



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuations
INSTITUTE OF EXPERTS & VALUATORS



GEOVAL
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione FALLIMENTARE

C.P. n. 7/2012

Giudice Dott.ssa Francesca CALAGNA

Curatore Dott. Comm. Mario Volpi
Avv. Domenico De Angelis

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

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

**PERIZIA
IMMOBILIARE**

**LOTTO
1**

**Monteprandone
Opificio
Via dei Lavoratori, 10**

PERIZIA IMMOBILIARE

C.P. n. **7/2012**

CONCORDATO PREVENTIVO

Società



DATE DI RIFERIMENTO

Nomina: 02/04/2026

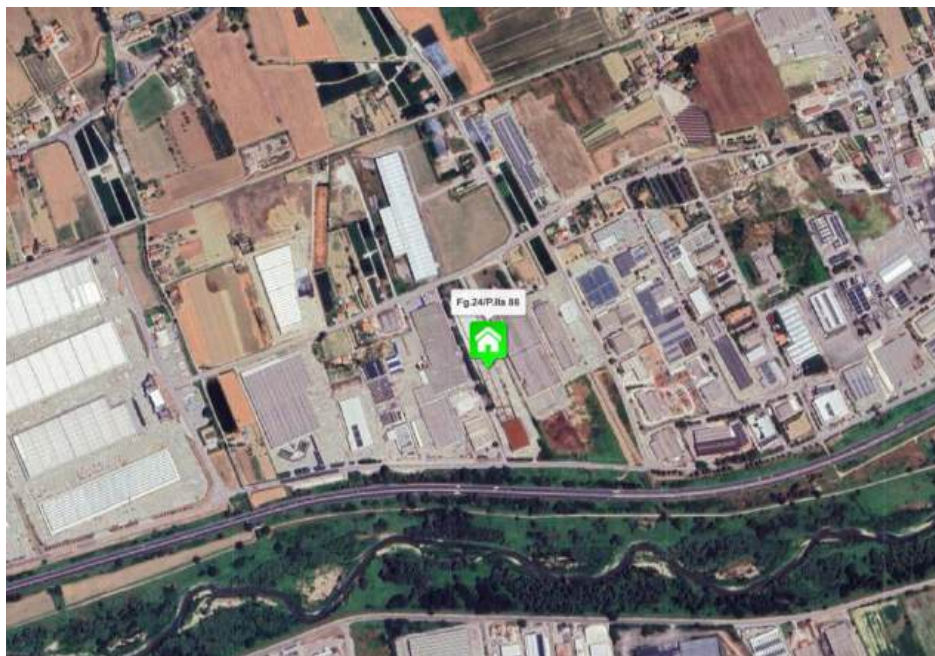
Giuramento: ---

Stima: 27/05/2026

Perizia: 03/07/2026

Prossima Udienza:---

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRITORIO COMUNE MONTEPRANDONE – VIA 80MA STRADA, 42



VISTA ESTERNA



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	Destinazione	Industriale
	Categoria Edile	Usato in stato scadente
	Natura	Opificio industriale
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1976
	Ultima rinnovazione	1993

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	Comune (PR)	Monteprandone (AP)
	Via/Civico	Via Ottantesima Strada, 42

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto Catasto terreni Fg. 24 P.lla 86 e 466.
	Fg	24	
	P.lla	86	
	Sub.	3-4	

USO/POSSESSO	Locato	NO
	Possesso	Libero

GRAVAMI	Ipotecari	SI
	Servitù	SI (elettrodotto)
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	Regolarità	SI
	Sanabilità	===

CONSISTENZA	Catastale	Terreno mq 28.769
	Commerciale (SEL)	Capannone mq 12.750; Uffici e servizi mq 1.260; Corte esterna mq 15.499

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	2.305.000,00 (al netto dei costi di conformità)
	Valore Base d'Asta	1.960.000,00
	Costi aggiudicatario	€ 0,00
	Costi Procedura	€ 294,00

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI.....	3
1.1	ELENCO DEI BENI IMMOBILI PERIZIATI	8
1.2	DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI	8
1.2.1	DIVISIBILITÀ	8
1.2.2	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	9
1.2.3	ELENCO DEI LOTTI.....	10
1.2.4	NOTE E OSSERVAZIONI.....	10
2	PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1	11
2.1	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	11
2.2	COMUNICAZIONE ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020	12
2.3	DESCRIZIONE GENERALE.....	12
2.3.1	CARATTERISTICHE DEL TERRENO	12
2.3.2	CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO.....	12
2.3.2.1	CARATTERISTICHE POSIZIONALI	13
2.3.2.2	CARATTERISTICHE INTERNE.....	13
2.3.3	CONSISTENZA E CONFORMAZIONE.....	13
2.4	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	15
2.4.1	DATI CENSUARI E INTESTAZIONI CATASTALI COMUNE MONTEPRANDONE.....	15
2.4.1.1	CATASTO TERRENI	15
2.4.1.2	CATASTO FABBRICATI	15
2.4.2	CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI	16
2.4.2.1	PARTICELLA 86.....	16
2.4.2.2	PARTICELLA 466.....	17
2.4.2.3	PARTICELLA 86 ORIGINARIA	17
2.4.2.4	SUBALTERNO 1	18
2.4.2.5	SUBALTERNO 2.....	18
2.4.2.6	SUBALTERNO 3.....	18
2.4.2.7	SUBALTERNO 4.....	18
2.4.3	BENI COMUNI.....	18
2.4.4	CONFRONTO SUPERFICI TERRENI.....	19
2.4.5	RISPONDENZA/DIFFORMITÀ/NON DEFINIBILITÀ CATASTALE.....	19
2.4.6	COSTI CONFORMITÀ CATASTALE	19
2.5	TITOLARITA'	20
2.5.1	TITOLARI DEI DIRITTI REALI.....	20
2.5.2	PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO).....	20
2.5.3	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	22
2.5.4	ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI.....	23

2.5.5	CONCLUSIONI SULLA CIRCOLABILITÀ	24
2.5.6	RISPONDENZA, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	24
2.5.7	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	24
2.6	LOCAZIONE E POSSESSO	25
2.6.1	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	25
2.6.2	CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE	25
2.6.3	POSSESSO	25
2.7	GRAVAMI	26
2.7.1	SERVITÙ	26
2.7.2	GRAVAMI APPARENTI	26
2.7.3	VINCOLI	26
2.7.4	DIRITTI DEMANIALI	26
2.7.5	USI CIVICI.....	26
2.7.6	CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI	26
2.7.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI.....	26
2.7.8	COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI	27
2.8	STATO CIVILE	28
2.8.1	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	28
2.9	URBANISTICA	29
2.9.1	TERRENO E/O AREA DI SEDIME	29
2.9.1.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	29
2.9.1.2	CDU	30
2.9.1.3	CARATTERISTICHE AGRICOLE	30
2.9.1.4	CARATTERISTICHE EDIFICATORIE	30
2.9.2	FABBRICATO	30
2.9.2.1	EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI	30
2.9.2.2	STATO LEGITTIMO - ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI	30
2.9.2.3	ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE.....	31
2.9.2.4	RISPONDENZA/DIFFORMITÀ.....	31
2.9.2.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	32
2.9.2.6	CONVENZIONI AMMINISTRATIVE.....	32
2.9.2.7	HBU – HIGHEST AND BEST USE	32
2.9.2.8	RISPONDENZA, NON RISPONDENZA, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	32
2.9.2.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	33
2.10	IMPIANTISTICA	34
2.10.1	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	34
2.10.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	36
2.10.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	36
2.10.4	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	36
2.11	ACCESSIBILITA'	37

2.11.1	ACCESSO.....	37
2.11.2	CONFINI	37
2.11.3	INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE.....	37
2.11.4	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	37
2.11.5	ASCENSORE.....	37
2.12	EFFICIENZA ENERGETICA.....	38
2.12.1	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	38
2.12.2	A.P.E.....	38
2.13	AMBIENTALE	39
2.13.1	FONTI DI INQUINAMENTO.....	39
2.13.2	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	39
2.13.3	PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ	39
2.14	SEZIONE ESTIMATIVA.....	40
2.14.1	ANALISI DEL MERCATO	40
2.14.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	40
2.14.1.2	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	43
2.14.1.3	ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING PRICES	48
2.14.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	51
2.14.2.1	RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE	51
2.14.3	COSTI DI CONFORMITÀ.....	52
2.14.3.1	COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.....	52
2.14.3.2	COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	52
2.14.4	VALORE A BASE D'ASTA.....	52
2.15	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI.....	56
3	CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI.....	57
3.1	STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO	57
3.2	INCERTEZZA E RISCHI	58
3.3	CRITERI DI MISURAZIONE.....	59
3.3.1	A) SUPERFICIE DELL'EDIFICIO	60
3.3.2	B) SUPERFICI ACCESSORIE (PONDERATE SECONDO COEFFICIENTI SPECIFICI)	60
3.3.3	C) ACCESSORI INTERNI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE.....	60
3.3.4	D) AREE SCOPERTE PERTINENZIALI	60
3.3.5	E) NOTE INTEGRATIVE.....	61
3.4	METODI DI MISURAZIONE.....	61
3.4.1	TERRENI.....	61
3.4.2	FABBRICATI.....	61
3.5	CRITERI DI STIMA	62
3.5.1	ANALISI PRELIMINARE: HIGHEST AND BEST USE (HBU).....	62
3.5.2	METODO COMPARATIVO	63
3.5.3	METODO REDDITUALE	63

3.5.4	METODO DEL COSTO	63
3.6	RILEVANZA DELL'ANALISI DI MERCATO.....	63
3.6.1	LIMITI DELLE BANCHE DATI (QUOTAZIONI) E CONSIDERAZIONI EX ART. 568 C.P.C.	64
3.7	VALORE DI MERCATO E PREZZO A BASE D'ASTA	64
3.8	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	65
3.8.1	CATASTALE	66
3.8.2	IPOTECARIO	67
3.8.3	LOCAZIONE E POSSESSO	68
3.8.4	GRAVAMI	69
3.8.5	EDILIZIA E URBANISTICA	70
3.8.6	CONDOMINIALE, IMPIANTISTICA, ACCESSIBILITÀ, EFFICIENZA ENERGETICA, AMBIENTALE E STRUTTURALE.....	71
3.9	LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO	74
3.9.1	LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO	74
3.9.2	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO.....	75
3.9.2.1	ART. 173 BIS D.A.C.P.C.	75
3.9.2.2	ART. 568 C.P.C.	75
4	INDICE DEGLI ALLEGATI	76

1.1 ELENCO DEI BENI IMMOBILI PERIZIATI

Il patrimonio immobiliare periziato è costituito da un opificio con terreno produttivo circostante nella Zona industriale/artigianale di Monteprandone in Via ottantesima Strada, 42.

1.2 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente sezione ha l'obiettivo di analizzare, in coerenza con l'Highest and Best Use (HBU), la potenziale divisibilità fisica, giuridica ed economica dell'asset oggetto di valutazione, nonché la logica sottesa alla formazione dei lotti ai fini estimativi e commerciali. Tali considerazioni rappresentano un passaggio imprescindibile nel processo valutativo, in particolare quando si indaga la massimizzazione del valore attraverso un uso alternativo, frazionato o strategicamente organizzato dell'immobile.

1.2.1 DIVISIBILITÀ

L'eventuale ipotesi di suddivisione dell'immobile in due o più entità autonome deve essere sottoposta a una verifica articolata, che tenga conto sia del principio dell'HBU – ovvero la destinazione d'uso legalmente ammessa, fisicamente realizzabile, finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente – sia della sussistenza simultanea dei seguenti presupposti:

- **Presupposto giuridico (legalmente consentita)**

La divisibilità dell'asset è subordinata al rispetto della normativa vigente, ivi comprese: disposizioni del Codice civile in tema di comunione e proprietà; norme urbanistiche e edilizie comunali e regionali; regolamenti igienico-sanitari e di sicurezza; eventuali vincoli storico-ambientali.

- **Presupposto tecnico (tecnicamente realizzabile)**

La possibilità di suddividere l'immobile è condizionata dalla tipologia costruttiva, dalla struttura portante, dalla distribuzione degli impianti e

dall'accessibilità autonoma delle unità derivabili. La compatibilità tecnica deve essere accertata anche in relazione ai requisiti minimi di abitabilità o agibilità.

- **Presupposto economico (economicamente conveniente)**

La suddivisione deve risultare conveniente in termini di valore generato. Ai fini del presente presupposto si considera che: il valore della somma delle unità derivate sia uguale o superiore al valore dell'immobile nella sua integrità; siano valutati gli eventuali costi di frazionamento e adeguamento tecnico-funzionale delle porzioni; siano analizzati gli effetti sinergici o di penalizzazione della divisione sull'attrattività commerciale dei lotti.

- **Presupposto finanziario (finanziariamente sostenibile)**

La realizzazione della suddivisione deve poter essere effettivamente finanziata. In particolare: l'investitore deve disporre di risorse proprie (equity) e/o della possibilità di accedere al credito (rating bancario adeguato); il costo complessivo dell'operazione deve essere compatibile con la capacità di rimborso e il livello di rischio sostenibile; tale profilo non è tipicamente valutabile dall'esperto, salvo disponibilità di elementi oggettivi e documentati.

- **Conclusione specifica del caso in esame:**

Alla luce della natura, della tipologia dei beni, della consistenza, ubicazione e conformazione architettonica, analizzate le migliori opportunità ottenibili in virtù di un'approfondita analisi del mercato locale (compravendite, offerte in vendita e andamento storico), il patrimonio immobiliare è stato considerato in unico lotto.

1.2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

In coerenza con l'obiettivo estimativo e l'analisi dell'Highest and Best Use, la formazione dei lotti costituisce un passaggio strategico nella pianificazione della commercializzazione e nella determinazione

del valore di mercato, in conformità a quanto previsto da EVS 2025, CAPITOLO 3.

La logica di formazione dei lotti si fonda sull'individuazione delle unità economicamente autonome e funzionalmente indipendenti, coerenti con le seguenti condizioni:

- compatibilità urbanistica e catastale;
- autonoma fruibilità e accessibilità;
- attrattività per il mercato potenziale;
- omogeneità funzionale e commerciale.

Nel caso di specie, sulla base della configurazione attuale del compendio immobiliare, della quota di diritto analizzata e della destinazione d'uso potenzialmente massimizzabile, si è proceduto a identificare un unico lotto funzionale, coerenti con le dinamiche del mercato di riferimento.

