivi.

4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

= = ,

4.7 AMBIENTALE

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

4.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Pur trovandosi in Zona a destinazione produttiva, non si ha evidenza di fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

4.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

I complessi non mostrano evidenza di una particolare attenzione all'efficientamento energetico. La tipologia della muratura e le caratteristiche esistenti lasciano dedurre una possibile classe energetica "G".

4.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti di produzione di energia rinnovabile.

4.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Nella zona a Nord del lotto, si rileva l'esistenza di cumuli di rifiuti speciali non pericolosi.

4.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **DIFFORMITÀ** ambientale.

4.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Sono considerati come costo di conformità gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti esistenti sul Lotto 2. Salvo verifica al momento dell'esecuzione del recupero, selezione, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento dei rifiuti speciali non pericolosi esistenti in loco, si indica un costo di conformità forfetario di € 130.000,00.

5 DATO IMMOBILIARE

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

5.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

L'Asset immobiliare oggetto della perizia immobiliare è un appartamento al piano terra con corte esclusiva.

5.1.1 STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti. La tipologia e destinazione del fabbricato, non rileva particolari circostanze da evidenziare nella valutazione delle obsolescenze.

5.1.2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Sintetizza le informazioni strettamente necessarie per individuare e descrivere l'immobile al fine di indirizzare l'eventuale investitore a una più approfondita analisi dei dati qualora il Lotto costituisse forma di interesse.

5.1.2.1 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 di un terreno edificabile in zona produttiva/commerciale censita al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 87 con la P.IIa 554 sub. 2 e al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 87 con le P.IIe 152, 429, 440, 442, 443, 444, 496 e 500.

Diritti di Nuda Proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone con terreno edificabile in zona produttiva/commerciale censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 87 con la P.IIa 554 sub. 1 e al Catasto Terreni sul Foglio di mappa n. 87 con le P.IIe 433, 434, 437, 446, 448, 449, 451, 462, 463, 491, 492, 501 e 502.

Il lotto è ubicato nel Comune di Ascoli Piceno, Zona Industriale Campolungo in Viale dei Mutilati e Invalidi del Lavoro.

Relativamente alla Piena proprietà, la consistenza dell'area è di mq 6.901 ed è interamente in 1° fascia.

Relativamente alla Nuda Proprietà con usufrutto a termine, l'area esterna ha una superficie di mq 11.381 e il capannone ha una SEL di mq 6.030.

Gli impianti civili esistenti sono quello idrico ed elettrico.

Locazione: La sola unità P.IIa 554/1 (capannone) è locata al canone annuo di € 216.000,00.

Possesso: Il Capannone è in possesso della Società Conduttrice il resto dell'area è in possesso della Società Fallita e della Società Usufruttuaria a termine con scadenza al 19 ottobre 2028.

Servitù a carico: Non esistenti; Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è difforme limitatamente alla conformazione interna quindi sanabile.

Si rileva l'esistenza di rifiuti speciali non pericolosi da smaltire i cui costi sono considerati nella determinazione del Valore a Base d'Asta.

VALORI CON NUDA PROPRIETA'

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 2.150.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità è di **€ 1.808.000,00**.

VALORI CON PIENA PROPRIETA'

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 3.740.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità è di **€ 3.160.000,00**.

5.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

5.2.1 LOTTO 2

CODICE DATO IMMOBILIARE 2022_11_A462_F_88_554_1_23_V

5.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione: Fallimentare Ruolo: R.E. n. 15/2022

Ditta: [REDACTED]

Sede: ASCOLI PICENO (AP) P.ta IVA: [REDACTED]

5.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Capannone tipico con terreno edificabile in zona produttiva-commerciale

Data Perizia: 10/11/2022 Valore di Mercato (n.p.): € 2.150.000,00

Data Stima: 03/11/2022 Valore di Mercato (p.p.): € 3.740.000,00

Diritto Reale: Piena Proprietà (parte) **Valore Base d'Asta (n.p.): € 1.808.000,00**

