TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.G. n. 12/2023

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Curatori dott. Roberto Coccia e dott. Antonio Maria De Angelis

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 1

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 12/2023

Giudice dott. Francesca Sirianni

Procedura di liquidazione controllata del patrimonio

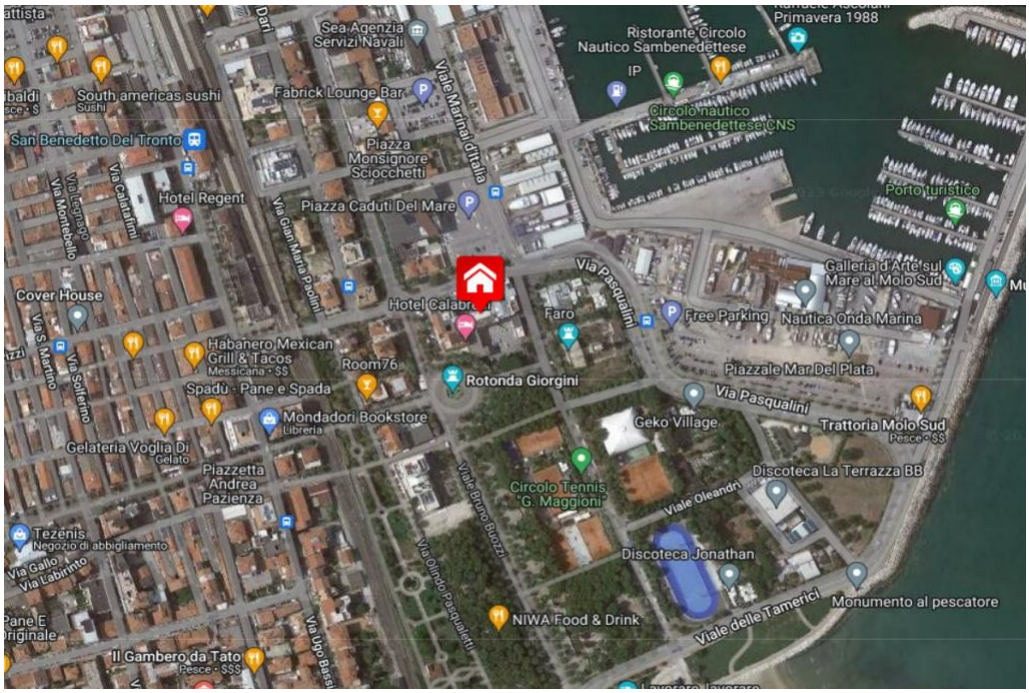
[redacted]

Curatori dott. Roberto Coccia e dott. Antonio Maria De Angelis

Data Perizia	22/03/2024
Data Sopralluogo	26/10/2023
Data Stima	04/12/2023

N.B. – La perizia è integrativa di quella depositata il 15/12/2023 a seguito del completamento dell'accesso agli atti e la trascrizione della Sentenza.

Individuazione del lotto:



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	**Destinazione**	Residenziale	**NOTE**
	Categoria Edile	Usato in buono stato	
	Natura	Appartamento uso ufficio	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1959	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	**Diritto Reale**	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	Separazione dei beni

TOPONOMASTICA	**Regione**	Marche
	Provincia	AP
	Comune	San Benedetto del Tronto
	Località	---
	Via/Civico	Viale Marinai D'Italia 3

USO POSSESSO GRAVAMI	**Locato**	SI
	Possesso	Affittuario
	Servitù	NO
	Gravami	--

CATASTO	**T/F**	Fabbricati	**Altre Unità del Lotto**
	Fg	10	
	P.lla	79	
	Sub.	4	

CONSISTENZA	**Catastale**	5,5 vani
	Commerciale	-

BASI DI VALORE	**Valore di Mercato**	€ 422.600,00
	Valore Base d'Asta	**€ 359.000,00**
	Costi aggiudicatario	€ 4.750,00
	Costi Procedura	€ 329,00

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI 2
2 PREMESSA 9
2.1 CRITERI DI MISURAZIONE 11
2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE 12
2.3 LIMITI E ASSUNZIONI 13
2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ 15
2.4.1 DIVISIBILITÀ 15
2.4.2 FORMAZIONE LOTTI 16
2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 17
3 DATI GENERALI 19
3.1 CATASTALE 19
3.1.1 DATI CATASTALI LOTTO 1 19
3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI 20
3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE 20
3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE 20
3.2 TITOLARITA' E POSSESSO 21
3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE 21
3.2.2 PROVENIENZA 21
3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE 22
3.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI 23
3.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI 24
3.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE 24
3.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE 25
3.2.8 POSSESSO 25
3.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI 25
3.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI 25
3.2.11 ACCESSO 25
3.2.12 CONFINI 26
3.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE 26
3.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ 26
3.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ 26
3.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA 26
3.3 URBANISTICA 28
3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE 28
3.3.2 VINCOLI E TUTELE 28
EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI 28
3.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE 29
3.3.4 CONDONI E SANATORIE 29