1.2.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Opificio industriale da ristrutturare con terreno circostante interamente recintato.

1.2.4 NOTE E OSSERVAZIONI

Pur essendo trattato come unico Lotto, l'intero complesso si presta a soluzioni differenti di frazionabilità che potranno essere eseguite nell'ambito dei lavori di recupero e ristrutturazione.

2.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

LOTTO 1:

Diritti per la quota di 1/1 di Piena Proprietà su opificio industriale in Via ottantesima Strada, 42 nel Comune di Monteprandone.

Il Lotto è individuato al catasto terreni con le **P.lle 86 e 466** di complessivi mq 28.769 catastali ed è censito al catasto fabbricati sul Foglio di mappa n. **24** con la P.lla **86 Sub. 3**, Categoria D/7, R.C. € 47.624,00 che individua l'opificio e la P.lla **86 Sub. 4**, Categoria D/1, R.C. € 58,00 che individua la cabina di trasformazione.

Il capannone versa in scarse condizioni di manutenzione e risulta in parte privo di copertura. Lo stesso si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 12.750, di cui circa mq 11.800 destinati ad attività produttive e circa mq 520 al PT e mq 740 al P1 destinati a palazzina uffici e servizi, oltre mq 15.499 circa di corte esterna sistemata e recintata.

Locazione e possesso: L'unità non risulta locata ed è nella disponibilità della Procedura.

Servitù: Risulta trascritta Servitù da elettrodotto a carico della P.lla 86.

Gravami non cancellabili: non esistenti salvo l'opponibilità della servitù di elettrodotto.

Situazione ambientale: Si rileva la presenza di modesti cumuli di materiali/rifiuti, apparentemente non pericolosi, la cui effettiva classificazione dovrà essere verificata prima del conferimento mediante le ordinarie procedure di identificazione e smaltimento. I relativi oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La situazione edilizia risulta sostanzialmente rispondente agli atti esaminati, nei limiti delle verifiche documentali e del confronto svolto con lo stato di fatto.

L'immobile è da considerare privo di APE così come da comunicazione della Regione Marche.

Gli immobili vengono posti in vendita comprensivi degli impianti esistenti, ancorché inefficienti, inclusi la pesa esterna e i carroponti.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 2.305.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 1.960.000,00**.

2.2 COMUNICAZIONE ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Non si rileva pertanto l'operatività degli obblighi di comunicazione previsti dall'art. 1, commi 376-379, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

2.3 DESCRIZIONE GENERALE

2.3.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno dove è ubicato l'opificio è pianeggiante e di forma regolare. Interamente recintato, è perimetrato su tre lati dalla viabilità pubblica. È asfaltato e dotato di rete per la raccolta dell'acqua piovana.

2.3.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Fabbricato produttivo su un livello con struttura di acciaio e porzione uffici su due livelli in cemento armato realizzato nel 1976/77 e successiva configurazione con ampliamento assentita nel 1993. Le finiture e i materiali sono quelle dell'epoca di costruzione e le condizioni di manutenzione e conservazione, sono scarse con porzione della copertura mancante.

L'edificio è tipico dell'architettura di espansione industriale/artigianale. Non si rilevano particolari di pregio e, sebbene l'immobile risulti assistito

da titoli edilizi e documentazione di agibilità storica, le attuali condizioni manutentive e impiantistiche ne rendono necessario un intervento di recupero e adeguamento prima di un ordinario riutilizzo produttivo.

2.3.2.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento	Lati Liberi	Collegamenti Viabilità	Massima	Verde Pubblico	NO
Panoramicità	Minima	Zona Urbanizzata	SI	Servizi Commerciali	NO
Vista	Via Principale	Strutture Pubbliche	NO	Piani del Fabbricato	1
Luminosità	Media	Parcheggi Pubblici	NO	I servizi s'intendono presenti (SI) se posti nelle vicinanze in un raggio di ml 200	
Accessibilità	Massima	Servizi Sanitari	NO		

2.3.2.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE		Qualità	INFISSI		Qualità
Pavimento principale	Cemento	Minimo	Infissi Interni	Legno tamburato	Minimo
Pavimento secondario	Monocottura	Medio	Infissi Esterni	Alluminio Anodizzato	Minimo
Pavimento accessori	Cemento	Medio	Vetrature	Lastra singola	Minimo
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio	Dotazione	-----	-----
Rivestimento accessori	Ceramica	Medio	Accesso	Alluminio	Minimo
IMPIANTI PRIVATI			IMPIANTI COMUNI		
Elettrico	Sottotraccia	Minimo	Fognatura	Pubblica	Medio
Idrico	Acquedotto	Minimo	Fotovoltaico	-----	-----
Solare Termico	NO	-----	Solare Termico	-----	-----
Termico	-----	-----	Geotermico	-----	-----
Terminali	-----	-----	Ascensore	-----	-----
Antifurto	-----	-----	Antincendio	-----	-----

2.3.3 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

La consistenza è indicata in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda).

LOTTO	SUP.	Destinazione	Piano	Superficie
				SEL
1	Grafica	Produttiva	Terra	12.750 mq
	Grafica	Servizi e accessori		520 mq
	Grafica	Uffici	Primo	740 mq
	Catastale	Corte esclusiva	Terra	15.499 mq

La verifica della consistenza è determinata mediante verifica a campione delle dimensioni più significative per mezzo di distanziometro laser; le aree esterne sono individuate graficamente mediante confronto con la mappa e la visura catastale.

La conformazione del lotto è indicata nelle planimetrie catastali (**All. 6, 7**).

2.4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

2.4.1 DATI CENSUARI E INTESTAZIONI CATASTALI COMUNE MONTEPRANDONE

2.4.1.1 CATASTO TERRENI

Comune Monteprendone, Foglio di mappa n. 24, (**All. 1**):

P.Ila	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	R.D. €	R.A. €	All.
86	Ente Urbano		28.510			2
466	Incolto Prod.	U	259	€ 0,03	€ 0,01	3

La P.Ila 86 è intestata a Aree di enti urbani e promiscui;

La P.Ila 466 è intestata alla Società [REDACTED]
[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

2.4.1.2 CATASTO FABBRICATI

Comune Monteprendone, Foglio di mappa n. 24 P.Ila 86 (**All. 1**)

P.Ila	Sub.	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Superficie (m ²)	Rendita	All.
86	3	T-1	D/7				€ 47.624,00	4
86	4	T	D/1				€ 58,00	5

Le unità sono intestate catastalmente alla Società [REDACTED]
[REDACTED]
per l'intera piena proprietà.

2.4.2 CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Lo scopo è di verificare la continuità delle variazioni di ogni unità catastale sia ai terreni, sia ai fabbricati e accertare la rispondenza con gli identificativi negli atti di provenienza.

➤ Unità Terreni

2.4.2.1 PARTICELLA 86

- **31/01/1990:** Variazione/Tipo Mappale n. 4886, La P.lla 86 di mq 1.280 è fusa con le P.lle 121, 122, 124, 132 e diventa di mq 58.500. Da Fabbricato Rurale diventa Ente Urbano;
- **31/01/1990:** Variazione d'ufficio n. 2987, la P.lla 86 è frazionata e diventa di mq 13.950, sono originate la **P.lla 197** di mq 10.420 e la P.lla 198 di mq 34.130;
- **21/11/1994:** Variazione/Tipo Mappale n. 5639 La **P.lla 86** si fonde con la **P.lla 197** di mq 10420 e la **P.lla 205** di mq 4.580 e diventa di mq 28.950;
- **18/01/2007:** Variazione AP0011850, la P.lla 86 è divisa in P.lla 86 di mq 28769 e P.lla 176 di mq 181 per mancata registrazione del Frazionamento 622/1978 e comanda voltura n. 834/90;
- **24/02/2010:** Tipo mappale, pratica AP0032722, la P.lla 86 diventa di mq 28510;
- **12/06/2014:** Tipo Mappale AP0067290 si inserisce in mappa il fabbricato per nuova costruzione;

Anomalie rilevate: La visura evidenzia la mancata registrazione frazionamento n. 622/78”; incongruenze derivanti da voltura n. 834/90. Tale circostanza configura un’evidente criticità storica dell’allineamento censuario.

La P.lla 176 del Fg. 24, stralciata dalla consistenza della P.lla 86 è oggi un relitto stradale di mq 181 intestato catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED].

Si ritiene che l'ipotesi di approfondimento riguardo la proprietà della P.lla 176 sia antieconomico in considerazione del fatto che si tratta di una piccola striscia di terreno a sud dell'attuale P.lla 86 e separata da questa dalla sede stradale di Via del Lavoro.

2.4.2.2 PARTICELLA 466

- **11/10/2012:** variazione d'ufficio– pratica AP0165029, qualità "CORTE";
- **07/05/2014:** variazione d'ufficio– pratica AP0045021, rettifica registrazione variazione 2877/12.
- **07/05/2014:** variazione d'ufficio, pratica AP0045070, collegamento NCEU-NCT, qualità finale "INCOLTO PRODUTTIVO".

Anomalie rilevate: Anche per la particella 466 risultano annotazioni di incoerenza catastale, aggiornamenti non conformi all'art. 1 comma 8 D.M. 701/94 e necessità di rettifiche d'ufficio. Non si ritiene che le incoerenze possano determinare l'impossibilità di circolabilità della proprietà.

➤ Unità Urbane

2.4.2.3 PARTICELLA 86 ORIGINARIA

- **31/12/1987:** classamento originario, categoria D/7, rendita Lire 5.203.900;
- **14/03/1991:** variazione per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni, pratica n. 675.1/1991;
- **22/06/1992:** ampliamento, pratica n. 2381.1/1992, rendita aggiornata a € 47.740,01.
- **30/04/2014:** variazione per riduzione corte esclusiva, pratica AP0042147.

2.4.2.4 SUBALTERNO 1

- **30/04/2014:** costituzione da riduzione corte esclusiva;
- **18/06/2014:** divisione pratica AP0070548, generazione subalterni 3 e 4.

2.4.2.5 SUBALTERNO 2

- **30/04/2014:** costituzione F/1 area urbana mq 259, variazione per modifica identificativo, pratica AP0042151, trasformazione in particella 466.

2.4.2.6 SUBALTERNO 3

- **18/06/2014:** divisione pratica AP0070548.
- **11/02/2015:** variazione classamento, pratica AP0013165.
- **25/08/2015:** variazione toponomastica, pratica AP0067943.

2.4.2.7 SUBALTERNO 4

- **18/06/2014:** divisione, pratica AP0070548.
- **11/02/2015:** variazione classamento, pratica AP0013165.
- **25/08/2015:** variazione toponomastica, pratica AP0067944.

2.4.3 BENI COMUNI

- **Beni comuni non censibili (BCNC):** Dall'elaborato planimetrico relativo alla particella 86 emerge la presenza di: un corpo principale destinato ad opificio industriale; una cabina elettrica separata; aree esterne di manovra e pertinenza; viabilità interna; corti pertinenziali scoperte.

L'elenco subalterni assegnati individua:

- subalterno 3: "Opificio industriale per la lavorazione del ferro";
- subalterno 4: "Cabina elettrica".

Non risultano censiti specifici beni comuni non censibili (BCNC) mediante attribuzione autonoma di subalterno.

Tuttavia, dall'analisi grafica dell'elaborato planimetrico risultano presenti porzioni funzionalmente comuni costituite da: corselli di accesso, piazzali di manovra, aree di circolazione interna e spazi pertinenziali scoperti.

Dette porzioni risultano catastalmente assorbite nelle consistenze delle unità principali e non autonomamente identificate quali BCNC.

Non emergono beni comuni censibili autonomamente identificati.

➤ **Beni comuni censibili:** non presenti in visura né nell'elaborato planimetrico catastale (**All. 8**).

2.4.4 CONFRONTO SUPERFICI TERRENI

P.Illa	Superficie catastale (mq)	Superficie grafica mappa (mq)	Differenza (mq)	Scostamento %
86	28.510	29.002	+492	+1,73%
466	259	261	+2	+0,77%
TOTALE	28.769	29.263	+494	+1,69%

Le differenze risultano contenute entro limiti generalmente compatibili con tolleranze grafiche catastali, deformazioni storiche della cartografia d'impianto, aggiornamenti cartografici successivi.

Non pregiudicano in alcun modo sulla rispondenza catastale e la vendibilità dell'immobile.

2.4.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ/NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

➤ **Planimetrie catastali disponibile:** sub. 3 e 4 (**All. 6, 7**).

Le unità sono rispondenti nel confronto planimetrico tra lo stato di fatto e quello dichiarato.

2.4.6 COSTI CONFORMITÀ CATASTALE

===

2.5 TITOLARITA'

La sezione Titolarità analizza la provenienza ipotecaria ventennale, comprese trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili, dividendoli tra quelli cancellabili dalla procedura e quelli che invece non possono essere cancellati.

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

Sono stati analizzati i titoli e le ispezioni ipotecarie relative all'immobile sito nel Comune di Monteprandone, Fg. 24, P.lla 86 e P.lla 466, intestati alla Società [REDACTED]

2.5.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

Ditta: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

2.5.2 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO)

Sono elencati tutti i passaggi intermedi acquisiti presso la locale Conservatoria dei RR. II. per verificare la corretta intestazione e la circolabilità delle quote.

In sintesi, la Società [REDACTED] ha acquistato con differenti atti di compravendita le tre particelle 86, 205 e 197 che sono poi state fuse nell'unica P.lla 86 su cui è stato costruito il fabbricato.

Nota di trascrizione RP n. 1533 - RG n. 2162 (All. 9)

- Data presentazione: 11/04/1988.
- Descrizione: Atto notarile pubblico – Compravendita.

- Data atto: 25/03/1988.
- Repertorio: 10995.
- Pubblico ufficiale: Notaio Francesco Barmann – Sede Ripatransone.
- Specie: Atto tra vivi.
- Soggetti a favore: [REDACTED] – piena proprietà quota 1/1.
- Soggetti contro: [REDACTED]
- Unità negoziali: Diritti 1/1 piena proprietà Catasto Fabbricati Montepandone Fg. 24 P.lla 86 Ente Urbano mq 13.950.

Nota di trascrizione RP n. 3755 - RG n. 5075 (All. 10)

- Data presentazione: 09/08/1989.
- Descrizione: Atto notarile pubblico – Compravendita.
- Data atto: 02/08/1989.
- Repertorio: 16828.
- Pubblico ufficiale: Notaio Francesco Barmann – Sede Ripatransone.
- Specie: Atto tra vivi.
- Soggetti a favore: [REDACTED] – piena proprietà quota 1/1.
- Soggetti contro: [REDACTED]
- Unità negoziali: Diritti 1/1 piena proprietà Catasto Terreni Montepandone Fg. 24 P.lla 205 di mq 4580.