Nuda Proprietà (parte) **Valore Base d'Asta (p.p.): € 3.160.000,00**

Quota: 1000/1000 Costi Conformità: € 134.929,00

Metodo di Stima: MCA

5.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Industriale e Commerciale

Categoria Edile: Usato in buono stato di manutenzione

Tipologia Immobiliare: Complesso Industriale

Costruzione: Prefabbricata Anno di Costruzione 2001 Anno ultima rinnovazione ==

5.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche

Provincia: Ascoli Piceno

Comune: Ascoli Piceno

Località: Zona Industriale Campolungo

Quartiere: ==

Via/Piazza/Civico: Viale dei Mutilati e Invalidi de Lavoro

Posizione: Semicentrale

5.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento Lati Liberi

Parcheggi Pubblici NO

Panoramicità Media

Servizi Sanitari NO

Vista Via Principale

Verde Pubblico NO

Luminosità Media

Servizi Commerciali SI

Accessibilità Massima

Livello di Piano T

Collegamenti Viabilità Massima

Piani dell'Unità 1

Zona Urbanizzata SI

Piani del Fabbricato 1

Strutture Pubbliche NO

Numero di Vettrine ---

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

5.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale	Quarzo	Medio
Pavimento secondario		
Pavimento accessori	Monocottura	Medio
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio
Rivestimento accessori	Tinteggiatura	Medio

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico	Canalizzato	Medio
Fotovoltaico		
Idrico	Acquedotto	Medio
Solare Termico		
Termico		
Terminali		
Antifurto		
Antincendio		
Videocitofono		
SAT		
Rete Dati		

Qualità/Stato

INFISSI

Infissi Interni		
Infissi Esterni	Altro	Medio
Vetrate		
Dotazione		
Accesso	Altro	Medio

Qualità/Stato

IMPIANTI COMUNI

Fognatura		
Fotovoltaico		
Solare Termico		
Geotermico		
Ascensore		
Antincendio		

Qualità/Stato

6 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Diritto	Destinazione	Superficie
			SEL
2	Nuda Prop.	Capannone	6.030,00 mq
		Corte capannone	9.981,00 mq
		Esclusiva	1.400,00 mq
	Piena Prop.	Area Edificabile	6.267,00 mq
		Area occupata Gas	634,00 mq
TOTALE			24.312,00 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) del capannone è calcolata con le misure acquisite in loco. Le superfici delle particelle sono catastali.

La conformazione è indicata con la planimetria catastale che si produce (**AII. 32**).

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 2 sono ubicati nel Comune di Ascoli Piceno in Zona Industriale Campolungo, Viale Mutilati e Invalidi del Lavoro, in una zona semicentrale prevalentemente residenziale.

Il Lotto è comodamente accessibile ed esprime una sufficiente appetibilità commerciale contingente al numero delle compravendite di unità produttive e/o produttive-commerciali anche se il contratto di usufrutto a termine ne limita il godimento.

L'analisi del mercato e del segmento produttivo è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato otto listing price, ulteriore dimostrazione di una mediocre dinamicità del mercato.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato nel periodo post emergenza COVID19, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del Confronto.

Il metodo finanziario è utilizzabile per un riscontro della stima del Lotto n. 2.

7.3 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che si riassume a seguire con i link di collegamento e le informazioni pubblicate.

<https://www.immobiliare.it/annunci/95170258/>

Capannone in vendita ad Ascoli Piceno, Capannone Singolo di mq. 1.000 circa più area esterna. Zona industriale di Ascoli Piceno, in ottima posizione a poca distanza dal raccordo autostradale Ascoli -Mare.

Il capannone artigianale e industriale ha una superficie di circa mq 1.000 coperti con uffici e servizi. Dispone di area esterna.