3.3.5 DIFFORMITÀ 29
3.3.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ 29
3.3.7 CONVENZIONI 29
3.3.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE 30
3.3.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA 30
3.3.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA 30
3.4 CONDOMINIALE 31
3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE 31
3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 31
3.4.3 MILLESIMI 31
3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA 31
3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI 31
3.4.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE 31
3.4.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE 31
3.5 IMPIANTISTICA 32
3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI 32
3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI 32
3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI 32
3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI 32
3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI 32
3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI 32
3.6 AMBIENTALE 33
3.6.1 FONTI DI INQUINAMENTO 33
3.6.2 EFFICIENZA ENERGETICA 33
3.6.3 A.P.E. 33
3.6.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 33
3.6.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI 33
3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE 33
3.6.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE 33
4 DATO IMMOBILIARE 34
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA 34
4.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE 35
4.2.1 LOTTO 1 35
CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI 38
5 SEZIONE ESTIMATIVA 39
5.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI 39
5.2 ANALISI DELLA DOMANDA 39
5.3 ANALISI DELL'OFFERTA - ASKING PRICES 39
5.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO 40
5.4.1 STOCK IMMOBILIARE 40

5.4.2 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI 40
5.4.3 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI 41
5.4.4 STIMA DELL'ASSET 43
5.5 VALORE A BASE D'ASTA 43
5.6 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE 46
5.6.1 VALORE NORMALE 46
5.6.2 VALORE CATASTALE 47
5.6.3 QUOTAZIONI O.M.I. 47
6 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO 48
6.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE 48
6.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI 48