Nota di trascrizione RP n. 607 - RG n. 723 (All. 11)

- Data presentazione: 25/01/1990.
- Descrizione: Atto notarile pubblico – Compravendita.
- Data atto: 30/12/1989.
- Repertorio: 18097.
- Pubblico ufficiale: Notaio Francesco Barmann – Sede Ripatransone.
- Specie: Atto tra vivi.
- Soggetti a favore: [REDACTED] – piena proprietà quota 1/1.

- Soggetti contro: [REDACTED]
- Unità negoziali: Diritti 1/1 piena proprietà Catasto Terreni Monteprandone Fg. 24 P.lla 197.

2.5.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Distinzione giuridica

- **Cancellabili dalla procedura:** Gravami che possono essere estinti ex art. 2882 c.c. e art. 586 c.p.c. con decreto di trasferimento.
- **Non cancellabili:** Gravami opponibili perché costituiti e trascritti prima dell'inizio della procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, fondi patrimoniali, atti di asservimento).

GRAVAMI IPOTECARI CANCELLABILI:

Aggiornamento al 27/05/2026

Nota di trascrizione RP n. 5384 – RG n. 7379 (All. 12)

- Data presentazione: 11/10/2012
- Descrizione: Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo
- Data atto: 07/06/2012
- Repertorio: 1064
- Pubblico ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- Specie: Atto giudiziario
- Soggetti a favore: Massa dei Creditori – quota 1/1
- Soggetti contro: [REDACTED] – quota 1/1
- Unità negoziali:
 - o Catasto Fabbricati Monteprandone: Fg. **24** – P.lla **86**.
- Nella nota di ammissione sono indicati anche altri immobili ma non è inclusa la P.lla 466. La P.lla 86 è correttamente indicata senza subalterni poiché la variazione che li ha generati è del 2014 quindi successiva.

GRAVAMI IPOTECARI NON CANCELLABILI:

Non risultano trascritte a carico degli immobili, formalità pregiudizievoli non cancellabili dalla procedura con aggiornamento al 27/05/2026.

2.5.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI

L'ipoteca ancora oggi iscritta sugli immobili con aggiornamento al 27/05/2026 è la seguente:

IPOTECHE VOLONTARIE

Nota di iscrizione RP n. 1885 – RG n. 8051 (All. 13)

- Data presentazione: 04/08/2004
- Descrizione: Ipoteca volontaria
- Data atto: 30/07/2004
- Repertorio: 75145/21227
- Pubblico ufficiale: Notaio Dott. Francesco Barmann – sede San Benedetto del Tronto
- Specie: Ipoteca volontaria
- Soggetti a favore: [REDACTED] – quota 1/1
- Soggetti contro: [REDACTED] – quota 1/1
- Capitale: € 2.500.000,00
- Totale ipoteca: € 3.750.000,00
- Durata: 8
- Unità negoziale: Monteprandone Catasto Terreni Fg. **24** P.lla 86; Catasto Fabbricati Fg. **24** – P.lla **86**.
- N.B. – L'iscrizione ipotecaria, pur ancora visibile nei registri, deve ritenersi priva di efficacia giuridica per intervenuta perenzione ex art. 2847 c.c.

IPOTECHE GIUDIZIALI

=====

IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE

===

2.5.5 CONCLUSIONI SULLA CIRCOLABILITÀ

Circolabilità giuridica: gli immobili sono liberamente trasferibili. Alla data del 27/05/2026 non esistono gravami non cancellabili. Alla stessa data è esistente solo un gravame cancellabile costituito dall'ammissione al concordato preventivo e un'ipoteca volontaria perenta.

2.5.6 RISPONDENZA, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

2.5.7 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 CP R.P. n. 5384/2012: **€ 294,00.**

2.6 LOCAZIONE E POSSESSO

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile.

2.6.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO 1: NON LOCATO;

2.6.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

===

2.6.3 POSSESSO

L'immobile produttivo è in possesso della procedura ed è da considerare libero

2.7 GRAVAMI

Le informazioni riguardano l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami apparenti, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

2.7.1 SERVITÙ

Con atto a rogito del Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona, rep. 245307 del 25/03/1997, R.G. 2596, R.P. 1970 del 21/04/1997 (**All. 14**), si costituisce servitù da elettrodotto a carico della P.lla 86 del Fg. 24 di Monteprandone. La servitù per mq 1492, grava a Sud della P.lla 86 dove è collocata una linea su tralicci.

2.7.2 GRAVAMI APPARENTI

Non si rileva l'esistenza di gravami apparenti.

2.7.3 VINCOLI

Lungo il confine Sud della proprietà, si rileva l'esistenza della linea dell'alta tensione, elemento di cui occorre tenere in debito conto nel caso in cui si ipotizzassero interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze di Legge.

2.7.4 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

2.7.5 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

2.7.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

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

2.7.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

Si rileva la **CONFORMITA'** della titolarità riguardo l'esistenza dei gravami sopra indicati sui beni allo stato di fatto.

2.7.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

===

2.8 STATO CIVILE

2.8.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del soggetto non rende necessaria la verifica.

2.9 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.

2.9.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

Il complesso costituito dall'opificio e dal terreno circostante è individuato nella zona industriale/artigianale di Monteprandone.

2.9.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Il lotto è compreso nella variante generale al piano regolatore delle aree di sviluppo industriale (PRASI) dell'agglomerato di Monsampolo del Tronto e Monteprandone in Zona 2 di completamento produttiva commerciale e per servizi connessi (**All. 15**) normata dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione (**All. 16**).

2.9.1.2 CDU

Il Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la vendita dell'immobile limitatamente alla P.lla 466, ha validità di un anno, pertanto, sarà opportunamente richiesto e prodotto in concomitanza con la vendita del lotto o a richiesta della Procedura.

2.9.1.3 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

2.9.1.4 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Area edificata

2.9.2 FABBRICATO

Costruzione su due livelli nella zona uffici e unico livello nella zona produttiva.

La struttura della zona uffici è di cemento armato; quella del capannone è di acciaio ed è tamponata e coperta solo in parte.

2.9.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

La licenza di costruzione disponibile risale al marzo 1993.

2.9.2.2 STATO LEGITTIMO - ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

DEFINITI

Sono di seguito elencate le pratiche edilizie che hanno interessato l'opificio fin dalla sua prima costruzione nel 1976 fino a oggi.

- 1) Licenza di Costruzione n. 63/76 del 29/07/1976 (**All. 17**);
- 2) Concessione Edilizia n. 153/76 del 26/05/1977 (**All. 18**);
- 3) Concessione Edilizia n. 165/77 del 06/09/1979 (**All. 19**);
- 4) Concessione Edilizia n. 42/78 del 06/09/1979 (**All. 20**);
- 5) Concessione Edilizia n. 20/87 del 17/08/1987 (**All. 21**);
- 6) Concessione Edilizia n. 163/87 del 30/08/1988 (**All. 22**);

- 7) Concessione Edilizia n. 143/88 del 30/01/1989 (**All. 23**);
- 8) Concessione Edilizia n. 102/89 del 28/07/1989 (**All. 24**);
- 9) Richiesta Voltura n. 232/89 del 30/11/1989 (**All. 25**);
- 10) Concessione Edilizia n. 184/89 del 05/07/1989 (**All. 26**);
- 11) Concessione Edilizia n. 177/92 del 12/03/1993 (**All. 27**);
- 12) D.I.A.E. 158/08 del 13/10/2008 (**All. 28**);
- 13) S.C.I.A. 69/2011 del 29/09/2011 (**All. 29**);
- 14) CILA 26/18 del 01/06/2018 (**All. 30**);

2.9.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Dalle interrogazioni eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteprandone, non risulta l'esistenza di pratiche edilizie presentate e in corso di definizione.

2.9.2.4 RISPONDEZZA/DIFFORMITÀ

La rispondenza dell'opificio alle concessioni rilasciate, è dichiarata con l'agibilità del 24/03/1993, prat. n. 177/92-2914/93 e fa riferimento alla Concessione Edilizia in variante n. 177/92 del 12/03/92.

Successivamente, le modifiche apportate all'opificio riguardano il rifacimento della copertura porzione Sud (DIAE n. 158/08 e SCIA n. 69/2011).

Nel 2018, un altro intervento (CILA n. 26/18) ha solo interessato la rimozione di una porzione del manto di copertura per eliminare le lastre di eternit.

Si deve però rilevare che gli elaborati della CE 177/92, non rappresentano l'intera consistenza dell'opificio ma solo la porzione centro-sud quindi non vi è rappresentata la porzione centro-nord dove è compresa anche la porzione su due livelli destinata a uffici.

La porzione mancante è invece rappresentata e individuata nella Concessione Edilizia n. 102/89 (tavole 1 e 2).

L'agibilità del 1993, fa esplicito riferimento alle Concessioni edilizie nn. 163/87, 184/89 e 177/92 omettendo la n. 102/89. La circostanza

evidenzia un chiaro refuso amministrativo che in conseguenza dei successivi titoli rilasciati, può ritenersi non vincolante né limitante.

In conclusione, gli elaborati che definiscono lo stato assentito dell'opificio, sono quelli di cui alla CE n. 102/89, alla variante n. 177/92 e per ultima, la DIAE n. 158/2008.

2.9.2.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Agli atti esaminati e messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune, si rileva l'esistenza di abitabilità e collaudo del fabbricato:

- 05/05/1976: Prot. 3323 Genio Civile per lavori di costruzione di uno stabilimento industriale siderurgico (**All. 31**);
- 12/09/1977: Prot. 2349 Genio Civile relazione a struttura ultimata (**All. 32**);
- 11/11/1988: Prot. 7680 Regione Marche (**All. 33**);
- 27/10/1989: Prot. 7778 Collaudo statico Regione Marche (**All. 34**);
- 20/12/1989: Agibilità prot. 102/89 (**All. 35**);
- 13/09/1991: Prot. 6592 Collaudo (**All. 36**).

2.9.2.6 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

2.9.2.7 HBU – HIGHEST AND BEST USE

L'attuale destinazione produttiva/artigianale appare coerente con il miglior uso legalmente consentito e commercialmente sostenibile del compendio.

2.9.2.8 RISPONDENZA, NON RISPONDENZA, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Il confronto degli elaborati grafici e lo stato di fatto (**All. 37, 38, 39, 40, 41, 42**), rileva la sostanziale rispondenza e quindi l'assenza di difformità

o opere da sanare. Ai fini Edilizi-Urbanistici, le unità che costituiscono il Lotto n. 1 sono da considerare **rispondenti** ai progetti approvati.

2.9.2.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

===

2.10 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.

2.10.1 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

L'opificio risulta attualmente inutilizzato e privo di un'impiantistica funzionale significativa. All'interno del compendio sono presenti nove carroponti, dei quali due a tutta campata e sette a mezza campata. I dati tecnici disponibili, desunti dalla perizia redatta dal collega Geom. Danilo Turla, sono i seguenti:

- 1) Carroponte FINECO matr. 276 del 1991, tutta campata, 5 ton.;
- 2) Carroponte COSMA matr. 323 del 1988, mezza campata, 6,3 ton.;
- 3) Carroponte CIPRIANI matr. 2-669 del 1977, mezza campata, 10 ton.;
- 4) Carroponte MARTE del 1977, mezza campata, ton. 10;
- 5) Carroponte MARTE del 1977, mezza campata, ton. 10;
- 6) Carroponte COSMA del 1987, mezza campata, 5 ton.;
- 7) Carroponte COSMA del 1987, mezza campata, 5 ton.;
- 8) Carroponte COSMA, matr. 233-90 del 1990, tutta campata, 10 ton.;
- 9) Carroponte CIPRIANI matr. 2-1640 del 1987, mezza campata, 5 ton.;

Tutti i carroponti risultano in disuso e non vi sono elementi idonei ad attestare l'attuale efficienza funzionale, la regolarità delle verifiche periodiche, la conformità normativa e la sicurezza d'esercizio. Considerata l'età degli impianti, ormai ampiamente superiore al ventennio, l'eventuale riattivazione richiederebbe necessariamente verifiche tecniche approfondite, comprendenti almeno l'accertamento dell'integrità strutturale, dello stato dei componenti meccanici ed

elettrici, nonché della rispondenza alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza.

Alla luce delle condizioni riscontrabili, caratterizzate da ossidazione, degrado materiale, prolungato inutilizzo e marcata vetustà, non appare prudente attribuire ai suddetti impianti un valore d'uso nell'ambito della presente stima. Essi devono pertanto essere considerati, ai fini estimativi, come beni privi di autonoma utilità funzionale recuperabile, salvo diverse risultanze derivanti da specifiche verifiche specialistiche non disponibili allo stato.

Il valore teoricamente attribuibile potrebbe essere ricondotto al solo valore di recupero del materiale ferroso. Tuttavia, tale valore deve essere valutato congiuntamente agli oneri necessari per lo smontaggio, la movimentazione, il trasporto, la messa in sicurezza delle operazioni e l'eventuale smaltimento delle componenti non recuperabili. Considerata la collocazione degli impianti all'interno dell'opificio e la presumibile incidenza dei costi di rimozione, si ritiene che il valore di recupero possa essere sostanzialmente compensato dagli oneri necessari per conseguirlo. Ne deriva, ai fini della presente valutazione, l'attribuzione di un valore autonomo nullo ai carroporti esistenti.

È inoltre presente una pesa per autoarticolati della lunghezza di circa 18 m lineari, della quale non è stato possibile verificare né il funzionamento né la conformità tecnica e normativa. Anche per tale impianto valgono considerazioni analoghe a quelle formulate per i carroporti: in assenza di documentazione, prove funzionali e verifiche di conformità, non risulta prudente attribuire un valore autonomo all'attrezzatura.

Quanto all'invaso in cemento armato della pesa, trattandosi di opera stabilmente incorporata nella consistenza edilizia e funzionalmente connessa all'assetto complessivo dell'opificio, il relativo valore può ritenersi assorbito nella stima dell'intero compendio immobiliare, senza autonoma valorizzazione separata.

2.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Si dispone di certificati di conformità degli impianti prodotti unitamente alla richiesta di agibilità del 1993 (**All. 36**).

2.10.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

In considerazione delle condizioni di manutenzione e conservazione del fabbricato, si ritiene che le certificazioni esistenti siano inefficaci e che lo stesso debba essere considerato privo di impianti.