Prezzo richiesto € 250.000,00, superficie comm. mq 1.035, quotazione €/mq 242,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/71752334/>

Ascoli Piceno, zona via del commercio, capannone industriale completamente indipendente su due livelli di circa 650 mq circa totali così composto: al piano terra locale di mq 250 ad uso laboratorio/deposito oltre ufficio con bagno di mq 60, al piano primo mq 350 circa adibito in parte ad ufficio in parte al grezzo. Altezza del laboratorio è 4,50. Completa la proprietà un piazzale di 850 mq. L'immobile risulta in regola con la normativa vigente. Due portoni d'ingresso per il laboratorio, oltre ingressi per uffici. Fabbricato in cemento armato, due cancelli elettrici. Ottima visibilità

Prezzo richiesto € 320.000,00, superficie comm. mq 1.500, quotazione €/mq 213,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/94734034/>

Propone in vendita un capannone produttivo di circa 3.825 mq di un piano fuori terra, con struttura portante in metallo prefabbricato ed area esterna esclusiva di 4.145 mq, composto da due corpi rettangolari accoppiati sul lato lungo.

Prezzo richiesto € 1.150.000,00, superficie comm. mq 3.824, quotazione €/mq 301,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/82997749/>

La proprietà in oggetto è costituita di compendio immobiliare ubicato all'interno della zona industriale denominata Basso Marino, in prossimità della viabilità principale per l'ingresso alla città di Ascoli Piceno. L'asset di recente costruzione (1991-93), inserito in una zona di nuova espansione, si sviluppa con un opificio costituito da due corpi di fabbrica distinti al piano terra con un piccolo locale tecnico al piano interrato e ad ampia area cortilizia pertinenziale utilizzata come e spazio di manovra. La struttura portante in cemento armato (pilastri e tamponamenti), prefabbricati, copertura solaio con pannelli prefabbricati. La zona esterna risulta pavimentata con cemento di livellamento e primo strato di asfalto liscio. All'ingresso risulta posizionato un cancello di tipo scorrevole con comando a distanza ben inserito nella struttura di recinzione costituita da muretto in cemento armato con sovrastante recinzione con elementi metallici. Internamente la pavimentazione è del tipo industriale per le zone di lavorazione ed affini mentre nei luoghi destinati agli uffici e di servizio la pavimentazione è in gres ceramico. L'edificio è dotato di impianto elettrico a 220 e 380 V, riscaldamento e impianto antincendio. L'immobile risulta interamente allo stato di disuso ma verte in condizioni conservative generali discrete.

Prezzo richiesto € 920.000,00, superficie comm. mq 3.099, quotazione €/mq 297,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/99069180/>

ASCOLI PICENO (AREA CRATERE E DI CRISI COMPLESSA) - su un'area complessiva di circa 5.500 mq, opificio di circa 1.200 mq con altezza utile interna di

6,20 m, precedentemente adibito a laboratorio artigianale per la costruzione di manufatti in legno per l'industria. Si accede dalla Strada Statale Salaria attraverso una strada privata asfaltata condivisa con i proprietari dei terreni confinanti. Il lastrico solare è accatastato a sè. L'immobile si trova fuori dall'area gestita dal PICENO CONSIND.

Prezzo richiesto € 490.000,00, superficie comm. mq 1.300, quotazione €/mq 377,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/94659812/>

Ascoli Piceno (AP) - Fraz. Poggio di Bretta – Capannone delle dimensioni di 1.600 mq circa di cui 250 mq circa destinati ad uffici con altezza di 7,50 metri, completa la proprietà un ampio piazzale asfaltato di 4.300 mq circa.

Prezzo richiesto € 490.000,00, superficie comm. mq 1.600, quotazione €/mq 306,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/93011656/>

A circa 2 Km dalla zona Brecciarolo di Ascoli Piceno vendesi capannone di mq 1500 circa composto da zona produttiva di mq 1300 circa e locali uso ufficio per mq 200 circa. Completa la proprietà un piazzale asfaltato di circa 4200 mq. Ottime condizioni generali, tetto completamente ristrutturato e impianto elettrico funzionante.