Indice degli Allegati

All. 1 – Estratto di Mappa catasto terreni H769

All. 2 – Estratto di Mappa catasto terreni A047

All. 3 – Visura storica CT H769_T_10_79

All. 4 – Visura storica CT A047_T_9_67

All. 5 – Visura storica CT A047_T_9_245

All. 6 – Visura storica CT A047_T_9_249

All. 7 – Visura storica CT A047_T_9_257

All. 8 – Visura storica CF H769_F_10_79_4

All. 9 – Planimetria Catastale H769_F_10_79_4

All. 10 – Visura storica CF H769_F_10_79_5

All. 11 – Planimetria Catastale H769_F_10_79_5

All. 12 – Visura storica CF H769_F_10_79_6

All. 13 – Planimetria Catastale H769_F_10_79_6

All. 14 – Visura storica CF H769_F_10_79_36

All. 15 – Visura storica CF H769_F_10_79_183

All. 16 – Planimetria Catastale H769_F_10_79_183

All. 17 – Visura storica CF A047_F_9_67_7

All. 18 – Planimetria Catastale A047_F_9_67_7

All. 19 – Visura storica CF A047_F_9_67_5

All. 20 – Planimetria Catastale A047_F_9_67_5

All. 21 – Elaborato Planimetrico H769

All. 22 – Elenco dei subalterni H769

All. 23 – Elaborato Planimetrico A047

All. 24 – Elenco dei subalterni A047

All. 25 – Trascrizione R.P. 401/1989

All. 26 – Trascrizione R.P. 3775/1990

All. 27 – Trascrizione R.P. 3731/2007

All. 28 – Trascrizione R.P. 5416/2009

All. 29 – Trascrizione R.P. 3403/2005

All. 30 – Trascrizione R.P. 2838/1996

All. 31 – Trascrizione R.P. 7958/2022

All. 32 – Trascrizione R.P. 6384/2019

All. 33 – Ipoteca R.P. 1122/2010

All. 34 – Ipoteca R.P. 1049/2011

All. 35 – Ipoteca R.P. 1688/2011

All. 36 – Ipoteca R.P. 266/2020

All. 37 – Ipoteca R.P. 131/2016

All. 38 – Ipoteca R.P. 132/2016

All. 39 – Mappa PRG H769

All. 40 – NTA H769

All. 41 – Estratto tavola PRG A047

All. 42 – PPAR NTA A047

All. 43 – PC 11739/59

All. 44 – Elaborato 11739/59

All. 45 – Comunicazione 14756/62

All. 46 – CE 517/88

All. 47 – CE 316/90

All. 48 – Sanatoria 76/91

All. 49 – CE 182/92

All. 50 – LC 169/07

All. 51 – PC 183/10

All. 52 – Elaborato 183/10

All. 53 – PC 113/15

All. 54 – CILA 28367/18

All. 55 – Abitabilità H769

All. 56 – DIA 2212/97

All. 57 – CE 98/98

All. 58 – Elaborato Stato di fatto 98/98

All. 59 – Elaborato Stato di modificato 98/98

All. 60 – DIA 1603/99

All. 61 – SCIA 2893/18

All. 62 – Agibilità A047

All. 63 – Reg. cond. T. 3423/15

All. 64 – Reg. Cond. T. 52/11

All. 65 – Cert. Imp. Elettrico

All. 66 – Cert. Imp. Sanitario

All. 67 – Contratto locazione P.lla 79/4

All. 68 – Planimetria quotata Lotto 4

All. 69 – Planimetria difformità Lotto 4

All. 70 – RVI Lotto 1

All. 71 – RVI Lotto 2

All. 72 – RVI Lotto 3

All. 73 – RVI Lotto 4

All. 74 – RVI Lotto 5

All. 75 – RVI Lotto 6

All. 76 – Trascrizione R.P. 1810_2024

2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:
1) La Premessa;
2) I Criteri di Misurazione;
3) I Criteri di Valutazione;
4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;
5) La descrizione dei Dati Immobiliari;
6) La Stima dei Lotti;
7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.
Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.
In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; a seguito delle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:
- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.
I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:
"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto...
L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione....
In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione...
..
10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:
"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.
L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera....
..
Ad esempio:
• per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
• un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,
• una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,

• costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,
• il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.

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

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

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

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:
• perturbazione del mercato,
• disponibilità di input,
• scelta del metodo o modello.

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

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

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

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché ½ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

Riguardo alla determinazione dei possibili costi di sanatoria c'è da rilevare che si tratta di assunzioni generiche basate sull'analisi delle problematiche tecniche eventualmente riscontrate e relazionate alla fattispecie prevista dalla normativa vigente. Si precisa che tale determinazione cerca di approssimare la reale soluzione che però può essere confermata solo dall'allestimento di una pratica edilizia con istruttoria completa del Responsabile del Procedimento e l'analisi completa delle pronunce dei Tribunali Amministrativi in continua evoluzione.

Considerato che l'Ausiliario non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con i tempi di svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.
Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.

Riguardo alla verifica degli atti amministrativi, si precisa che nonostante la tempestiva richiesta di accesso agli atti del 20 ottobre 2023, il Comune di San Benedetto ha comunicato solo in data 19 dicembre 2023 l'appuntamento per l'esame delle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato che si potrà svolgere il 9 gennaio p.v.
Per questo motivo, la perizia è redatta provvisoriamente sulla base della documentazione prodotta dal geometra Patrizia Marozzi nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare.
Questo Ausiliario, si riserva di completare e/o integrare e correggere le risultanze edilizie e urbanistiche laddove all'esito dell'accesso agli atti, si dovessero riscontrare differenze determinanti ai fini della vendita.

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare. L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

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

Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità

2.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

2.4.2.1 DESCRIZIONE GENERALE

Edificio denominato "[redacted]", nel centro cittadino di San Benedetto del Tronto, tra la ferrovia adriatica e la linea di costa, nel cuore della zona pedonale e turistica. L'area presenta tutte le peculiarità del centro, a spiccata vocazione turistica estiva, con le aree verdi, le strutture sportive, le attività commerciali e la presenza di edifici residenziali di varie dimensioni, anche di pregio. La zona è dunque ottimamente servita e collegata, con la stazione ferroviaria a 300 metri a nord e il capoluogo di provincia Ascoli Piceno a circa 30 km ad ovest.

2.4.2.2 LOTTO 01

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano rialzato attualmente utilizzata come ufficio privato.

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 DATI GENERALI

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

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

3.1 CATASTALE

La sezione Catastale individua i dati di classamento attuali degli immobili sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati e con le precisazioni catastali, ne verifica la cronologia dei passaggi per garantirne la regolarità o le difformità.

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

3.1.1 DATI CATASTALI LOTTO 1

3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 10 (**All. 1**)

101010	Qualità	Classe	Ha	R.D.	R.A.	All.
79	Ente urbano	-	00.33.23	-	-	**3**

Intestazione Catastale: Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
79	4	A/2	5	5,5 vani	122 mq Totale: escluse aree scoperte 122 mq.	€ 624,91	**8**

Intestazione Catastale: [redacted]. Per la quota di 1/1 di Piena Proprietà;

L'unità è individuata per conformazione e consistenza con la planimetria catastale allegata (**All. 9**).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione dell'unità nell'ambito dell'intero fabbricato (**All. 21**).

L'elenco subalterni (**All. 22**) chiarisce la consistenza del complesso, la natura degli immobili che lo compongono e i Beni Comuni Non Censibili.

3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

3.1.2.1 CATASTO TERRENI

La P.lla 79 del Fg. 10 di San Benedetto del Tronto è un Ente Urbano di mq 3323, risultante di 3022 mq all'impianto meccanografico del 1977, con verifica straordinaria in atti dal 31/01/1990 (n. 6486) assume superficie di 3254 mq, con successivo riordino fondiario del 30/04/1999, pratica n. 24499 in atti dal 26/05/2000 assume superficie di 3323 mq che si conferma con successivo Tipo Mappale del 15/06/2010 Pratica n. AP0136238 in atti dal 15/06/2010 presentato il 14/06/2010 PER AMPLIAMENTO (n. 136238.1/2010).