2.10.4 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

2.11 ACCESSIBILITA'

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

2.11.1 ACCESSO

La proprietà è interamente recintata.

Esistono un cancello carrabile con adiacente quello pedonale su Via Ottantesima Strada; Sulla traversa tra Via Ottantesima Strada e Via del Lavoro (anch'essa denominata Via del Lavoro), esistono un cancello carrabile con adiacente pedonale e a seguire un altro pedonale per l'accesso laterale alla palazzina uffici; ancora più a sud, esistono altri due cancelli, uno carrabile e uno pedonale. Su Via del Lavoro a sud, esiste un altro cancello carrabile.

2.11.2 CONFINI

L'intera proprietà costituita dal terreno con l'opificio confina con:

NORD Prop. [REDACTED]

EST Prop. [REDACTED]

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Prop. [REDACTED], Prop. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

2.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

Nessuna delle unità, opificio e terreno è interclusa.

2.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le caratteristiche del fabbricato non mostrano barriere architettoniche salvo i locali ufficio che sono raggiungibili esclusivamente dalla scala esterna.

2.11.5 ASCENSORE

Non esistente ma realizzabile all'interno del capannone.

2.12 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.

2.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

2.12.2 A.P.E.

Nel bando d'asta del 2014 risulta indicata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica — A.P.E. — limitatamente alla porzione dell'immobile adibita a uffici, classificata in Classe G, con IPE pari a 223,5 kWh/m² anno.

Tuttavia, nelle attuali condizioni di fatto, si ritiene che tale classificazione non possa essere automaticamente estesa all'intero opificio, trattandosi di attestazione riferita alla sola porzione direzionale. Inoltre, non essendo stata rinvenuta copia dell'A.P.E., non è stato possibile verificarne la data di rilascio, il contenuto, l'effettivo ambito di applicazione e l'eventuale perdurante validità.

Per completezza istruttoria e maggiore certezza documentale, è stata inoltrata richiesta alla Regione Marche per ottenere copia dell'attestato eventualmente depositato.

Con comunicazione a mezzo pec del 03/07/2026, la Regione Marche ha comunicato che non esiste APE riguardante l'immobile censito sul Fg. 24 con la P.lla 86 sub. 3 e 4 (**All. 45**).

2.13 AMBIENTALE

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

2.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Il fabbricato è situato in zona produttiva urbanizzata, ma non si rileva l'esistenza di attività inquinanti.

2.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Si rileva la presenza di modesti cumuli di materiali/rifiuti, apparentemente non pericolosi, la cui effettiva classificazione dovrà essere verificata prima del conferimento mediante le ordinarie procedure di identificazione e smaltimento. I relativi oneri resteranno a carico dell'aggiudicatario, salvo diversa prescrizione degli enti competenti o diversa disposizione della Procedura.

2.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

L'opificio non gode di particolare pregio ambientale né ha valore panoramico.

2.14 SEZIONE ESTIMATIVA

2.14.1 ANALISI DEL MERCATO

L'analisi del mercato immobiliare non rappresenta un corollario accessorio della stima, bensì il suo fondamento sostanziale. Gli EVS 2025 e il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa sottolineano con forza che ogni giudizio estimativo deve essere radicato in dati verificabili, comparabili e coerenti con le dinamiche reali del contesto di riferimento. Valutare un immobile significa dunque immergerlo in un sistema di relazioni: l'offerta, la domanda, i prezzi richiesti, i prezzi effettivamente praticati e non da ultimo, la struttura sociodemografica che alimenta o deprime tali dinamiche.

Nel caso specifico, l'opificio oggetto di indagine – **Capannone tipico con corte esclusiva nella zona industriale/artigianale di Monteprandone tra Via Ottantesima Strada e Via del Lavoro** – si inserisce in un tessuto edilizio a vocazione prevalentemente produttiva. Seppure oggi sostanzialmente inutilizzabile se non per l'ultima funzione di raccolta e deposito macerie, la sua conformazione si presta a un recupero funzionale sia come asset unico, sia per la formazione di porzioni di minore dimensione e autonomamente utilizzabili.

2.14.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Sotto il profilo della commerciabilità, l'immobile presenta elementi di criticità ma anche significativi fattori di potenziale valorizzazione.

L'opificio versa infatti in condizioni tali da renderne attualmente necessario un intervento di ristrutturazione integrale, con conseguente limitazione della platea degli operatori immediatamente interessati all'acquisto. Tuttavia, il bene risulta inserito in un comparto produttivo particolarmente appetibile sotto il profilo logistico e commerciale, caratterizzato da buona accessibilità, consolidata presenza di attività

produttive e riconosciuta attrattività per il segmento industriale/artigianale.

Elemento di particolare interesse è rappresentato dalla conformazione plano-volumetrica del complesso, che consente sia l'insediamento di attività produttive di medio-grande dimensione, sia un eventuale frazionamento in più unità autonome, ampliando sensibilmente le possibili destinazioni economiche e la platea dei potenziali utilizzatori.

Ulteriore aspetto favorevole è costituito dalla presenza di un lotto già integralmente recintato e dotato di area esterna sistemata, circostanza che comporta una riduzione dei costi preliminari di trasformazione e rende il compendio maggiormente competitivo rispetto ad aree grezze o prive di infrastrutturazione esterna.

In tale contesto, la valorizzazione commerciale del bene dovrà necessariamente fondarsi non tanto sullo stato manutentivo attuale, quanto sulle potenzialità di riqualificazione, rifunzionalizzazione e adattabilità del complesso produttivo con evidenza della strategicità della localizzazione, della flessibilità distributiva, della possibilità di frazionamento, della disponibilità di ampie superfici esterne già organizzate e della riduzione degli oneri infrastrutturali iniziali.

Ne consegue che pur in presenza di un'attuale obsolescenza edilizia e funzionale, il bene mantiene un livello di commerciabilità mediamente buono nel mercato locale di riferimento, purché correttamente posizionato sotto il profilo economico e adeguatamente orientato verso operatori interessati a interventi di recupero o riconversione produttiva.

Nell'ambito della commerciabilità dell'opificio, non si possono trascurare i tentativi esperiti nel tempo per collocarlo sul mercato dove con il valore a base d'asta del giugno 2014 pari a € 4.238.000,00, sono stati programmati due avvisi di vendita all'asta con tre tentativi ognuno ed esattamente:

- 1) 1° Avviso Bando del 25/09/2014, 1° tentativo 25/09/2014 al prezzo a base d'asta di € 4.238.000,00;
- 2) 1° Avviso Bando del 25/09/2014, 2° tentativo 23/10/2014 al prezzo a base d'asta di € 3.180.000,00;
- 3) 1° Avviso Bando del 25/09/2014, 3° tentativo 19/11/2014 al prezzo a base d'asta di € 2.380.000,00;
- 4) 2° Avviso Bando del 07/09/2014, 1° tentativo 07/09/2014 al prezzo a base d'asta di € 4.238.000,00;
- 5) 2° Avviso Bando del 07/09/2014, 2° tentativo 26/10/2014 al prezzo a base d'asta di € 3.180.000,00;
- 6) 2° Avviso Bando del 07/09/2014, 3° tentativo 14/12/2014 al prezzo a base d'asta di € 2.380.000,00;

Tali precedenti evidenziano come già all'epoca il mercato avesse manifestato una capacità di assorbimento limitata rispetto ai valori inizialmente proposti. Il dato assume rilievo nella presente analisi, poiché conferma la necessità di considerare con prudenza il profilo della liquidabilità del bene, soprattutto in ragione della sua dimensione, della destinazione produttiva, dello stato manutentivo e dell'entità degli investimenti necessari per il recupero.

Nelle more dei tentativi di vendita e del successivo periodo di inutilizzo, l'immobile è stato temporaneamente occupato dalla Regione Marche per il deposito delle macerie derivanti dagli eventi sismici del 2016, ed è stato definitivamente riconsegnato in data 4 marzo 2024. Tale circostanza ha inciso inevitabilmente sulle condizioni di conservazione del compendio, sia per il protratto mancato utilizzo produttivo, sia per l'impiego temporaneo dell'area a fini di deposito. Il tempo trascorso dall'ultimo esperimento di vendita, pari ormai a oltre dieci anni, unitamente all'utilizzo intervenuto nel periodo post-sisma, ha determinato un mutamento significativo del quadro estimativo rispetto alle valutazioni precedenti.

Alla luce di tali elementi, il valore di mercato attuale non può essere desunto in via diretta dai prezzi posti a base d'asta nel 2014, trattandosi

di riferimenti ormai temporalmente superati e non più rappresentativi dello stato fisico, funzionale ed economico del bene. Parimenti, l'assenza di comparabili realmente omogenei, riferibili a immobili produttivi di analoghe dimensioni, caratteristiche, condizioni manutentive e potenzialità di trasformazione, limita l'affidabilità di un approccio comparativo diretto. Inoltre, l'attuale impossibilità dell'immobile di generare un reddito ordinario e stabilizzato rende non applicabile, se non in forma meramente ipotetica, un procedimento fondato sulla capitalizzazione del reddito.

Per tali ragioni, la stima è stata impostata mediante il criterio del costo di ricostruzione deprezzato, ritenuto il più coerente con le caratteristiche del compendio e con il suo attuale stato di conservazione. Tale approccio consente infatti di considerare il valore tecnico del bene, depurandolo degli effetti derivanti da vetustà, degrado fisico, obsolescenza funzionale e necessità di interventi di ristrutturazione, restituendo così una misura estimativa maggiormente aderente alla condizione reale dell'opificio e alla sua effettiva commerciabilità nel mercato locale di riferimento.

2.14.1.2 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

Il quadro degli Asking prices restituisce l'immagine delle aspettative dei venditori ma è soltanto con l'analisi delle compravendite effettive che si entra nel cuore della realtà di mercato. Le transazioni registrate rappresentano infatti la misura più autentica del valore, in quanto espressione di accordi realmente conclusi e quindi sottratti alla componente speculativa che caratterizza gli annunci.

In questo senso, la Banca Dati Immobiliare di Ascoli Piceno costituisce uno strumento di grande utilità. Essa raccoglie in forma informatizzata e organizzata le informazioni provenienti dalle note di trascrizione notarili dal febbraio 2015 in poi su tutto il territorio della Provincia di Ascoli Piceno e dal 2019 anche la Provincia di Fermo, consentendo di risalire con precisione e con aggiornamento mensile a:

- data della compravendita,
- superficie oggetto di trasferimento,
- prezzo pagato,
- prezzo unitario (storico e attualizzato).

La forza di questo strumento sta nella sua ufficialità e verificabilità: i dati non derivano da dichiarazioni di parte né da stime di mercato, ma da atti notarili pubblici che garantiscono certezza e opponibilità a terzi. Per l'esperto stimatore, ciò significa poter fondare il giudizio non su percezioni, ma su evidenze documentali incontrovertibili.

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 Nazionale Comparabilitalia.it.

Rispetto alle fonti tradizionali – quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – la Banca Dati Immobiliare di Ascoli Piceno presenta due vantaggi rilevanti:

Maggiore dettaglio: ogni compravendita è descritta singolarmente, con riferimenti catastali e notarili, mentre i valori OMI sono aggregati per zone omogenee e fasce tipologiche.

Maggiore tempestività: l'aggiornamento è costante e consente di rilevare tendenze più immediate, mentre le quotazioni OMI vengono aggiornate semestralmente e hanno natura statistica.

Ne consegue che l'esperto, grazie alla BDI, è in grado di svolgere un'analisi **micro-locale**: può cioè confrontare direttamente l'immobile oggetto di stima con beni effettivamente compravenduti nella stessa area, di simili dimensioni e caratteristiche, riducendo l'incertezza e aumentando la solidità del giudizio valutativo.

Nel caso in esame non risultano reperibili sul mercato locale elementi di comparazione diretta riferibili ad opifici aventi analoghe caratteristiche di obsolescenza e tali da richiedere una ristrutturazione integrale.

La scarsità di compravendite omogenee sotto il profilo tipologico, manutentivo e funzionale non consente pertanto l'applicazione attendibile del metodo comparativo diretto riferito al fabbricato nel suo complesso.

Parimenti, l'immobile, nello stato in cui attualmente si trova, non risulta idoneo alla produzione di un reddito ordinario, rendendo non concretamente applicabile il criterio reddituale.

In tale contesto estimativo, il procedimento maggiormente coerente risulta pertanto quello riconducibile al cost approach, mediante separata valutazione dell'area e del soprassuolo, con particolare incidenza del valore fondiario rispetto al valore residuo del manufatto esistente.

L'area assume infatti un ruolo economicamente prevalente nella formazione del valore complessivo del compendio, in quanto rappresenta l'elemento maggiormente appetibile sotto il profilo commerciale, urbanistico e trasformativo. Proprio per tale ragione, l'analisi delle compravendite e delle offerte di mercato relative ai lotti industriali/artigianali della medesima zona è stata sviluppata con particolare attenzione, al fine di individuare un intervallo di valori coerente, attendibile e concretamente rappresentativo del mercato locale di riferimento.

La tabella che segue elenca tutte le compravendite indagate.