Prezzo richiesto € 490.000,00, superficie comm. mq 1.920, quotazione €/mq 255,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/85114138/>

Si vende porzione di capannone antistante complesso Pfizer zona artigianale commerciale Marino del Tronto (AP) superficie complessiva 368,69 mq composto da :

- locale piano terra mq. 103
- corte esclusiva mq. 226
- robusta tettoia mq 40

Il locale si presenta in ottimo stato, asciutto e con copertura in ordine. Sono presenti due scarichi interni (per eventuale bagno) e fognatura esterna nel piazzale (tombini). Altezza interna minima mt. 5.30 massima 6,70. All'interno del capannone è presente un soppalco nuovo di tipo industriale di mq. 45 circa, smontabile all'occorrenza. Ottimo per laboratorio artigianale/magazzino con ampio spazio esterno anche coperto, per materiali e/o veicoli aziendali.

La rendita catastale molto bassa consente basse spese di gestione, vendo per cambio progetto. È presente un sistema di accumulo di acqua piovana (400lt) e un impianto fotovoltaico a 12V per l'illuminazione interna ed esterna che lo rende già autonomo e funzionale per uso magazzino. È tuttavia predisposto per l'allaccio delle utenze luce e acqua. C'è anche un sistema di videosorveglianza attivo e connesso.

Distanza da ingresso raccordo autostradale Ascoli-Mare circa km 1,4

Distanza dal centro commerciale Battente (Oasi) 3km circa

Non ci sono parti in eternit o altre sostanze da bonificare.

Prezzo richiesto € 75.000,00, superficie comm. mq 370, quotazione €/mq 214,00.

Sebbene le caratteristiche degli immobili in offerta evidenzino differenze rispetto al segmento oggetto d'indagine, si è ritenuto di esporre le offerte in vendita anche per dimostrare la scarsa affidabilità dei dati sia perché le quotazioni (prezzo richiesto / superficie commerciale dichiarata), vanno da un minimo di €/mq 213,00 a un massimo di €/mq 377,00, sia perché tre annunci sono relativi allo stesso immobile con la stessa richiesta di prezzo ma con superficie dichiarate differenti.

Ne consegue che escludendo le quotazioni maggiori che scaturiscono proprio dalle differenti superfici dichiarate, il Valore medio richiesto per immobili a destinazione produttiva è di €/mq 254,00.

Se si considera l'incidenza di circa il 15% per la trattativa commerciale (nel segmento residenziale è dell'8% - Eurosystem Banca d'Italia agosto 2022 riferimento 2° trim 2022), la quotazione attesa è stimata in **€/mq 216,00**.

Nella fattispecie, occorre però tenere presente che il Lotto n. 2 è un capannone a destinazione produttiva-commerciale.

La circostanza sottintende l'aspettativa di una maggiore quotazione commerciale sempre però condizionata dalla forma di mercato nella procedura concorsuale.

7.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione incrociata tra i dati della Conservatoria dei RR.II. e il Catasto fabbricati.

Per il terreno, trattandosi di area in Zona CONSIND, i valori sono sostanzialmente standardizzati e si distinguono per fascia (entro e/o oltre ml 70,00 dalla strada) e destinazione.

Gli uffici e il terreno utilizzati dalla Società Fallita, si trovano in zona produttiva con i prezzi che sono stabiliti in 1° fascia €/mq 61,00 e 2° fascia €/mq 44,00.

Il capannone nuovo (affittato), si trova in zona commerciale-produttiva e in 1° fascia, il prezzo del terreno è di €/mq 103,00; oltre è di €/mq 74,00.