La visura è annotata con note di stadio: F.M. ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ALL`ART. 1, COMMA 8, DEL D.M.F. 701/94 - PREGEO TELEMATICO

3.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

L'unità pignorata è censita già dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Oltre alle variazioni d'ufficio tra cui variazione del quadro tariffario, inserimento dati superficie, variazione di classamento e toponomastica, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni del 10/07/2009 dichiarata con pratica AP0167159 in atti dal 10/07/2009 (n. 10890.1/2009).

Quanto all'intestazione, si rileva un ricongiungimento di usufrutto del 20/07/2000 voltura n. 873.1/2006 – pratica AP0013538 in atti dal 10/02/2006, nonché una voltura del 23/05/2007 a seguito di rinunzia a rogito del notaio dott. Albino Farina rep. N. 100296.

3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **DIFFORME** per variazioni interne.

3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la variazione DOCFA, si stima un costo tecnico di € 300,00 oltre oneri di Legge e diritti catastali di € 50,00, per complessivi € 434,30, in c.t. **€ 450,00**.

3.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

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

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

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

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

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [redacted]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.2.2 PROVENIENZA

- Natura del Titolo: DONAZIONE
  - Dati del Titolo: Data **29/12/1988**, Repertorio **27611**
  - Trascrizione: R.P. **401** del **17/01/1989** (**All. 25**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Dario Pallisco in San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Asset: Diritto Nuda Proprietà, Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Terreni Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 4 e 7 [redacted]; Sub. 5 [redacted] e Sub. 6 [redacted].

➢ Natura del Titolo: Rettifica a DONAZIONE

- Dati del Titolo: Data **29/12/1988**, Repertorio **27611**
- Trascrizione: R.P. **3775** del **20/08/1990** (**All. 26**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Dario Pallisco in San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [redacted]
- Soggetto Contro: [redacted]
- Rettifica per errata acquisizione del soggetto contro.

➢ Natura del Titolo: RINUNZIA

- Dati del Titolo: Data **23/05/2007**, Repertorio **100296/12106**
- Trascrizione: R.P. **3731** del **01/06/2007** (**All. 27**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Albino Farina in Grottammare
- Soggetto a Favore: [redacted]
- Soggetto Contro: [redacted]
- Asset: Diritto Usufrutto; Quota 5/24; [redacted] S.N.C.; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 1 – 3 – 16
- **Asset: Diritto Usufrutto; Quota 5/24** [redacted]**; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 4**Error! Reference source not found.**;**
- Asset: Diritto Usufrutto; Quota 5/24; [redacted]; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 5;
- Asset: Diritto Usufrutto; Quota 5/24; [redacted]; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 6;

3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

V'è da precisare che con l'atto di donazione a Rogito del Notaio dott. D. Pallisco del 29/12/98, il sig. [redacted] ha donato la nuda proprietà degli immobili ai figli [redacted], riservando

l'usufrutto alla moglie [redacted]. All'atto della Nota di Trascrizione, non è stata data pubblicità immobiliare all'usufrutto che perciò, dopo la morte del sig. [redacted], si è riunito alla nuda proprietà.

3.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Verbale di pignoramento immobili
  - Dati del Titolo: Data **19/10/2022**, Repertorio **1684**
  - Trascrizione: R.P. **7958** del **22/11/2022** (**All. 31**)
  - Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
  - Soggetto a Favore: [redacted].
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto dei fabbricati, al Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 4
  - Presenza altri immobili ipotecati: **Si**
- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Apertura Liquidazione Controllata
  - Dati del Titolo: Data **21/09/2023**, Repertorio **30**
  - Trascrizione: R.P. **1810** del **19/03/2024** (**All. 76**)
  - Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
  - Soggetto a Favore: **Massa dei Creditori apertura della liquidazione controllata dei sovraindebitati** [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]

- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto dei fabbricati, al Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 4
- Presenza altri immobili ipotecati: **Si**

3.2.5 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 non cancellabili dalla Procedura.

3.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:
  - ===
- IPOTECHE GIUDIZIALI:
  - Natura del Titolo: Decreto Ingiuntivo
    - Dati del Titolo: Data **15/10/2019**, Repertorio 660
    - Iscrizione: R.P. **266** del **26/03/2020** (**All. 36**)
    - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
    - Soggetto a Favore: [redacted]
    - Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **euro 288.178,21 euro**; Totale Ipoteca: **euro 350.000,00 euro;**
    - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto dei fabbricati, al Foglio di mappa n. 10, P.lla 79 sub. 4
    - Presenza altri immobili ipotecati: **Si**

2. 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.

3.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: LOCATO.

CONTRATTO:

Nelle more dell'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate, è stata prodotta una copia del contratto di locazione del 9 febbraio 2018 di cui non si conoscono gli estremi di registrazione (**All. 67**).

Allo stato attuale, non si ha possibilità di confermare se il contratto è opponibile alla Curatela oppure no.