Codice	Data	Notaio	Prezzo	Sup.	Unitario
2018_01_F380_T_15_118_0_1_P	10/01/18	Caserta	13.000,00 €	360,00	36,11 €
2018_01_F380_T_15_373_0_2_P	10/01/18	Caserta	202.000,00 €	3.490,00	57,88 €
2018_01_F380_T_15_787_0_2_P	10/01/18	Caserta	1.770.000,00 €	62.583,00	28,28 €
2018_05_F380_T_15_89_0_2_P	18/05/18	Caserta	260.000,00 €	7.550,00	34,44 €
2018_06_F380_T_15_97_0_17_P	01/06/18	Campana	1.098.096,00 €	32.753,00	33,53 €
2018_09_F591_T_25_622_0_1_P_DC	28/09/18	Varriale	370.000,00 €	9.750,00	37,95 €
2019_10_F380_T_15_115_5_1_P	08/10/19	Caserta	99.000,00 €	3.315,00	39,86 €
2019_10_F380_T_15_115_38_2_P	30/10/19	Caserta	490.000,00 €	6.954,00	70,46 €
2020_09_F591_T_26_1224_0_1_P	07/09/20	Parlamenti	40.500,00 €	1.020,00	39,71 €
2021_03_F380_T_15_101_0_31_P	24/03/21	Colantoni	1.904.820,00 €	49.378,00	38,58 €
2021_04_F591_T_28_524_0_3_P	27/04/21	Castallo	121.300,00 €	3.049,00	39,78 €
2022_11_F591_F_27_647_0_3_P	30/11/22	D'Andrea	500.000,00 €	11.080,00	45,13 €
2022_12_F591_T_25_495_0_1_P	21/12/22	Lenhardy	90.000,00 €	3.208,00	28,05 €
2023_12_F591_T_26_1767_0_2_P	15/12/23	Lenhardy	46.380,00 €	1.060,00	43,75 €
2023_12_F380_T_15_1037_0_4_P	15/12/23	Allevi	73.200,00	1.830,00	40,00 €
2025_01_F591_F_25_598_0_1_P	30/01/25	Lenhardy	50.000,00 €	1.310,00	38,17 €
2025_05_F380_T_15_1049_0_2_P	12/05/25	Campana	270.000,00 €	5.257,00	51,36 €
2025_05_F380_T_15_1047_0_1_P	12/05/25	Campana	130.000,00	3.646,00	35,66 €
2025_10_F591_T_26_1768_0_1_P	16/10/25	Lenhardy	30.000,00 €	640,00	46,88 €

Legenda:

Codice: il codice identificativo del dato immobiliare, indica l'anno e il mese della stipula, il codice catastale del comune, il catasto, foglio, particella, subalterno e il numero di unità compravendute con lo stesso atto;

Data: È la data di stipula dell'atto;

Notaio: È il pubblico ufficiale rogante;

Prezzo: È il prezzo pagato dichiarato nell'atto;

Sup.: È la superficie indicata nella visura catastale;

Prezzo unitario storico: È il rapporto tra il prezzo totale pagato e la superficie catastale riferito alla data della compravendita;

L'analisi delle compravendite rilevate evidenzia un mercato sufficientemente omogeneo sotto il profilo territoriale, in quanto la zona industriale si sviluppa in continuità urbanistica tra i Comuni di Monsampolo del Tronto e Montepandone, senza apprezzabili differenze localizzative tali da incidere autonomamente sui valori unitari.

Le oscillazioni dei prezzi registrati risultano invece principalmente correlate alla classe dimensionale del lotto, al grado di infrastrutturazione, alla presenza di opere di finitura e allo stato materiale e funzionale dell'area.

In particolare, sotto il profilo di analisi statistica, il mercato distingue chiaramente tre macrocategorie di beni: aree libere prive di urbanizzazioni, aree recintate e/o asfaltate, aree completamente rifinite e urbanizzate, idonee all'immediata edificazione o utilizzo produttivo.

Dall'esame delle compravendite emerge un intervallo complessivo dei prezzi unitari compreso tra circa €/mq 28,00 ed €/mq 70,00, con prevalenza statistica delle transazioni collocate nella fascia €/mq 35,00 – 45,00.

Le compravendite aventi valori inferiori ad €/mq 30,00 risultano generalmente riferibili ad aree scarsamente infrastrutturate, condizioni di minore appetibilità commerciale o operazioni con probabili logiche compensative o trattative cumulative.

Rientrano in tale fascia, ad esempio la compravendita del 21/12/2022 pari ad €/mq 28,05 e la compravendita del 01/10/2018 pari ad €/mq 28,28.

Tali dati costituiscono valori marginali inferiori e non rappresentano il comportamento ordinario del mercato.

Le transazioni comprese tra €/mq 35,00 ed €/mq 45,00 rappresentano invece il segmento statisticamente più ricorrente e possono essere considerate maggiormente rappresentative del valore ordinario di mercato per aree industriali standard, prive di particolari migliorie ma inserite in contesto urbanizzato.

I valori superiori ad €/mq 50,00 risultano invece associati a lotti di modesta dimensione, aree già trasformate, superfici recintate e asfaltate e presenza di opere di urbanizzazione e immediata fruibilità produttiva. Si tratta pertanto di valori riferibili a beni con maggiore incidenza delle opere accessorie rispetto al solo valore fondiario.

Quest'ultimo dato appare tuttavia anomalo rispetto al campione complessivo e deve essere considerato outlier statistico, probabilmente influenzato da particolari caratteristiche intrinseche o negoziali del bene trasferito.

Dal punto di vista estimativo, il campione evidenzia quindi una media semplice prossima ad €/mq 42,00, una maggiore concentrazione dei dati nell'intervallo €/mq 38,00 – 45,00, una correlazione diretta tra incremento del prezzo unitario e livello di urbanizzazione/finitura oppure una correlazione inversa tra prezzo unitario e dimensione del lotto.

Sotto il profilo economico-estimativo, il mercato locale delle aree produttive appare stabile, sufficientemente liquido, coerente nei comportamenti negoziali e caratterizzato da moderata crescita dei valori delle aree finite e immediatamente utilizzabili.

Le compravendite più recenti (2023–2025) confermano infatti una tendenza al consolidamento dei valori delle aree urbanizzate in fascia €/mq 40,00 – 50,00, mentre le aree grezze o di grande estensione continuano a mantenersi su valori inferiori.

Ne consegue che, ai fini estimativi, la determinazione del valore unitario deve necessariamente tenere conto dello stato di trasformazione del lotto, della presenza di recinzioni, asfaltature e sottoservizi, della capacità edificatoria residua, della conformazione e accessibilità e della commerciabilità concreta del bene nel mercato locale.

Pertanto, nell'ambito della presente indagine, il valore unitario da assumere dovrà essere collocato all'interno della fascia ordinaria espressa dal mercato, con eventuali aggiustamenti estimativi motivati dalle specifiche caratteristiche del cespito oggetto di valutazione.

2.14.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING 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/91114542/?entryPoint=map>

Prezzo richiesto € 300.000,00;

Sup. 13000 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 23,00**

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114368/?entryPoint=map>

Prezzo richiesto € 90.000,00;

Sup. 1.000 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 90,00**

<https://www.idealista.it/immobile/34064386/>

Prezzo richiesto € 69.000,00;

Sup. 3.890 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 18,00**

<https://www.idealista.it/immobile/33945653/>

Prezzo richiesto € 57.000,00;

Sup. 2.100 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 27,00**

<https://www.idealista.it/immobile/25649461/>

Prezzo richiesto € 800.000,00;

Sup. 20.000 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 40,00**

<https://www.idealista.it/multi/vendita-terreni/aTZ,aUi/lista-mappa>

Prezzo richiesto € 720.000,00;

Sup. 20.000 mq; Zona industriale/artigianale, stato agricolo senza finiture.

Prezzo unitario **€/mq 36,00**

L'analisi delle offerte conferma sostanzialmente le dinamiche emerse dallo studio delle compravendite concluse.

In particolare, si rileva come le richieste più contenute, comprese tra €/mq 18,00 ed €/mq 27,00, riguardino prevalentemente aree di grande o

media estensione prive di opere di urbanizzazione e finiture, i valori prossimi ad €/mq 35,00 – 40,00 si riferiscano a lotti dimensionalmente più appetibili o collocati in contesti di migliore accessibilità commerciale, il valore richiesto pari ad €/mq 90,00 rappresenti un dato evidentemente anomalo rispetto al mercato reale osservato e deve essere considerato mera aspettativa commerciale non coerente con i valori effettivamente espressi dalle compravendite perfezionate.

Sotto il profilo estimativo occorre infatti distinguere nettamente il “prezzo richiesto”, espressione dell’aspettativa del venditore, il “prezzo di mercato”, desumibile esclusivamente dalle transazioni concluse.

La comparazione tra offerte e compravendite dimostra come il mercato reale della zona industriale in esame tenda a stabilizzarsi su valori effettivi inferiori rispetto alle richieste iniziali pubblicizzate nei portali immobiliari, con fisiologiche riduzioni in sede di trattativa.

Particolarmente significativa appare la coerenza tra le richieste comprese tra €/mq 23,00 ed €/mq 40,00 e le compravendite storiche rilevate nel range €/mq 28,00 – 45,00.

Tale circostanza conferma che il segmento ordinario delle aree industriali non urbanizzate o in stato agricolo si colloca realisticamente nella fascia medio-bassa del mercato.

L’analisi congiunta delle offerte e delle compravendite consente pertanto di affermare che i valori inferiori ad €/mq 20,00 costituiscono generalmente richieste riferibili a lotti di grande dimensione o con limitata appetibilità, i valori compresi tra €/mq 25,00 ed €/mq 40,00 rappresentano il range ordinario di mercato per aree produttive grezze mentre i valori superiori risultano sostenibili solo in presenza di opere di urbanizzazione, asfaltature, recinzioni o immediata cantierabilità.

Ne deriva che il mercato locale continua a premiare la pronta utilizzabilità del lotto, la presenza di infrastrutture, la facilità edificatoria, la ridotta necessità di investimenti preliminari.

Viceversa, le aree in stato agricolo o prive di opere di trasformazione risultano soggette a maggiore pressione negoziale e a più marcata riduzione del prezzo effettivo in sede di compravendita.

2.14.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

CRITERIO:

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato.

METODO:

Le caratteristiche e i dati di mercato indirizzano al ricorso del Cost Approach.

Il valore residuo del soprassuolo è stato considerato fortemente deprezzato per obsolescenza funzionale, degrado manutentivo e incompletezza della copertura.

2.14.2.1 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

La dimostrazione analitica del procedimento estimativo è riportata nell'allegato "Schede CRESME" (**AII. 43**) e "Scheda COST Approach" con obsolescenze esterne (**AII. 44**).

La stima dell'area è effettuata con il metodo del confronto tenuto conto dei dati di mercato sopra esposti ed esattamente:

Superficie area lotto area libera e area edificata: mq 28.769;

Valore unitario lotto: €/mq 45,00;

Superficie capannone mq 11.800,00

Costo di ricostruzione capannone €/mq 492,20;

Incidenza: Strutture 35%, Edilizia 50,20%, Impianti 14,8%

Vita economica del complesso produttivo: Strutture 70 anni, Edilizia 60 anni, Impianti 20 anni;

Vetustà del complesso produttivo: Strutture 60 anni, Edilizia 45 anni, Impianti 20 anni;

Costo di ricostruzione uffici €/mq 1.095,50;

Incidenza: Strutture 38,80%, Edilizia 48,00%, Impianti 13,2%

Vita economica della porzione uffici: Strutture 90 anni, Edilizia 50 anni, Impianti 20 anni;

Vetustà della porzione uffici: Strutture 60 anni, Edilizia 45 anni, Impianti 20 anni;

Obsolescenza economica indotta da fattori esterni 16,40%

Considerando l'opificio nello stato di fatto, si determina un valore di mercato pari a **€ 2.305.000,00**.

2.14.3 COSTI DI CONFORMITÀ

2.14.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Catastali € 0,00;

Regolarità edilizia € 0,00.

Per un totale di **€ 0,00**;

2.14.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Ipotecarie € 294,00

2.14.4 VALORE A BASE D'ASTA

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

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

mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

- 1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- 2) La possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, periodo che può essere condizionato sia dalle fasi cicliche immobiliari, sia da possibili mutazioni economiche nella zona;
- 3) Difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;

- 4) Difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'interessato acquirente;
- 5) Assenza di polizza decennale e assenza di garanzia per vizi occulti;
- 6) Ridotta pubblicità/marketing;
- 7) Rischio di opposizioni e iniziative dei possessori;
- 8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

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

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

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

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

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in cifra tonda è di € 1.959.250,00, in cifra tonda **€ 1.960.000,00** (*Euro Unmilionenovecentosessantamila/00*).

2.15 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	Ipotecar	Catastal	Bollo	Ipoteca	Catasta
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 agevol. 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	> 5 anni ⁵	9%*	esente	€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato abitativo	> 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 agevol. 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

3.1 STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO

Nel contesto delle operazioni tecnico-professionali relative agli immobili, è fondamentale precisare che l'attività di valutazione immobiliare costituisce un'operazione autonoma, distinta e indipendente, non coincidente né subordinata alle attività di audit o di due diligence di carattere catastale, ipotecario, edilizio, urbanistico, condominiale, ambientale o assimilabili.

In particolare:

- La valutazione immobiliare è definita dagli *European Valuation Standards 2025* come una procedura finalizzata alla determinazione di uno o più valori economici riferiti a un bene immobile, con l'applicazione di metodi riconosciuti (metodo comparativo, cost approach, income approach, residual methods) e l'adozione di basi di valore come il valore di mercato o il valore conservativo, in funzione della finalità indicata dal committente;
- Le attività di due diligence tecnica, legale e documentale (ivi incluse le verifiche urbanistiche, catastali, ipotecarie, ambientali e condominiali) rappresentano azioni parallele e complementari, ciascuna con finalità proprie e modalità operative specifiche, finalizzate all'analisi dello stato giuridico e tecnico-amministrativo del bene, senza che da ciò derivi un vincolo di subordinazione alla valutazione immobiliare;
- Ogni attività professionale menzionata ha valore autonomo e indipendente. Può essere richiesta, svolta e utilizzata anche singolarmente, in funzione degli obiettivi del committente e della fase procedurale in cui si colloca l'analisi.

La stima immobiliare può essere condotta:

- In modo autonomo, sulla base di dati forniti dal committente e di assunzioni esplicite, anche in assenza del completamento di tutte le verifiche tecnico-legali;
- In sinergia con altre attività, quando il committente intenda ottenere un quadro completo per finalità, di due diligence volte al trasferimento di diritti reali nelle procedure giudiziarie individuali, concorsuali, nei processi di cognizione e nelle attività bancarie o assicurative.

Secondo gli EVS 2025, il valutatore ha il compito di definire le *ipotesi* e le *assunzioni straordinarie* adottate nel proprio lavoro, e ciò consente di svolgere una stima anche in presenza di incertezze parziali o di attività collaterali ancora in corso.

La raccolta di audit settoriali e delle relative verifiche tecnico-legali:

- Concorre ad affinare la qualità e la circolabilità del risultato estimativo;
- Permette di valutare i costi di conformità o i rischi potenziali connessi al trasferimento del diritto;
- È propedeutica alla redazione di documentazione contrattuale, notarile e giudiziaria in caso di trasferimento di diritti reali, ma non è parte integrante o costitutiva della stima immobiliare.

Ne consegue che:

- La stima immobiliare non è attività subordinata né inclusa automaticamente nell'audit tecnico-documentale complessivo;
- Ogni attività di analisi (estimativa o di verifica) mantiene valore professionale autonomo e può essere richiesta separatamente;
- L'integrazione dei risultati ha finalità di supporto alla decisione economica e alla commerciabilità del bene, ma non modifica la natura indipendente di ciascuna attività.