7.5 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2018 fino a oggi dove sono stati venduti tredici opifici.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Pietro Caserta n. 190690/18860 del 31 ottobre 2018, Fg. 87 P.IIa 158 sub. 7, Prezzo pagato € 90.000,00;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 33606/19989 del 27 marzo 2019, Fg. 86 P.IIa 458 sub. 2, Prezzo pagato € 1.400.000,00;

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Nazzareno Capelli n. 124116/37472 del 06 febbraio 2019, Fg. 88 P.IIa 389, Prezzo pagato € 510.000,00;

COMPARABILE D – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 9169 del 21 febbraio 2020, Fg. 88 P.IIa 370 sub. 3, Prezzo pagato € 54.000,00;

COMPARABILE E – Atto Notaio dott. Maria Elisa D'Andrea n. 17407/11286 del 31 agosto 2020, Fg. 87 P.IIa 371340 sub. 5, Prezzo pagato € 225.000,00;

COMPARABILE F – Atto Notaio dott. Cristiana Castallo n. 18290/9120 del 1° settembre 2020, Fg. 87, P.IIa 515 sub. 1, Prezzo pagato € 800.000,00;

COMPARABILE G – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35146/21115 del 12 ottobre 2020, Fg. 86 P.IIa 435 sub. 2, Prezzo pagato € 675.000,00;

COMPARABILE H – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35145/21114 del 12 ottobre 2020, Fg. 86 P.IIa 434 sub. 2, Prezzo pagato € 1.000.000,00;

COMPARABILE I – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 10326/7891 del 16 dicembre 2020, Fg. 86 P.IIIa 97 sub. 17, Prezzo pagato € 101.000,00;

COMPARABILE J – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35536/21394 del 27 gennaio 2021, Fg. 86 P.IIIa 97 sub. 25, Prezzo pagato € 845.000,00;

COMPARABILE K – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 35979/21734 del 28 maggio 2021, Fg. 86 P.IIIa 97 sub. 27, Prezzo pagato € 388.000,00;

COMPARABILE L – Atto Notaio dott. Donatella Calvelli n. 36161/21871 del 28 maggio 2021, Fg. 86 P.IIIa 97 sub. 27, Prezzo pagato € 388.000,00;

Quelle individuate, sono compravendite di opifici appartenenti anche a differenti segmenti ma si è ritenuto opportuno indicarle tutte per completezza e per comprendere la forbice delle quotazioni intese come rapporto tra il prezzo pagato al netto dell'incidenza dell'area esterna e la superficie dell'opificio.

Infatti, con riferimento alla data di compravendita, si ottengono quotazioni medie di €/mq 243,31 con un minimo di €/mq 128,33 e un massimo di €/mq 379,74.

Le stesse quotazioni attualizzate a oggi con gli indici di variazione immobiliari, varino da un minimo di €/mq 131,31 a un massimo di €/mq 350,16 con una media di €/mq 239,31.

Nello schema dei dati che si produce (**AII. 49**), sono indicati tutti gli elementi immobiliari ed economici delle compravendite sopra elencate per comprendere le modalità adottate al fine di determinare le quotazioni.

7.6 STIMA DELL'ASSET

La determinazione del Valore di Mercato dei due Lotti è praticata con il ricorso alla quotazione derivante dai prezzi rilevati e attualizzati limitatamente agli opifici mentre per il terreno, si è fatto riferimento ai prezzi indicati dal CONSIND di €/mq 61,00 in prima fascia ed €/mq 44,00 in seconda fascia per l'area produttiva; di €/mq 103,00 in prima fascia ed €/mq 74,00 in seconda fascia per l'area produttivo-commerciale.

L'opificio è recente ma è posizionato in seconda fascia. La consistenza è molto grande e la destinazione è anche commerciale e non solo produttiva. La quotazione deve fare riferimento a una quotazione alta rispetto a quelle rilevate cui si aggiunge un aumento forfetario del 10% proprio in virtù della destinazione commerciale quindi €/mq 385,00.