La durata prevista è di sei anni con decorrenza dal 1° maggio 2018 fino al 30 aprile 2024.

Il canone previsto è di €/anno 2.664,00 per i primi tre anni e dal quarto è aumentato a €/anno 4.800,00.

3.2.8 POSSESSO

L'immobile è in possesso degli affittuari.

3.2.9 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: NO

3.2.10 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.

3.2.11 ACCESSO

La proprietà è accessibile da ingresso e vano scala condominiale che si affaccia su Viale dei Marinai d'Italia.

3.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD B.C.N.C.

EST Affaccio su Via Marinai d'Italia

SUD B.C.N.C.

OVEST B.C.N.C. e ditta [redacted]

Salvo altri e/o variati

3.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La signora Calabresi Giovanna è coniugata in regime di separazione dei beni.

3.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

3.2.16 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:

- Trascrizione 7958/2022: € 294, 00;
- Iscrizione 266/2020; € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 329,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.
Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario ma non scontato dal Valore di Mercato perché anticipato dalla procedura.

3.3 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.

3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO art.30 (**All. 39-40**)

3.3.2 VINCOLI E TUTELE

Rotonda, Lungomare D.M. 20-12-1963 - ex Legge 1497/39

LIMITE 300 metri DALLA BATTIGIA lettera a), comma 1 art.142 (ex L.431-85)

Direttiva alluvioni limite della zona del tr 100

Limite della zona dei 30m

Limite della fascia rispetto

EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione del fabbricato originario risale aprimi anni '60.

3.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- Permesso di Costruzione n. 11739 del 08/09/1959 (**All. 43-44**);
- Un'accurata verifica della documentazione esistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto non ha rilevato l'esistenza del titolo abilitativo relativo alla comunicazione Prot. 14756 del 30 ottobre 1962 (**All. 45**) con cui a seguito del nulla osta della Soprintendenza ai monumenti delle Marche prot. 5280 del 25 ottobre 1962, il Sindaco: "Con riferimento alla precedente corrispondenza, relativa all'oggetto (costruzione albergo) ed esaminato il progetto di variante del terrazzo, restituisce una copia del progetto per la costruzione dell'albergo a S. Benedetto del Tronto per conto dei [redacted] con il nulla osta di competenza dello scrivente Ufficio".
- Concessione Edilizia n. 316 del 09/08/1990 (**All. 47**)
- Permesso di Costruire n. 113 del 17/06/2015 (**All. 50**);
- C.I.L.A. prot. 28367 del 09/05/2018 (**All. 54**).

3.3.4 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria.

3.3.5 DIFFORMITÀ

Il fabbricato presenta difformità edilizie interne, che devono essere regolarizzate con SCIA/CILA a sanatoria. La destinazione ammessa a uso abitazione è compatibile con quella uso ufficio ma si ritiene che a questo proposito debba essere richiesta specifica autorizzazione.

3.3.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

- Abitabilità del 29/05/1973 (**All. 55**). L'abitabilità è relativa alla situazione del fabbricato al momento del rilascio. Si ritiene però che le modifiche intervenute rendano l'abitabilità con la necessità di una nuova richiesta.

3.3.7 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.3.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

3.3.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da considerare **NON CONFORME.**

3.3.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Presentazione Pratica a sanatoria, costituita da diritti di segreteria e sanzioni per difformità: € 1.100,00. Spese tecniche per rilievo e redazione pratica edilizia € 2.500,00, Totale delle spese in cifra tonda **€ 4.300,00.**

3.4 CONDOMINIALE

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

3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Sebbene regolarmente costituito, il condominio non è gestito da un Amministratore e la gestione è praticata in comune tra le unità comprese nel fabbricato.

3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio è stato depositato presso il Notaio dott. Donatella Calvelli di Ascoli Piceno rep. 28762/16373 del 18 giugno 2015 trascritto al R.P. 3423 del 08/07/2015 (**All. 63**).

3.4.3 MILLESIMI

Tabella A (millesimi di proprietà generale) – 143,74 millesimi

Tabella B (millesimi di manutenzione scale e ascensore) – 105,21 millesimi

3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

La spesa condominiale media annua è di circa € 350,00.

3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Non esistono spese condominiali insoluto e/o spese già deliberate.

3.4.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

3.4.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===.

3.5 IMPIANTISTICA

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

3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Sono impianti comuni quello elettrico per l'illuminazione del vano scala e l'ascensore.

3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non si dispone di certificazione di conformità degli impianti comuni.

3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Sono impianti privati civili esistenti quello elettrico, idrico, riscaldamento.

3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone di certificazione di conformità degli impianti privati.

3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

L'immobile è normalmente utilizzato e gli impianti sono funzionanti ed efficienti

3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

= = =

3.6 AMBIENTALE

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

3.6.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento atmosferico né acustico.

3.6.2 EFFICIENZA ENERGETICA

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

3.6.3 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

3.6.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

3.6.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi né rifiuti speciali.