3.2 INCERTEZZA E RISCHI

Valutazione immobiliare in contesti di emergenza e incertezza: principi IVSC e riflessi operativi.

Le crisi sanitarie, politiche ed economiche – come la pandemia da Covid-19 o gli attuali conflitti geo-politici – determinano forti perturbazioni nei mercati immobiliari e pongono i valutatori di fronte a scenari di elevata incertezza, sia nella disponibilità dei dati che nella selezione dei modelli estimativi.

L'IVSC (International Valuation Standards Council) ha chiarito – a partire dalla crisi pandemica – alcuni concetti chiave che restano attuali in contesti emergenziali:

Ai sensi dell'IVS 103 – Reporting, il rapporto di valutazione deve esplicitare chiaramente:

- lo scopo e la portata dell'incarico;
- le ipotesi ordinarie e speciali (cfr. IVS 104 – Basi di Valore);
- ogni condizione limitativa o incertezza significativa che incida sul valore stimato.

L'obiettivo è garantire la piena comprensione critica della valutazione da parte degli utilizzatori.

È fondamentale distinguere:

- Incertezza di valutazione: deriva da fattori che influenzano il processo estimativo alla data della valutazione, come scarsità di dati comparabili, improvvise variazioni di mercato o difficoltà nell'applicazione dei modelli.
- Rischio di mercato: rappresenta l'esposizione del bene a variazioni future di valore dovute a elementi economici, normativi o strutturali. È

parte integrante della formazione del prezzo da parte degli operatori informati.

Mentre il rischio è valutabile con strumenti statistici e modellistici (es. scenari o tassi di sconto), l'incertezza richiede un giudizio professionale, da comunicare chiaramente nel report.

Fonti principali di incertezza di valutazione - L'IVSC individua tre categorie principali:

- Perturbazioni di mercato (es. volatilità o illiquidità);
- Limitata disponibilità di dati affidabili;
- Difficoltà nella selezione del metodo estimativo (es. mancanza di evidenze comparabili).

Questi fattori possono essere interdipendenti e devono essere considerati in modo sistemico nel processo estimativo.

L'IVSC raccomanda di non adottare ipotesi preconconcette secondo cui i valori torneranno ai livelli precrisi. Tale presupposto non è supportato da evidenze e rischia di compromettere la qualità estimativa.

Rilevanza per il contesto attuale - Sebbene gli effetti della pandemia siano stati in parte superati, il quadro valutativo resta influenzato da elementi di incertezza strutturale derivanti da:

- conflitti internazionali in corso;
- tensioni geopolitiche;
- discontinuità nelle catene di approvvigionamento energetico;
- volatilità macroeconomica globale.

Questi fenomeni, amplificati dalla globalizzazione, impongono al valutatore una costante attenzione all'informazione di mercato, all'adequatezza dei dati e alla trasparenza del processo estimativo, in linea con gli EVS 2025, Capitolo IV – The Valuation Process e con le raccomandazioni IVSC.

Questa impostazione è coerente con i principi di responsabilità e autonomia professionale dei valutatori certificati secondo EVS 3 (*The Qualified Valuer*) e con il principio generale di chiarezza delle condizioni d'incarico (EVS 4 – *Terms of Engagement*).

3.3 CRITERI DI MISURAZIONE

Per quanto riguarda la misurazione delle consistenze immobiliari, si precisa che il criterio adottato è quello definito dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM), applicabile alla determinazione delle superfici degli immobili a destinazione residenziale.

Il SIM è previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, elaborato da Tecnoborsa (Capitolo 18), in collaborazione con gli Ordini e i Consigli Nazionali, l'ABI, l'Agenzia del

Territorio, i Ministeri competenti, Unioncamere, Università, le associazioni professionali del settore (tra cui E-VALUATIONS e GEO-VAL).

Il SIM è applicabile nei casi in cui non sia obbligatoria l'adozione di norme nazionali o standard internazionali e prevede quanto segue:

3.3.1 A) SUPERFICIE DELL'EDIFICIO

La superficie è calcolata includendo le pareti perimetrali:

- Fino a 50 cm di spessore per le murature esterne;
- Metà spessore (fino a 25 cm) per pareti interne confinanti con altre unità o spazi comuni.

Nel caso di edifici in proprietà esclusiva (es. terra-tetto) si includono anche:

- Vani scala (con proiezione orizzontale per ciascun piano);
- Vani ascensore;
- Cavedi interni, se presenti.

3.3.2 B) SUPERFICI ACCESSORIE (PONDERATE SECONDO COEFFICIENTI SPECIFICI)

- Terrazze a livello dell'alloggio: 35%
- Balconi con vista: 30%
- Lastrici solari di proprietà esclusiva:
 - Accessibili dall'interno: 15%
 - Accessibili da scala condominiale: 5%
- Porticati, patii, scale esterne coperte: 35%
- Verande con finiture analoghe all'alloggio: 80%
- Verande non abitabili: 60%
- Mansarde rifinite, collegate direttamente all'alloggio:
 - Altezza minima > 1,80 m: 80%
 - Altezza minima > 1,50 m: 70%

3.3.3 C) ACCESSORI INTERNI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina): 60%
- Soffitte e ripostigli esterni all'unità principale: 25%
- Spazi esterni di circolazione esclusiva (scale antincendio, ballatoi, ecc.): 15%
- Autorimesse/garage: 50%
- Posti auto coperti: 30%

3.3.4 D) AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

- Giardini esclusivi di appartamenti e case a schiera: 10%
- Giardini/parchi di ville o villini:

- Con alberi ad alto fusto: 15%
- Senza alberi ad alto fusto: 10%
- In ogni caso, il peso non può superare il 30% della superficie abitabile coperta.

3.3.5 E) NOTE INTEGRATIVE

- I coefficienti di ponderazione possono essere adattati dal valutatore, con motivazione tecnica, in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, della posizione, della qualità ambientale e delle peculiarità del mercato immobiliare locale.
- Il vano scala interno viene computato per la proiezione orizzontale su ogni piano solo se collega i livelli di una stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

3.4 METODI DI MISURAZIONE

3.4.1 TERRENI

In assenza di espressa richiesta relativa alla precisa individuazione dei confini di proprietà – attività che richiederebbe l’attivazione di una specifica procedura codicistica – la consistenza fondiaria viene assunta in base ai dati catastali di censimento riferiti alla particella o all’insieme delle particelle che costituiscono la proprietà oggetto di perizia.

Le verifiche condotte in merito si concentrano sul confronto tra la rappresentazione grafica catastale e lo stato di fatto del fondo, al fine di rilevare eventuali discrepanze macroscopiche che possano comportare la necessità di future rettifiche catastali.

Le ispezioni in loco sono quindi orientate esclusivamente alla rilevazione di incongruenze evidenti, non assumendo valore di accertamento confinario formale.

3.4.2 FABBRICATI

La verifica della consistenza edilizia viene effettuata attraverso il confronto tra:

- lo stato di fatto rilevato mediante sopralluogo;
- le planimetrie catastali depositate;
- le planimetrie progettuali (ove disponibili).

In presenza di una sostanziale corrispondenza grafica, la misurazione si limita a rilievi a campione, ritenuti idonei a:

- confermare la rispondenza edilizia dell'immobile;
- verificare la coerenza dimensionale, nel rispetto dei principi normativi sanciti dagli artt. 1537 e 1538 del Codice civile, applicabili nei contratti di compravendita immobiliare.

Art. 1537 c.c.

“Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione se la misura effettiva è inferiore a quella indicata. Se, al contrario, risulta superiore, il compratore deve versare il supplemento, ma può recedere dal contratto se l'eccedenza supera un ventesimo della misura dichiarata.”

Art. 1538 c.c.

“Qualora il prezzo sia pattuito in relazione al corpo dell'immobile, e non in funzione della misura, anche se questa è indicata, non si dà luogo a rettifiche salvo che la misura effettiva sia inferiore o superiore di oltre un ventesimo rispetto a quanto dichiarato.”

Nel caso in cui l'immobile sia privo di planimetria catastale o di altre rappresentazioni grafiche ufficiali, oppure in presenza di condizioni che impongano un accertamento diretto, si procede all'esecuzione di un rilievo planimetrico completo, con restituzione grafica quotata.

La rilevazione delle misure planimetriche è effettuata tramite distanziometro laser o, ove opportuno, con laser scanner planimetrico. I dati acquisiti sono elaborati con software tecnico dedicato, idoneo alla produzione di documentazione conforme ai requisiti della documentazione estimativa secondo EVS 2025.

3.5 CRITERI DI STIMA

La scelta del criterio estimativo dipende dalla base di valore da determinare. Quando l'obiettivo è la stima del valore di mercato, che costituisce la finalità più frequentemente richiesta, possono comunque rendersi opportune valutazioni fondate su altri criteri, quali:

- il criterio del costo (Cost Approach),
- il criterio della trasformazione,
- il criterio del valore complementare,
- il valore di sostituzione o surroga (Replacement Value).

Il metodo di stima riflette la disponibilità, la qualità e la natura dei dati di mercato utilizzabili in relazione al criterio prescelto, nel rispetto delle indicazioni contenute in EVS 2025, Capitolo II – Valuation Methodology.

3.5.1 ANALISI PRELIMINARE: HIGHEST AND BEST USE (HBU)

La prima valutazione da compiere, ai fini della corretta impostazione metodologica, è quella del miglior uso legale, possibile e redditizio del bene (Highest and Best Use – HBU). Se esiste una concreta possibilità di trasformazione dell'immobile verso un uso più vantaggioso, l'analisi dovrà orientarsi verso un modello finanziario a flusso di cassa scontato (DCF), coerente con le prospettive reddituali future.

Qualora, invece, si ritenga che l'uso attuale sia il migliore, si procede secondo una sequenza metodologica gerarchica, orientata alla coerenza con il comportamento degli operatori di mercato. In ordine di

attendibilità e aderenza alle aspettative del mercato, i metodi di stima si distinguono in:

- Area mercato:
 - Metodo comparativo (Market Comparison Approach)
- Area redditi:
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria (DCF)
 - Metodo della trasformazione
- Area costi:
 - Metodo del costo di ricostruzione deprezzato (Depreciated Replacement Cost)

3.5.2 METODO COMPARATIVO

Il metodo comparativo si fonda sul principio della sostituzione e si applica mediante procedimenti differenziali, con l'obiettivo di determinare il prezzo che un comparabile avrebbe espresso se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (subject).

L'analisi si basa sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e, coerentemente con la realtà del mercato, assume un andamento non lineare, rappresentabile graficamente con curve derivanti dalla marginalità delle componenti.

3.5.3 METODO REDDITUALE

In assenza di dati comparabili affidabili, si ipotizza che l'immobile generi – o possa generare – un flusso reddituale. Il valore si ottiene capitalizzando i ricavi netti attesi, considerando anche i costi gestionali. A seconda della costanza o variabilità degli elementi di calcolo, si applica la capitalizzazione diretta o quella finanziaria.

3.5.4 METODO DEL COSTO

Nel caso in cui l'immobile non sia in grado di generare reddito o non esistano dati di confronto attendibili, si ricorre al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, fondato sulla stima del costo di riproduzione al netto delle forme di deprezzamento fisico, funzionale ed economico.

3.6 RILEVANZA DELL'ANALISI DI MERCATO

In ogni metodo di stima, le indagini di mercato preliminari restano centrali. Il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili comparabili avviene attraverso una griglia ampliata di caratteristiche:

- superficialie,

- posizionali,
- tipologiche,
- locazionali,
- economiche,
- di compravendita.

È quindi necessario effettuare una rigorosa valutazione dei dati e dei parametri tecnici, verificando:

- l'attendibilità delle fonti;
- la loro contemporaneità;
- la coerenza con il segmento di mercato di riferimento.

3.6.1 LIMITI DELLE BANCHE DATI (QUOTAZIONI) E CONSIDERAZIONI EX ART. 568 C.P.C.

Alla luce di quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., non è possibile assimilare in modo meccanico alcuna banca dati estimativa (come OMI, Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ecc.) al caso specifico. Tali fonti, per quanto utili come supporto, presentano ampie forbici di valore che devono essere interpretate criticamente alla luce delle peculiarità del bene oggetto di valutazione.

In particolare, occorre considerare:

- la situazione socioeconomica contingente;
- la strategia di immissione sul mercato;
- i tempi di assorbimento dell'immobile;
- il rischio di speculazioni.

3.7 VALORE DI MERCATO E PREZZO A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, così come richiesto dall'art. 568 c.p.c., è definito in conformità al Regolamento (UE) n. 575/2013 (CRR), art. 4, par. 1, lett. 76, come:

"IL PREZZO PIÙ PROBABILE AL QUALE UNA PROPRIETÀ IMMOBILIARE PUÒ ESSERE SCAMBIATA ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSAPEVOLI, INDIPENDENTI, IN CONDIZIONI DI PARITÀ, DOPO UN'ADEGUATA ATTIVITÀ DI MARKETING E SENZA COERCIZIONE ALCUNA."

Nella Sezione Estimativa della relazione, il valutatore espone il metodo ritenuto più coerente con la finalità, congiuntamente a un giudizio tecnico sulla commerciabilità, mettendo in evidenza punti di forza e criticità del bene.

A margine, della stima immobiliare, il valutatore è chiamato a determinare separatamente quelli che si definiscono "Costi di conformità" ovvero tutti i costi che si rendono necessari per la regolarizzazione e la circolabilità del bene e che dovranno essere oggetto di trattativa per la determinazione del prezzo finale.

Nelle procedure di vendita forzata individuale (esecuzioni immobiliari) oppure concorsuali, l'esperto valutatore è chiamato inoltre a

determinare il valore con assunzioni ovvero il prezzo a base d'asta, tenendo conto delle specificità del mercato giudiziario e delle implicazioni procedurali della commercializzazione coattiva.