Porzione immobiliare in Piena Proprietà

Area fascia 1: mq 6.901 x €/mq 103,00= € 710.803,00

Porzioni immobiliari in Nuda Proprietà

Opificio: mq 6.030,00 x €/mq 385,00= € 2.321.550,00

Area fascia 2: mq 11.381,00 x €/mq 74,00= € 842.194,00

VALORE (piena proprietà) = € 3.874.547,00

Costi conformità edilizia e ambientale € 134.000,00

Il VALORE DI MERCATO dell'intero Lotto 2 al netto delle conformità e per la PIENA PROPRIETA' è di **€ 3.740.547,00**.

Restando altri sei anni di usufrutto che grava sulla proprietà e facendo riferimento al canone pagato con il contratto di affitto (€/anno 216.000,00), attualizzati a oggi al 3%, sommano circa € 1.590.000,00.

Valore di Mercato della nuda proprietà= € 1.573.744,00.

Il VALORE DI MERCATO dell'intero Lotto 2 al netto delle conformità e considerata parte di esso in NUDA PROPRIETA' è di **€ 2.150.547,00**.

7.7 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 le Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 23 gennaio 2018 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 a gennaio 2018 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 15% del Valore di mercato al netto delle conformità.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 2** per la quota di 1/1 della piena proprietà in cifra tonda è di € 3.160.000,00 (Euro Tremilionicentosessantamila/00).

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 2** in parte per la quota di 1/1 della piena proprietà e in parte per la quota di 1/1 della nuda proprietà con usufrutto a termine, in cifra tonda è di € 1.808.000,00 (Euro Unmilioneottocentoottomila/00).

7.8 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

7.8.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo

aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano". Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I. Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

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

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

La natura catastale dei Lotti non consente la determinazione del Valore Normale.

7.8.2 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.

Trattandosi di immobili a destinazione speciale con aree edificabili produttive, il Valore catastale non è calcolabile con procedimenti automatici, quindi, non è possibile indicarlo.

7.8.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2021, Semestre 2°

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: Ascoli Piceno

Fascia/zona: Periferica/Villa S.Antonio e Zona Ind.le Campolungo Est

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Capannoni Industriali	Normale	215,00	290,00	1,10	1,50
	Ottimo	290,00	400,00	1,60	2,20
Capannoni Tipici	Ottimo	360,00	500,00	1,90	2,70
	Normale	270,00	360,00	1,50	1,90
Laboratori	Normale	560,00	780,00	2,70	4,00

8 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

8.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

I valori sono indicati proporzionalmente sulla base del Valore a Base d'Asta.

Il Valore di aggiudicazione dovrà essere proporzionalmente rapportato ai valori che si prospettano.

Lotto 2 (Piena Proprietà)

Terreno (in p.p.): € 580.000,00

Fabbricato (in n.p.): € 1.893.000,00

Terreno (in n.p.): € 687.000,00

TOTALE € 3.160.000,00

Lotto 2 (con Nuda Proprietà)

Terreno (in p.p.): € 562.000,00

Fabbricato (in n.p.): € 914.000,00

Terreno (in n.p.): € 332.000,00

TOTALE € 1.808.000,00

8.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

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

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

Soggetto Cedente	Tipologia	Fine Lavori	IMPOSTA					TASSA	Voltura
			Registro	IVA	Ipotecaria	Catastale	Bollo	Ipotecaria	Catastale
Privato	Prima Casa		2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Altro Fabbricato		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Edificabile		9%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00
Impresa	Prima Casa non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Altro fabbricato non di lusso	< 5 anni	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato abitativo non strumentale	> 5 anni ⁵	9%*	esente	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato abitativo non strumentale prima casa	> 5 anni ⁵	2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato strumentale	< 5 anni	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato strumentale ⁶	> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁵	€ 200,00	esente	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Edificabile		€ 200,00	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 42 allegati ed è
trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 13/02/2023

L'Esperto Estimatore

- geom. Angelo Crescenzi -