3.6.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale dell'unità.

3.6.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

---

4 DATO IMMOBILIARE

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

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1 di 1 nel Comune di San Benedetto del Tronto, Viale Marinai d'Italia, 3.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 10 con la P.lla 79 sub. 4, Cat. A/2 Classe 5, Cons. Vani 5,5, R.C. € 624,91.

Conformazione: L'unità è costituita da un ingresso con corridoio da cui si accede ai vani posti tutti a est ed è dotata di un unico bagno.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale ma è attualmente utilizzata come ufficio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

La consistenza commerciale al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 120,00.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento.

Locazione e possesso: L'unità è locata e in possesso dell'affittuario.

Servitù: non esistenti; Gravami non cancellabili: non esistenti.

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

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 427.400,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 359.000,00**.

4.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

4.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE 2023_11_H769_F_10_79_4_1_V

4.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione	Liquidazione controllata	*Ruolo* CCII	*n. 12/2023*
Ditta	[redacted]		
Sede	S. Benedetto d. Tr.	P. IVA/CF	===

4.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto:	Appartamento uso ufficio		
Data Perizia:	*15/12/2022*	Metodo di Stima	MCA
Data Stima:	*04/12/2023*	Valore di Mercato:	€ 422.600,00
Diritto Reale:	Piena Proprietà	**Valore Base d'Asta:**	**€ 359.000,00**
Quota:	1000/1000	Costi Conformità totali:	€ 5.079,00

4.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione:	Residenziale				
Categoria Edile:	Usato in buono stato				
Tipologia Immobiliare:	Fabbricato Urbano				
Costruzione:	Realizzata in opera	*Anno di Costruzione*	1959	*Anno ultima rinnovazione*	2015

4.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione:	Marche	*Provincia:*	Ascoli Piceno
Comune:	San Benedetto del Tronto		
Via/Piazza/Civico:	Viale Marinai d'Italia, 3		
Località:		*Posizione:*	Centro Città

4.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento	Est	Parcheggi Pubblici	SI
Panoramicità	Media	Servizi Sanitari	NO
Vista	Via Secondaria	Verde Pubblico	SI
Luminosità	Media	Servizi Commerciali	SI
Accessibilità	Media	Livello di Piano	Rialzato
Collegamenti Viabilità	Massima	Piani dell'Unità	1
Zona Urbanizzata	SI	Piani del Fabbricato	6
Strutture Pubbliche	SI	Numero di Vetrine	---

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

4.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione:	*SI*	*Esistenza Servitù:*	NO
Rendita Lorda Annua:	€ 4.800,00	*Possesso*:	Affittuario
Contratto opponibile: da verificare			

4.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 450,00	Aggiudicatario
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 329,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 4.300,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	---	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DA PARTI COMUNI	---	---

4.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica Presunta F

Rivestimento Cappotto NO

Isolamento Acustico NO

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico NO

Impianto Idro-Termico NO

Antincendio NO

4.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione Planimetria Catastale

SEL ☒ SIL ☐ SIN ☐

Altezza Utile Principale 2,95 ml

Altezza Utile Accessori ____

Consistenza Commerciale: 120,00 mq

Area Condominiale ____

PIANO Piano Primo	PIANO _____	PIANO _____	PIANO _____
Principale mq 120,00	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __
_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __	_____ mq __

4.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità/Stato	INFISSI	Qualità/Stato
Pavimento principale Flottante	Medio	Infissi Interni Legno tamburato	Medio
Pavimento secondario _____	_____	Infissi Esterni PVC	Massimo
Pavimento accessori Ceramica	Medio	Vetrate Vetro Camera	Massimo
Rivestimento Unità Tinteggiatura	Medio	Dotazione Avvolgibile PVC	Medio
Rivestimento accessori Ceramica	Medio	Accesso Legno Tamburato	Medio
IMPIANTI PRIVATI		**IMPIANTI COMUNI**	
Elettrico Sottotraccia	Medio	Fognatura Pubblica	Medio
Fotovoltaico _____	_____	Fotovoltaico _____	_____
Idrico Acquedotto	Medio	Solare Termico _____	_____
Solare Termico _____	_____	Geotermico _____	_____
Termico Autonomo Metano	Medio	Ascensore _____	_____
Terminali Ghisa	Medio	Antincendio _____	_____
Antifurto _____	_____		
Antincendio _____	_____		
Videocitofono _____	_____		
SAT _____	_____		
Rete Dati _____	_____		

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie SEL	Indice Mercantile	COMMERCIALE
1	Appartamento uso ufficio	1° rialzato	mq 120,00	1,00	mq 120,00

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure desunte dalla planimetria catastale e controllata con misurazioni dirette in loco.

La consistenza commerciale totale è di mq 120,00.

5 SEZIONE ESTIMATIVA

5.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nel centro più commerciale di San Benedetto del Tronto, in una zona molto frequentata ad alta densità di passaggio.