3.8 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Nell'ambito dell'incarico conferito dall'Autorità Giudiziaria ai sensi dell'art. 568 c.p.c., con le specificazioni procedurali indicate all'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c., la relazione estimativa completa è redatta secondo un'impostazione coerente con quanto previsto dagli *European Valuation Standards 2025*, in particolare con:

- EVS 4 – The Valuation Process (EVS 2025, Cap. I, da pag. 67)
- EVS 5 – Reporting the Valuation (EVS 2025, Cap. I, da pag. 79)
- Valuation Methodology (EVS 2025, Cap. II, da pag. 95)

La relazione è articolata nelle seguenti sezioni:

1. **Prospetto dati sintetici dei Lotti:** Si tratta di schemi sinottici elementari utili a una più immediata individuazione preliminare e sommaria delle informazioni generali relative al Lotto.
2. **Divisibilità e formazione dei lotti:** Si analizza il patrimonio immobiliare studiandone le caratteristiche di fatto e di diritto che possono consentire oppure no la formazione di lotti distinti per favorire una migliore commercializzazione dei beni.
3. **Audit documentale e Due Diligence tecnica-legale:** In aderenza ai principi del valutatore qualificato (EVS 3) e al processo estimativo (EVS 4), viene effettuata un'analisi critica di tutti i documenti urbanistici, catastali, ipotecari, edilizi, ambientali e vincolistici disponibili. Tale sezione è suddivisa nei seguenti paragrafi specifici:
 - **Conformità:** corrispondenza documentale e fattuale alla normativa vigente;
 - **Non conformità:** difformità rilevate tra stato di fatto e documentazione;
 - **Non definibilità:** impossibilità di esprimere un giudizio per assenza o insufficienza documentale e/o inaccessibilità fisica all'immobile;
 - **Costi di regolarizzazione:** indicazione dei costi stimati (a corpo o analitici) per la sanatoria o regolarizzazione delle irregolarità riscontrate.
4. **Descrizione dei Dati Immobiliari:** Analisi delle caratteristiche fisiche, urbanistiche, funzionali e localizzative del compendio immobiliare, coerentemente con quanto richiesto in EVS 5 – Reporting.
5. **Analisi di mercato:** indagini, caratteristiche, contingenza, indicazione delle fonti, limiti delle banche dati e considerazioni ex art. 568 c.p.c., Valore di mercato e valore con assunzioni (base d'asta).
6. **Stima dei Lotti:** Applicazione della metodologia estimativa appropriata (metodo comparativo, cost approach, income approach), con indicazione dei dati di mercato, coefficienti di adeguamento, elaborazioni tabellari e processi di calcolo.
7. **Criteri e metodi di Misurazione:** Riferimento al SIM e al Codice Europeo di Misurazione (EVS 2025, Cap. VIII), specificando le superfici

rilevate e le modalità adottate nel rilievo metrico (planimetrico e/o laser scanner, ove applicabile).

8. Criteri e metodi di Valutazione: Specificazione della base di valore utilizzata, di norma il valore di mercato (Market Value, EVS 1) e, ove richiesto, l'applicazione del valore conservativo per finalità prudenziali (EVS 2 e EVGN 2 – Valuation for Mortgage Lending).

9. Limiti e Assunzioni: Esposizione delle assunzioni standard e speciali utilizzate nella stima, ai sensi di EVS 1 (pagg. 40–44), e indicazione dei limiti conoscitivi o tecnici che possono aver influenzato l'analisi.

PERIZIA LOTTI

Nota metodologica sulle valutazioni di conformità documentale

A seguito dell'accesso agli immobili e dell'analisi dello stato di fatto, per ogni argomentazione affrontata viene espresso un giudizio tecnico basato su riscontro tra:

- Stato documentale;
- Stato urbanistico-edilizio;
- Stato reale accertato con sopralluogo.

I giudizi sono così classificati:

- Conformità: piena corrispondenza e regolarità documentale;
- Non Conformità: presenza di irregolarità tecniche, edilizie o giuridiche;
- Non Definibilità: mancata disponibilità di documenti essenziali o inaccessibilità.

I costi per la regolarizzazione sono distintamente indicati per ciascuna difformità accertata. Qualora non sia possibile determinarli analiticamente, vengono esposti in forma stimata "a corpo", inclusivi di spese tecniche e oneri amministrativi.

3.8.1 CATASTALE

L'audit documentale e la due diligence catastale rappresentano fasi operative integrative indispensabili nella redazione di una perizia immobiliare tecnica e completa.

Questa attività ha lo scopo di verificare, ricostruire e documentare in modo analitico la storia catastale e la corrispondenza tra lo stato di fatto, la rappresentazione cartografica e la titolarità giuridica dell'immobile.

Le finalità principali sono:

- Verifica dell'identità catastale: controllare che i dati identificativi (Comune, foglio, particella, subalterno) siano corretti e coerenti in tutte le banche dati catastali.
- Ricostruzione storica: individuare le variazioni avvenute nel tempo (frazionamenti, fusioni, variazioni di classamento, aggiornamenti toponomastici).
- Allineamento planimetrico: confrontare la planimetria catastale con rilievi e planimetria quotata per individuare eventuali difformità.
- Verifica beni comuni: censibili e non censibili, ai fini della corretta descrizione dei diritti reali.
- Controllo superfici: per i terreni, confrontare la superficie catastale con quella risultante dalla mappa, calcolando eventuali scostamenti percentuali.
- Rilevazione di anomalie: individuare errori, omissioni o discrepanze, e indicare gli atti correttivi necessari.
- Supporto alla regolarizzazione: fornire indicazioni e stima dei costi per eventuali aggiornamenti catastali.

Il processo metodologico si sviluppa attraverso:

- Esame delle visure catastali storiche e attuali (fabbricati e terreni).

- Ricostruzione della cronologia degli atti catastali e individuazione delle motivazioni delle variazioni.
- Confronto grafico tra planimetria catastale e rilievo metrico aggiornato.
- Individuazione dei beni comuni dal quadro dell'elaborato planimetrico.
- Analisi delle superfici e calcolo delle differenze.
- Report finale con indicazione degli atti da presentare e stima dei costi.

3.8.2 IPOTECARIO

L'audit documentale e la due diligence ipotecaria sono finalizzati a garantire un quadro chiaro, completo e attendibile circa la titolarità e i gravami che insistono sugli immobili oggetto di stima.

L'attività non si limita alla mera consultazione delle ispezioni ipotecarie, ma si configura come un processo metodico e critico volto a:

- Ricostruire la continuità delle trascrizioni: attraverso l'analisi ventennale (o, se necessario, ultraventennale) dei registri immobiliari, verificando la sequenza dei trasferimenti di proprietà, successioni, donazioni e atti di divisione. Questo consente di accertare la legittimità della titolarità attuale e l'eventuale esistenza di passaggi non correttamente trascritti o volturati.
- Individuare gravami e pregiudizievoli: quali ipoteche volontarie, giudiziali o legali, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, atti di citazione, vincoli di natura pubblicistica (es. vincoli fiscali derivanti da iscrizioni esattoriali). L'analisi consente di distinguere le formalità ancora pendenti da quelle cancellate o estinte, nonché di valutarne l'incidenza sul valore del bene.
- Verificare la corrispondenza con i dati catastali: confrontando l'intestazione risultante dai registri immobiliari con quella catastale, così da evidenziare eventuali disallineamenti. - Tali difformità possono avere ripercussioni sia civilistiche (es. contestazioni di proprietà) sia fiscali (es. errori nella base imponibile per IMU o successioni).
- Accertare la natura delle iscrizioni ipotecarie: distinguendo tra ipoteche volontarie, giudiziali e legali.
- Le ipoteche volontarie derivano da atti di autonomia privata, generalmente contratti di mutuo o di finanziamento, stipulati con istituti di credito o altri soggetti finanziatori.
- Le ipoteche giudiziali originano da provvedimenti giurisdizionali, tipicamente decreti ingiuntivi o sentenze di condanna.
- Le ipoteche legali sono previste ex lege, come nel caso di iscrizioni a favore dell'Agente della riscossione per tributi non pagati.
- Determinare l'incidenza economico-giuridica dei gravami: valutando il grado dell'ipoteca, l'importo garantito, l'eventuale stato di estinzione o di persistenza del vincolo. Questo consente di stabilire se il bene possa essere liberamente trasferito o se sia necessario procedere a cancellazioni e riduzioni prima della vendita.
- Supportare il procedimento esecutivo o divisorio: in ambito giudiziario, l'audit ipotecario permette al Giudice e ai condividenti di conoscere in maniera trasparente le condizioni giuridiche dell'immobile, favorendo decisioni consapevoli circa l'alienazione, la divisione o la liquidazione del bene.

L'approccio metodologico corretto prevede:

- Reperimento e ordinamento delle formalità: ispezioni ipotecarie complete (ventennali e nominative) e relative note di trascrizione.
- Analisi critica delle singole formalità, con individuazione del titolo giuridico, delle quote interessate, della natura del diritto trascritto/iscritto e dei soggetti coinvolti.

Redazione di tabelle riepilogative: per garantire chiarezza espositiva, riportando i dati essenziali di ogni formalità (registro particolare, data di presentazione, tipo di atto, repertorio, pubblico ufficiale, specie, soggetti a favore/contro, beni interessati).

- Commento tecnico-giuridico: per ogni formalità rilevata, esplicitando le implicazioni pratiche e i riflessi sulla commerciabilità e sul valore dell'immobile.
- In questo modo, l'audit ipotecario diventa uno strumento di due diligence essenziale, poiché consente non solo di attestare lo stato giuridico dell'immobile ma anche di

valutare con consapevolezza i rischi legati a un'eventuale compravendita, divisione o esecuzione forzata.

3.8.3 LOCAZIONE E POSSESSO

Tra gli elementi oggetto di verifica, il possesso e la locazione costituiscono fattori determinanti che possono incidere in modo diretto sul valore dell'immobile, sul grado di commerciabilità, sulla capacità di generare reddito e sull'accesso o meno alla disponibilità del bene.

L'audit ha lo scopo di:

- Ricostruire il titolo di detenzione del bene da parte del soggetto utilizzatore;
- Verificare l'esistenza e la regolarità dei contratti di locazione, uso o detenzione a qualsiasi titolo (es. comodato, usufrutto, detenzione precaria);
- Individuare eventuali criticità giuridiche o ostacoli alla piena disponibilità del bene, anche con riferimento a terzi;
- Valutare l'impatto di tali situazioni sul valore di mercato e sulla commerciabilità dell'immobile, in linea con i principi di *marketability discount* e *highest and best use*.

L'attività di due diligence e audit documentale sulla locazione e sul possesso si articola nelle seguenti fasi:

1) Reperimento e analisi documentale

- Contratti di locazione, di comodato, o titoli di godimento di qualsiasi natura;
- Scritture private anche non registrate, dichiarazioni di parte, atti notarili o sentenze;
- Eventuali verbali di consegna o documentazione accessoria (es. ricevute di pagamento, comunicazioni tra le parti, indici ISTAT applicati, ecc.);
- Visura ipocatastale e conservatoria per individuare usufrutti, servitù, vincoli d'uso o diritti personali e reali esistenti.

2) Verifica della regolarità giuridica dei rapporti di locazione

- Presenza della registrazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- Durata, canone pattuito, eventuali clausole di rinnovo o disdetta;
- Clausole risolutive espresse, diritto di prelazione o subentro;
- Valutazione dell'aderenza del contratto alla disciplina civilistica e fiscale vigente (L. 392/1978, L. 431/1998, Codice civile).

3) Accertamento dello stato di possesso

- Ricognizione sulla reale disponibilità del bene, anche tramite sopralluogo;
- Verifica della presenza di soggetti terzi in possesso o detenzione, anche non formalizzati;
- Rilevazione di eventuali situazioni di occupazione sine titolo, morosità o contenzioso in corso;
- Analisi del grado di coercibilità dell'immissione in possesso, in relazione al rischio di sgombero forzoso.

In conformità a quanto stabilito in EVS 4 – The Valuation Process e EVS 5 – Reporting the Valuation, le risultanze dell'audit devono essere:

- Esplicitamente dichiarate nella relazione estimativa;
- Analizzate ai fini dell'impiego del metodo di stima più appropriato, in particolare per l'applicazione di eventuali sconti per mancata disponibilità (*discount for lack of vacant possession*);
- Considerate nella determinazione dell'Highest and Best Use;
- Accompagnate da assunzioni e limitazioni chiare, nei casi di incertezza o documentazione incompleta.

Laddove siano presenti contratti attivi di locazione, il valutatore deve chiarire:

- Se l'immobile sia valutato in regime libero o occupato;
- L'impatto dei contratti in essere sul valore di mercato e sulla redditività dell'immobile;
- L'eventuale necessità di esprimere un valore alternativo (es. valore di mercato con condizionamenti);
- Se il contratto è oppure no opponibile alla procedura.

La distinzione tra contratto opponibile e non opponibile è centrale per valutare l'impatto dell'occupazione o della locazione sull'immobile.

- Un contratto di locazione è opponibile ai terzi acquirenti quando:
- è stipulato in data certa anteriore alla trascrizione dell'atto di trasferimento (art. 1599 c.c.);
- è registrato regolarmente secondo la normativa fiscale vigente;
- riguarda durata legale o comunque contenuta nei limiti previsti per la tipologia contrattuale (es. 4+4 o 6+6).

Effetto: il conduttore ha diritto a mantenere il possesso anche dopo la vendita dell'immobile. Il valore di mercato potrà subire una riduzione correlata alla durata residua della locazione e alla non disponibilità immediata del bene.

Un contratto si considera non opponibile quando:

- è privo di data certa anteriore alla trascrizione del trasferimento;
- non è registrato, oppure è stipulato in forma orale;
- ha durata superiore a quella legale senza trascrizione nei pubblici registri (art. 2643, n. 8 c.c.).

Effetto: il nuovo proprietario può legittimamente chiedere la restituzione del bene, salvo che il conduttore non abbia acquisito un diritto reale (es. usufrutto, uso, abitazione). Tuttavia, l'esistenza di un occupante in possesso di fatto comporta comunque una valutazione estimativa specifica, con riferimento a:

- tempi tecnici di rilascio;
- eventuale contenzioso in corso;
- condizione di fatto della detenzione (conflittualità, abbandono, morosità).

3.8.4 GRAVAMI

Il gravame, in ambito estimativo, è ogni diritto reale, personale o vincolo giuridico che incida sull'immobile in modo permanente o temporaneo, riducendone l'estensione del godimento, modificandone l'utilizzo o condizionandone l'alienabilità. Gli Standard Europei per la Valutazione Immobiliare – EVS 2025, in particolare nel Capitolo EVS 4 – The Valuation Process, impongono al valutatore di accertare, documentare e considerare tutti gli elementi giuridici che possano costituire limitazioni o oneri sul bene oggetto di valutazione.

L'audit ha l'obiettivo di:

- Rilevare la presenza di diritti reali minori, vincoli, servitù, ipoteche, pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli o altri gravami opponibili ai terzi;
- Distinguere tra titoli opponibili e non opponibili alla futura alienazione dell'immobile;
- Valutare l'impatto di tali elementi sulla commerciabilità e sul valore di mercato, con eventuale applicazione di sconti per vincoli legali o ridotta disponibilità.

L'attività si articola in fasi distinte, da eseguire con metodo documentale, giuridico e ispettivo:

- Visura ipocatastale storica ventennale dell'immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Certificato notarile di continuità delle trascrizioni (ove disponibile);
- Copia degli atti di provenienza;
- Ricerca di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni riguardanti:
 - ipoteche volontarie e giudiziali;
 - pignoramenti e sequestri conservativi;

- servitù passive, diritti di uso e abitazione, usufrutti, diritti di superficie;
- oneri urbanistici pendenti, diritti di prelazione legale o vincoli pubblicistici (beni culturali, usi civici, ecc.).

L'identificazione di gravami opponibili richiede che il valutatore:

- espliciti tali situazioni nel corpo della relazione, con indicazione della loro natura giuridica, origine e durata;
- valuti l'incidenza sul valore, adottando opportuni coefficienti correttivi, sconti per vincoli giuridici o metodi alternativi (es. flussi di cassa attualizzati in presenza di usufrutto);
- distingua tra il valore libero da vincoli (valore potenziale) e il valore nello stato di diritto attuale (valore vincolato).

In caso di pignoramento o procedura concorsuale, il valore espresso sarà comunque il valore di mercato, in quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., ma dovrà essere accompagnato da idonea valutazione del grado di rischio commerciale e operativo, nella sezione dedicata alla stima del valore con assunzioni (Base d'asta).

3.8.5 EDILIZIA E URBANISTICA

L'attività di audit documentale e due diligence edilizia-urbanistica ha lo scopo di accertare la regolarità formale e sostanziale dell'immobile dal punto di vista edilizio e urbanistico, verificando che la costruzione sia rispondente:

- agli strumenti urbanistici vigenti e approvati;
- ai titoli abilitativi rilasciati;
- alle norme edilizie nazionali e regolamentari locali;
- alla situazione catastale e dichiarativa del bene.

In conformità a quanto prescritto dagli EVS 2025, in particolare dal Capitolo EVS 4 – The Valuation Process, il valutatore indipendente ha il dovere professionale di svolgere un'analisi documentale dettagliata e di evidenziare eventuali non rispondenze edilizie o urbanistiche, condizioni limitanti, irregolarità sanabili o insanabili, esprimendo un giudizio motivato sulla regolarità giuridico-amministrativa dell'immobile e sugli effetti di tale giudizio sul valore di mercato.

L'audit edilizio e urbanistico ha l'obiettivo di:

- accertare la legittimità dell'immobile sotto il profilo urbanistico (pianificazione) e edilizio (titoli abilitativi);
- verificare la corrispondenza tra lo stato di fatto e i titoli depositati presso il Comune;
- individuare abusi edilizi, variazioni non autorizzate o opere difformi;
- distinguere tra irregolarità sanabili (ex art. 36 DPR 380/2001) e abusi insanabili;
- valutare l'impatto delle eventuali criticità sul valore, sulla commerciabilità e sulla possibilità di intervento tecnico sull'immobile (ristrutturazione, cambio d'uso, alienazione, ecc.).

L'indagine edilizia riguarda l'aspetto tecnico-progettuale e costruttivo dell'immobile, ovvero:

- i titoli abilitativi edilizi (licenza, concessione, DIA, SCIA, PDC);
- i progetti approvati e relativi elaborati grafici;
- le eventuali varianti in corso d'opera;
- i certificati di agibilità, collaudo statico, certificazioni impiantistiche;
- la conformità catastale (art. 19, D.L. 78/2010).

Scopo: verificare che ciò che è stato costruito sia stato autorizzato e realizzato rispondentemente ai titoli edilizi.

L'indagine urbanistica riguarda la legittimità urbanistica dell'area e dell'intervento, cioè:

- la destinazione urbanistica dello strumento vigente (PRG, PGT, PSC, ecc.);
- la disciplina urbanistica attuativa (lottizzazioni, piani particolareggiati);
- i vincoli urbanistici o ambientali (es. fascia di rispetto, vincoli paesaggistici, idrogeologici, sismici);
- il diritto a costruire su un'area determinata.

Scopo: accertare che l'intervento edilizio sia compatibile con la disciplina urbanistica e che la realizzazione del bene sia legittima anche sotto il profilo pianificatorio.

Presso gli uffici tecnici comunali, il valutatore o tecnico incaricato deve acquisire:

- Titoli edilizi (licenze, concessioni, PDC, SCIA, ecc.);
- Progetti approvati e tavole grafiche depositate;
- Certificato di agibilità (ex abitabilità);
- Planimetrie catastali e dichiarazioni DOCFA;
- Atti di provenienza e dichiarazioni di regolarità urbanistica.

Presso la Regione o altri enti preposti, si verificano eventuali:

- Vincoli paesaggistici (ex D.Lgs. 42/2004),
- Vincoli idrogeologici, ambientali o archeologici,
- Condizioni legate alla normativa antisismica.

Verifica dello stato di fatto:

- Sopralluogo tecnico per confrontare lo stato reale con i titoli edilizi e la planimetria catastale;
- Verifica della presenza di ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti o variazioni non autorizzate;
- Rilevazione di interventi abusivi parziali o totali, permanenti o reversibili.

Il valutatore, in conformità al principio del criterio prudente, redige un'analisi in cui classifica la situazione in:

- Rispondenza edilizia e urbanistica → piena regolarità;
- Non rispondenza sanabile → difformità compatibili con il recupero legittimo (art. 36, DPR 380/2001);
- Non rispondenza insanabile → difformità non sanabili o in contrasto con gli strumenti urbanistici.

A seconda della gravità e natura delle criticità rilevate, l'audit influisce su:

- La commerciabilità del bene: un immobile non rispondente è spesso difficilmente vendibile, soprattutto in contesti bancari o giudiziari;
- La stima del valore di mercato: si deve applicare uno sconto per non conformità o una stima per valori alternativi (valore di trasformazione, valore residuo);
- La possibilità di ristrutturazione, ampliamento o valorizzazione: limitata in caso di vincoli o abusi non sanabili;
- Le assunzioni del valutatore: in caso di documentazione incompleta, l'EVS prevede la formulazione di assunzioni speciali dichiarate (EVS 5).

3.8.6 CONDOMINIALE, IMPIANTISTICA, ACCESSIBILITÀ, EFFICIENZA ENERGETICA, AMBIENTALE E STRUTTURALE

Tali attività hanno l'obiettivo di fornire un'analisi completa e documentata della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile e del contesto edilizio, andando oltre la sola verifica giuridica, per includere:

- lo stato e la conformità impiantistica;
- il livello di accessibilità architettonica;
- la prestazione energetica;
- gli aspetti ambientali e climatici;
- la sicurezza e integrità strutturale del fabbricato.

Tali aspetti sono da considerarsi componenti funzionali, qualitative e normative che influenzano direttamente la conformità edilizia, il valore di mercato e la fruibilità dell'unità immobiliare e che, se trascurati, possono determinare errori valutativi o criticità successivamente rilevanti.

L'attività di due diligence in oggetto ha finalità molteplici:

- Accertare la regolarità tecnico-normativa del fabbricato e dell'unità oggetto di stima;
- Evidenziare eventuali rischi latenti o costi futuri connessi a impianti, accessibilità, normativa ambientale e sismica;

- Identificare carenze strutturali, manutentive o regolamentari;
- Valutare la qualità abitativa e l'idoneità funzionale dell'immobile in relazione all'attualità normativa;
- Prevenire sopravvalutazioni o errate assunzioni sull'effettiva commerciabilità o usabilità del bene.

L'audit deve essere strutturato secondo specifici ambiti tematici, ciascuno con proprie fonti documentali e modalità di verifica:

1) Audit condominiale

L'audit include:

- Regolamento e tabelle millesimali;
- Bilanci consuntivi e preventivi;
- Verbali assembleari recenti;
- Stato di lavori straordinari deliberati, contenziosi o riserve patrimoniali;
- Situazione debitoria o morosità dell'unità.

2) Audit impiantistico

Riguarda tutti gli impianti comuni e privati dell'edificio, con verifica di:

- Conformità alla normativa vigente (es. D.M. 37/2008);
- Documentazione tecnica e certificazioni obbligatorie:
 - Dichiarazioni di conformità o rispondenza;
 - Libretto di impianto termico;
 - Controlli periodici su ascensori, impianti antincendio, impianti elettrici comuni;
- Stato manutentivo e funzionale;
- Eventuali obsolescenze tecniche o necessità di adeguamento.

In caso di difformità o carenze, è necessario stimare l'impatto economico per l'adeguamento o sostituzione, incidendo sul valore.

3) Audit accessibilità

Verifica della rispondenza dell'edificio alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi del D.M. 236/1989 e delle disposizioni regionali e comunali nonché eventuali problematiche di interclusione:

- Presenza di ascensore;
- Larghezza delle porte, piani di calpestio, corrimani, servoscala;
- Presenza di rampe o alternative agli scalini;
- Accessibilità dei servizi condominiali (androne, garage, cortile, ecc.);
- Verifica dei confini per accertare eventuali interclusioni.

In contesti pubblici o in immobili a destinazione commerciale/terziaria, tali verifiche sono vincolanti e devono essere integrate nella valutazione secondo la destinazione d'uso.

4) Audit efficienza energetica

Verifica della prestazione energetica dell'unità e dell'edificio secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e dalla normativa europea (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive):

- APE – Attestato di Prestazione Energetica;
- Classe energetica e fabbisogno energetico annuo (kWh/m²);
- Eventuale presenza di impianti a fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, pompe di calore);
- Stato dell'involucro edilizio (isolamenti, infissi, ponti termici);
- Necessità o opportunità di interventi di riqualificazione energetica.

Un edificio ad alta efficienza può determinare un premio di valore; al contrario, un immobile energivoro può richiedere correttivi al ribasso.

5) Audit ambientale e sostenibilità

Analisi dell'interazione dell'edificio con il contesto ambientale:

- Presenza di materiali inquinanti (amianto, fibre minerali, PCB);
- Esposizione a rumori, campi elettromagnetici, polveri;
- Eventuali bonifiche pregresse o necessarie;
- Inserimento in contesti urbanistici sensibili (es. zone a rischio idrogeologico o alluvionale).

Ove rilevante, possono essere richieste certificazioni ambientali volontarie (es. LEED, BREEAM, CAM).

6) Audit strutturale

Analisi della sicurezza e integrità strutturale dell'edificio, anche con riferimento al rischio sismico o statico:

- Verifica della presenza di:
 - collaudo statico;
 - certificato di idoneità statica;
 - attestazioni di vulnerabilità sismica;
- Segnalazione di lesioni, cedimenti, infiltrazioni, anomalie strutturali.

In assenza di documentazione strutturale, deve essere segnalata l'incertezza tecnica e valutata con criterio prudente (EVS 4).

7) Effetti sull'attività estimativa

Le risultanze della due diligence tecnica integrata influenzano:

- la valutazione del rischio connesso all'immobile;
- la scelta del criterio e del metodo di stima;
- l'applicazione di sconti per non conformità o obsolescenza;
- l'individuazione di costi di regolarizzazione, adeguamento o bonifica;
- la commerciabilità e il livello di appetibilità sul mercato.

8) Conclusioni

La due diligence condominiale, impiantistica, accessibilità, efficienza energetica, ambientale e strutturale rappresenta un approccio olistico e multidisciplinare alla valutazione immobiliare. L'integrità tecnica e la conformità dell'immobile sono variabili determinanti del valore e della commerciabilità, non meri elementi accessori.

La trasparenza del processo valutativo, imposta dagli EVS 2025, richiede che ogni irregolarità, incertezza o rischio tecnico venga documentato, valutato e dichiarato con metodo, prudenza e competenza, affinché il valore espresso sia realmente rappresentativo del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3.9 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

3.9.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO

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.

3.9.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO

3.9.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C.

Le operazioni tecniche e le indagini svolte sono finalizzate all'adempimento di quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

3.9.2.2 ART. 568 C.P.C.

La determinazione del Valore di Mercato risponde esattamente al dispositivo dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile.

La presente relazione generale si compone di n. 75 pagine dattiloscritte e n. 44 allegati oltre documentazione fotografica e l'indice degli allegati, è depositata sulla e-mail.pec della procedura.

Ascoli Piceno li 03/07/2026

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -

4 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 – Estratto di mappa F591 Fg. 24
- All. 2 – Visura CT F591 Fg. 24 P.lla 86
- All. 3 – Visura CTF F591 Fg. 24 P.lla 466
- All. 4 – Visura CF F591 Fg. 24 P.lla 86 Sub. 3
- All. 5 – Visura CF F591 Fg. 24 P.lla 86 Sub. 4
- All. 6 – Planimetria urbana Sub. 3
- All. 7 – Planimetria urbana Sub. 4
- All. 8 – Elaborato planimetrico catastale
- All. 9 – Nota T. 1533/1988
- All. 10 – Nota T. 3755/1989
- All. 11 – Nota T. 607/1990
- All. 12 – Nota T. 5384/2012
- All. 13 – Nota I. 1885/2004
- All. 14 – Nota T. 1970/97
- All. 15 – Stralcio PRASI
- All. 16 – Stralcio NTA
- All. 17 – Licenza 63/1976
- All. 18 – C.E. 153/76
- All. 19 – C.E. 165/77
- All. 20 – C.E. 42/78
- All. 21 – C.E. 20/87
- All. 22 – C.E. 163/87
- All. 23 – C.E. 143/88
- All. 24 – C.E. 102/89
- All. 25 – Voltura 232/89
- All. 26 – C.E. 184/89
- All. 27 – C.E. 177/92
- All. 28 – DIAE 158/08
- All. 29 – SCIA 69/11
- All. 30 – CILA 26/18
- All. 31 – Genio Civile 63/76
- All. 32 – Relazione struttura ultimata 42/78
- All. 33 – Genio Civile 143/88
- All. 34 – Collaudo statico 102/89
- All. 35 – Agibilità 1989
- All. 36 – Collaudo 1991
- All. 37 – Tav. 1 CE 102/89
- All. 38 – Tav. 2 CE 102/89
- All. 39 – Tav.2.1 CE 177/92

All. 40 – Tav. 2.2 CE 177/92
All. 41 – Tav 1 DIAE 158/08
All. 42 – Conformità impianti 1993
All. 43 – Costo ricostruzione CRESME
All. 44 – Cost Approach
All. 45 – APE non presente