È comodamente accessibile ed esprime una ottima appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato) che dal 2019 a oggi rileva dieci transazioni.

L'analisi del mercato e del segmento residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato un solo asking price.

Quanto sopra a dimostrazione di una buona dinamicità del mercato e scarsa disponibilità di offerte nel segmento.

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

5.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori di fascia alta per via dell'esclusività tipologica caratterizzata da una posizione molto appetibile.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone e l'ipotesi di trasformazione per investimento e rivendita può essere considerata solo marginalmente.

5.3 ANALISI DELL'OFFERTA - 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/107054297/?entryPoint=map

Appartamento in vendita a San Benedetto del Tronto, isola pedonale, nel cuore del centro cittadino. Posto al quarto piano con ascensore, la cui superficie di 140 mq circa é distribuita in modo classico, con ingresso, a destra un grande salone con balcone, a sinistra una cucina col tinello e balcone, al centro una porta divide la zona notte dove troviamo tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni entrambi con finestra. Gli impianti sono autonomi ma risalenti all'epoca di costruzione cosí come i materiali tipo i pavimenti in marmittoni, le finestre in legno con vetro singolo e il portone d'ingresso rinforzato.

É inoltre disponibile una comoda soffitta di circa 14 mq. Comodissimo per la presenza di ogni tipo di servizio e per la vicinanza al mare.

Prezzo richiesto € 350.000,00;

Sup. 140 mq;

Epoca ante '67;

Condizioni: buone, abitabile ;

€/mq 2.500,00

5.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del Market Comparison Approach che in presenza di un discreto numero di compravendite nel segmento, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.,

5.4.1 STOCK IMMOBILIARE

Lo Stock immobiliare indica il numero delle unità immobiliari nel segmento di riferimento, censite sul foglio di mappa e in quelli limitrofi confinanti ove ritenuto necessario.

L'utilità dello stock è quella di avere cognizione dell'entità degli immobili esistenti nella zona e confrontarli con la dinamicità del mercato immobiliare per capire l'affidabilità dei dati delle compravendite e quindi il grado di aspettativa del metodo del confronto di mercato.

Nella zona compresa nel Foglio di mappa n. 10, sono censite n. 288 unità in categoria A/2 ma quelle nei dintorni dell'immobile in oggetto e approssimabili al segmento per caratteristica posizionale, sono n. 170 che nell'ambito di un esame del mercato immobiliare e della sua dinamicità, consentono una verifica del valore di mercato con il metodo del MCA.

5.4.2 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

La ricerca è comunque integrata con le indagini incrociate tra stock immobiliare catastale e tutti gli atti di compravendita trascritti presso la

CC.RR.II. di Ascoli Piceno per verificare tutti gli atti di compravendita stipulati nella zona d'interesse anche con il portale Comparabilitalia.it.

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

5.4.3 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 2020 fino a oggi dove sono stati venduti dieci appartamenti ed esattamente:

1) 05/05/20 Notaio Campana rep. 49142/16814 Nota T 1968/2020;
2) 29/06/20 Notaio Cappelli rep. 125742/38610 Nota T 3085/2020;
3) 19/10/20 Notaio De Felice rep. 28289/10916 Nota T 5189/2020;
4) 02/12/20 Notaio Parlamenti rep. 10260/7833 Nota T 7016/2020;
5) 29/09/21 Notaio D'Andrea rep. 18395/11944 Nota T 6745/2021;
6) 22/04/22 Notaio De Felice rep. 29074/11420 Nota T 2829/2022;
7) 26/07/23 Notaio Filauri rep. 37241/16353 Nota T 4980/2023;
8) 20/09/23 Notaio Filauri rep. 37331/16408 Nota T 6316/2023;
9) 04/05/20 Notaio Vitale rep. 829/597 Nota T 2048/2020;
10) 12/07/23 Notaio Anellino rep. 13944/11372 Nota T 4533/2023.

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, gli ultimi due immobili elencati (num. 9 e 10), non possono essere presi in considerazione per via delle particolari forme di mercato poiché la compravendita del maggio 2020 (9), è vincolata a rapporti condizionanti tra le parti contraenti mentre la compravendita del luglio 2023 (10), ha per oggetto un immobile in cattive condizioni di manutenzione.

Per gli altri, si nota che cinque compravendite sono relative a immobili ubicati nel complesso Santarelli ex Hotel Roxy che costituisce un segmento a sé stante per via dell'esclusività del fabbricato sia per ubicazione, sia per condizioni di manutenzione e conservazione;

Due immobili riguardano unità ubicate nel fabbricato recentemente ricostruito dell'ex cinema Calabresi;

L'ultimo, è un'unità ubicata nel palazzo denominato Crescenzi, anch'esso con affaccio sulla Rotonda Giorgini.

I dati caratteristici dei beni compravenduti sono sintetizzati nella tabella che si prospetta:

Num	Data	Toponomastica	Caratteristiche						Fg	P.lla	Sub.			Prezzo (€)	Sup. (mq)	€/mq
			LIV	SER	AFF	CLA	COS	ESP			A2	C6	C6			
1	06/05/20	Via Fiscaletti, 18	2	1	1	D	2011	N	10	79	130			131.080,72	48,00	2.730,85
2	29/05/20	Viale Buozzi, 6	1	1	1	F	2001	N	10	43	31	65		210.000,00	58,50	3.589,74
3	19/10/20	Viale Buozzi, 6	2	1	1	E	2001	E	10	43	21	79		432.000,00	71,50	6.041,96
4	02/12/20	Via Fiscaletti, 18	4	1	1	C	2011	N	10	79	159	78	98	231.324,00	83,00	2.787,04
5	29/09/21	Viale Buozzi, 6	1	2	2	D	2001	N-E	10	43	32	73		509.999,00	99,00	5.151,51
6	22/04/22	Via Colombo, 5	3	1	3	G	1967	S-E-W	10	92	4			520.000,00	149,00	3.489,93
7	26/07/23	Viale Buozzi, 6	4	1	1	D	2001	N	10	43	39	58	89	385.000,00	61,00	6.311,48
8	20/09/23	Viale Buozzi, 6	2	1	1	D	2001	E	10	43	24		88	370.000,00	56,00	6.607,14

I prezzi, riferiti al momento della compravendita, devono essere indicizzati alla variazione del mercato immobiliare.

L'indicizzazione non è attuabile con il ricorso alle variazioni delle quotazioni O.M.I. poiché nei semestri dal 2020 al 2022, non sono state pubblicate variazioni ma solo nel primo semestre del 2023 e non è nota la variazione del secondo semestre 2023.

Soluzione ottimale è la verifica delle variazioni rilevabili nel portale idealista.it dove sono pubblicate le quotazioni mensili dal novembre 2013 a oggi.

Quindi, l'analisi del mercato evidenzia differenti livelli di prezzo dipendenti dalle caratteristiche di segmentazione:

- €/mq 2.750,00 indicizzate a oggi €/mq 3.500,00: riguarda gli appartamenti nel fabbricato ex Calabresi che, sebbene collocati nello stesso complesso, evidenziano l'esistenza di visibili problematiche;
- €/mq 3.500,00 indicizzate a oggi €/mq 4.500,00: due unità in differenti fabbricati importanti e in condizioni di abitabilità ordinaria;
- €/mq 5.000,00 indicizzate a oggi €/mq 6.500,00: Unità nel complesso Santarelli ex Roxy in buone condizioni;

- €/mq 6.300,00 indicizzate a oggi €/mq 6.400,00: Unità nel complesso Santarelli ex Roxy in buone condizioni.

Nella fattispecie, il segmento oggetto di valutazione può essere individuato nelle tre compravendite elencate e schematizzate ai nn. 1, 4 e 6.

5.4.4 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 70**).

Il rapporto utilizza i tre comparabili più vicini al segmento oggetto d'indagine ed è sviluppato con tre procedimenti di comparazione:

- Il Market Comparison Approach tradizionale sviluppato dal Prof. M. Simonotti;
- Il Market Comparison Approach evoluto dalla Prof.ssa F. Salvo;
- Il Market Comparison Approach parzialmente modificato dal Prof. Cipollotti.

I risultati dei tre procedimenti sono poi analizzati e opportunamente mediati con pesi di ponderazione in funzione delle singole divergenze percentuali.

Il Valore di Mercato dell'immobile è stimato in € 427.400,00 e al netto dei costi di conformità a carico dell'acquirente **€ 422.600,00**.

5.5 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 15%.

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

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

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i). non è sempre possibile visionare

l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;
(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;
(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

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

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

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

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 422.600,00** (Euro Quattrocentoventiduemilaseicento/00).

5.6 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.

5.6.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

Il "Valore Normale" ha per base di calcolo le quotazioni O.M.I. perché scaturisce dal prodotto della superficie dell'immobile per il Valore Normale Unitario dove VNU= Val OMImin + (Val OMImax – Val OMImin) x K.

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

K= (K1 + 3 x K2) / 4.

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

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

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

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

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

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

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

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: € 358.000,00.

5.6.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1:

Valore catastale 1° casa: € 72.177,11

Valore catastale altro fabbricato: € 78.738,66

5.6.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2023, Semestre 1°

Provincia: AP

Comune: San Benedetto del Tronto

Fascia/zona: Centrale/LUNGOMARE NORD FINO ALL'ASSE FERROVIARIO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3600	7,70	12,40
Abitazioni civili	OTTIMO	3400	4800	11,00	16,40

6 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.

6.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da una unica unità immobiliare quindi non si rende necessario distinguere i valori di differenti porzioni per la tassazione.

6.2 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. 48 pagine dattiloscritte e n. 75 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 22/03/2024

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -