UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014
VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013

REV-IT/CNGeGL/2026/12

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione FALLIMENTARE

R.G. 14/2024

Giudice dott. Riccardo IONTA

Liquidatore dott. Comm. Roberto Coccia

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO n. 1

ASCOLI PICENO
Via dei Biancospini, 1

PERIZIA IMMOBILIARE

R.G. **14/2024**

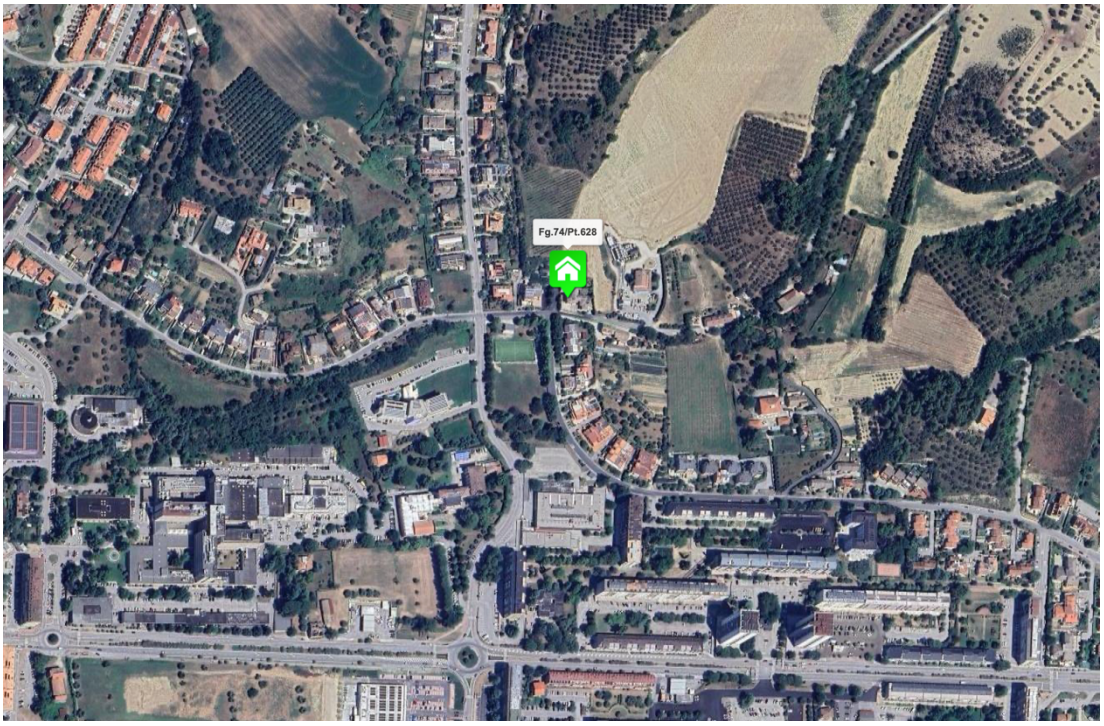
Procedura di Liquidazione controllata

[redacted]

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina:	09/12/2024
Giuramento:	-----
Stima:	05/02/2025
Perizia:	13/02/2025
Prossima Udienza:	-----

Individuazione del cespite nel Comune di Ascoli Piceno



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

DESCRIZIONE	**Destinazione**	Residenziale
	Categoria Edile	Usato in stato sufficiente di manutenzione
	Natura	Casa cielo terra
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1980
	Ultima rinnovazione	2016

DIRITTO	**Diritto Reale**	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	**Comune (PR)**	Ascoli Piceno (AP)
	Via/Civico	Via dei Biancospini, 3

CATASTO	**T/F**	Fabbricati	**Altre Unità del Lotto**
	Fg	74	Fg. 74 P.lla 628 Sub. 4 (A/2)
	P.lla	628	
	Sub.	1	

USO/POSSESSO	**Locato**	NO
	Possesso	Proprietario ma inutilizzato

GRAVAMI	**Ipotecari**	SI
	Servitù	NO
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	**Regolarità**	NO
	Sanabilità	SI

CONSISTENZA	**Catastale**	mq 420,00 (mq 1264 + mq 156)
	Commerciale (SEL)	mq 429,20

BASI DI VALORE	**Valore di Mercato**	€ 395.000,00
	Valore Base d'Asta	**€ 355.000,00**
	Costi aggiudicatario	€ 9.200,00
	Costi Procedura	€ 0,00

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI 2

2 DATI GENERALI DELLA PROCEDURA 7

2.1.1 CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000 7

2.1.2 NOTE E OSSERVAZIONI 7

2.2 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI 8

2.2.1 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 8

2.2.2 CRITERI DI MISURAZIONE 11

2.2.3 METODI DI MISURAZIONE 13

2.2.4 CRITERI DI STIMA 14

2.2.5 NOTE E OSSERVAZIONI 16

2.3 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO 17

2.3.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO 17

2.3.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA DELL'ELABORATO 18

2.3.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C. 18

2.3.2.2 ART. 568 C.P.C. 18

2.4 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI 19

2.4.1 DIVISIBILITÀ 19

2.4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI 20

2.4.3 ELENCO DEI LOTTI 20

2.4.4 NOTE E OSSERVAZIONI 20

3 PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1 21

3.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA 21

3.2 DESCRIZIONE GENERALE 22

3.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO 22

3.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO 22

3.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE 22

3.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE 22

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 24

3.3.1 CATASTALE 24

3.3.1.1 CATASTO TERRENI: 24

3.3.1.2 CATASTO FABBRICATI: 24

3.3.1.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI: 24

3.3.1.4 BENI COMUNI CENSIBILI: 25

3.3.1.5 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI 25

3.3.1.6 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI 25

3.3.1.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE 25

3.3.1.8 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE 25
3.4 TITOLARITA' 26
3.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI 26
3.4.2 PROVENIENZA 26
3.4.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE 26
3.4.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI 26
3.4.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI 27
3.4.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE 27
3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ 29
3.4.8 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA 29
3.5 LOCAZIONE E POSSESSO 30
3.5.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE 30
3.5.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE 30
3.5.3 POSSESSO 30
3.6 GRAVAMI 31
3.6.1 SERVITÙ 31
3.6.2 GRAVAMI APPARENTI 31
3.6.3 VINCOLI 31
3.6.4 DIRITTI DEMANIALI 31
3.6.5 USI CIVICI 31
3.6.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI 31
3.6.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI 31
3.6.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI 31
3.7 STATO CIVILE 32
3.7.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE 32
3.8 URBANISTICA 33
3.8.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME 33
3.8.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE 33
3.8.1.2 VINCOLI E TUTELE 33
3.8.1.3 CDU 33
3.8.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE 33
3.8.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE 34
3.8.2 FABBRICATO 34
3.8.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI 34
3.8.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI 34
3.8.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE 34
3.8.2.4 STATO LEGITTIMO 34
3.8.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ 35
3.8.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ 35

3.8.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE 36
3.8.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE 36
3.8.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA 36
3.8.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA 36
3.9 CONDOMINIALE 37
3.9.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE 37
3.9.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 37
3.9.3 MILLESIMI 37
3.9.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA 37
3.9.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI 37
3.9.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE 37
3.9.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE 37
3.10 IMPIANTISTICA 38
3.10.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI 38
3.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI 38
3.10.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI 38
3.10.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI 38
3.10.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI 38
3.10.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI 38
3.11 ACCESSIBILITA' 39
3.11.1 ACCESSO 39
3.11.2 CONFINI 39
3.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE 39
3.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE 39
3.11.5 ASCENSORE 39
3.12 EFFICIENZA ENERGETICA 40
3.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 40
3.12.2 A.P.E. 40
3.13 AMBIENTALE 41
3.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO 41
3.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI 41
3.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ 41
3.14 STRUTTURALE 42
3.14.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE 42
3.14.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE 42
3.14.3 CRITICITÀ STRUTTURALI 42
3.14.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE 42
3.14.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE 42
3.14.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE 42

3.15 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE 43
3.15.1 LOTTO 1 43
3.15.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI 43
3.15.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE 43
3.16 SEZIONE ESTIMATIVA 44
3.16.1 DATI DI MERCATO 44
3.16.1.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI 44
3.16.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA 44
3.16.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES 45
3.16.1.4 STOCK IMMOBILIARE 47
3.16.1.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI 48
3.16.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI 48
3.16.1.6.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA) 48
3.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO 50
3.16.2.1 STIMA DELL'ASSET 50
3.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ 51
3.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO 51
3.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA 51
3.16.4 VALORE A BASE D'ASTA 51
3.16.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ 55
3.16.5.1 VALORE NORMALE 55
3.16.5.2 VALORE CATASTALE 57
3.16.5.3 QUOTAZIONI O.M.I. 57
3.16.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE 58
3.17 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI 59
4 INDICE DEGLI ALLEGATI 60

2 DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

2.1.1 CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000

Gli immobili sono costruiti in regime di edilizia privata e non sussistono le condizioni previste per le comunicazioni obbligatorie ai sensi della normativa citata.

2.1.2 NOTE E OSSERVAZIONI

2.2 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

2.2.1 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

La relazione è impostata esponendo:

1) La Premessa;

2) I Criteri di Misurazione;

3) I Criteri di Valutazione;

4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;

5) La descrizione dei Dati Immobiliari;

6) La Stima dei Lotti;

7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.

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

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

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

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

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

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

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

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

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

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

"*Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.*

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

Ad esempio:

• per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,

• un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,

• una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,

• costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,

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

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

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

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

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

• perturbazione del mercato,

• disponibilità di input,

• scelta del metodo o modello.

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

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

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

2.2.2 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Autorimessa/garage, 50%;

- Posto auto coperto, 30%;

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

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

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

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

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

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle

caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

2.2.3 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia.

Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: "*Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.*

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: "*Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell' immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto*".

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata.

L’acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

2.2.4 CRITERI DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione

Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.2.5 NOTE E OSSERVAZIONI

2.3 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

2.3.1 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.

2.3.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA DELL'ELABORATO

2.3.2.1 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.

2.3.2.2 ART. 568 C.P.C.

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

2.4 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

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

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

2.4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

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

2.4.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Casa cielo terra in aderenza ad altro fabbricato a destinazione residenziale con autorizzazione a bed&breakfast.

2.4.4 NOTE E OSSERVAZIONI

Nonostante la distinzione in due unità autonomamente utilizzabili, si ritiene che la conformazione, l'esistenza di spazi e impianti comuni e la destinazione, precludano una normale commercializzazione separata salvo la realizzazione di opere di separazione e regolarizzazione edilizia e catastale.

3 PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1

3.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione residenziale nel Comune di Ascoli Piceno, Via dei Biancospini, 3.

L'immobile è stato destinato allo svolgimento di attività ricettiva come Bed & Breakfast e ne conserva l'impiantistica e la conformazione.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **74** con la **P.lla 628 sub. 1**, Cat. A/2 (Abitazione civile), Classe 4, Cons. 13,5 vani, superficie catastale mq 264, R.C. € 836,66 e con la **P.lla 628 sub. 4**, Cat. A/2 (Abitazione civile), Classe 3, Cons. 7,5 vani, superficie catastale mq 156, R.C. € 386,57.

Conformazione: Le unità costituiscono una costruzione cielo terra autonoma in aderenza ad altre due proprietà. L'abitazione Sub. 1, si sviluppa su tre livelli di cui due abitativi e uno non residenziale; l'abitazione Sub. 4 è un ex magazzino trasformato in abitazione. Entrambe sono state adibite a struttura ricettiva di Bed& Breakfast ma sono tutt'ora inutilizzate.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale in zona discretamente appetibile. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono sufficienti.

La consistenza commerciale totale al lordo dei muri interni e perimetrali degli spazi residenziali è di mq 360,90 oltre mq 110,90 di superfici non residenziali (fondaci e lavatoio), mq 185,20 di terrazze e balconi, mq 98,00 di aree scoperte esclusive.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a metano.

Locazione e possesso: L'unità non è locata né utilizzata ed è in possesso del proprietario.

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

Situazione ambientale: non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi. I locali devono essere ancora sgombrati da merce, arredi e cucina.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile in parte Art. 34 DPR 380/2001.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 395.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 355.000,00**.

3.2 DESCRIZIONE GENERALE

3.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno che costituisce il sedime del fabbricato è pianeggiante e di forma regolare.

3.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Il fabbricato dove sono ubicate le unità è stato costruito nei primi anni '80 con intelaiatura di cemento armato. Ed è formato da due corpi autonomi in aderenza. Il corpo di fabbrica a Ovest comprende le due unità oggetto di perizia.

Le finiture sono discreta qualità.

3.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Non si rileva l'esistenza di finiture di particolare pregio. Le caratteristiche dei materiali e impianti sono esposti nel Rapporto di Valutazione Immobiliare.

3.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

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

P.lla	Destinazione	Piano	Superficie SEL	Indice Mercantile	COMMERCIALE
628/1	Locali accessori diretti (fondaci e lavatoio)*	S1	mq 110,90	0,25	mq 27,72
	Abitazione	T	mq 95,50	1,00	mq 95,50
	Lastrico/Terrazza + scala/pianerottolo		mq 165,20	0,15	mq 24,78
	Balcone		mq 6,00	0,30	mq 1,80
	Esterne esclusive		mq 98,00	0,10	mq 9,80
	Abitazione	1°	mq 95,50	1,00	mq 95,50
	Balconi		mq 14,00	0,30	mq 4,20
	Soffitta**	2°	mq 0,00	0,25	mq 0,00
628/4	Abitazione	S1	mq 169,9	1,00	mq 169,90

(*) Non comprende il locale Centrale Termica che ha accesso unico ed esclusivo dal Sub. 4.

(**) La soffitta ha un'altezza inferiore a ml 1,50 pertanto non è computata ai fini della consistenza.

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure rilevate direttamente in loco.

La consistenza commerciale totale delle due unità è di mq 429,20.

La conformazione del lotto è indicata nelle planimetrie catastali (**All. 4a-6a**) e in quelle quotate (**All. 7a-8a**) che si producono.

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.3.1 CATASTALE

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

3.3.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Ascoli Piceno (AP), Foglio di mappa n. 74 (**All. 1a**)

P.lla	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.
628	Ente urbano	-	00.03.35	-	-	**2a**

Intestazione Catastale: Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.3.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Ascoli Piceno (AP), Foglio di mappa n. 74 (**All. 1a**)

P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
628	1	A/2	4	13,5 vani	264 mq Totale	€ 836,66	**3a**
628	4	A/2	3	7,5 vani	156 mq Totale	€ 386,57	**5a**

Intestazione Catastale:

- [redacted], prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Le unità sono individuate per conformazione e consistenza catastale con la planimetria allegata (**All. 4a-6a**).

Non esiste elaborato planimetrico catastale.

3.3.1.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Non Censibili autonomamente censiti né univocamente individuati ma si ritiene che debba essere considerata tale la piccola corte che consente l'accesso a entrambe le unità.

3.3.1.4 BENI COMUNI CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Censibili.

3.3.1.5 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI

La P.lla 628 del Fg. 74 di Ascoli Piceno è un Ente Urbano di mq 335 che deriva dal frazionamento dell'originaria P.lla 261 operato nel 1981.

3.3.1.6 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI

Con accatastamento prot. 2467 del 1982 è stato dichiarato il fabbricato e con Variazione del 20/05/1982, è stato identificato il Sub. 1 della P.lla 628.

Nel tempo, pur conservando lo stesso identificativo, l'unità è stata oggetto di molteplici variazioni per modifiche interne e divisione.

L'unità Sub. 4, ha origine dall'accatastamento prot. 5693 del 1983 e come per il sub. 1, nel tempo ha subito variazioni per modifiche interne e cambio di destinazione da laboratorio ad abitazione. Nel corso delle variazioni, il Sub. 2 (magazzino) è diventato un appartamento censito con il Sub. 3 e a seguire, ha poi assunto l'identificativo definitivo Sub. 4.

3.3.1.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

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

Si rileva però un'incongruenza riguardo la Centrale Termica rappresentata nella planimetria del Sub. 1 al piano primo sottostrada che seppure rappresentata in modo corretto nella planimetria catastale (**All. 4a**), ha accesso unico dall'interno dell'unità Sub. 4, raggiungibile dall'interno del piccolo locale lavanderia.

La circostanza non preclude la vendita della proprietà in unico lotto.

3.3.1.8 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Nulla si imputa a costo di conformità catastale in caso di vendita in lotto unico (Sub. 1 e Sub. 4).

3.4 TITOLARITA'

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

3.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

- [redacted],

prop. per 1/1 della piena proprietà in separazione legale dei beni.

3.4.2 PROVENIENZA

La provenienza indica l'atto o gli atti con cui si è costituito il diritto oggetto di perizia.

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico - DONAZIONE
  - Dati del Titolo: Data **01/08/2003**, Repertorio **175764**
  - Trascrizione: R.P. **4694** del **02/08/2003** (**All. 9a**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Diritto: Piena Proprietà; Quota 1/1 in regime di separazione dei beni;
  - Asset: Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **74**, P.lla **628** Subb. **1** e **2**.
  - Note: La P.lla 628 sub. 2 ha poi assunto il nuovo identificativo sub. 4.

3.4.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

La donazione citata costituisce provenienza ultraventennale.

3.4.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

Sui beni Subb. 1 e 4 della P.lla 628 Fg. 74 di Ascoli Piceno, non gravano formalità pregiudizievoli cancellabili dalla procedura.

Per completezza, si rileva che il pignoramento immobiliare del 17/11/1989 trascritto al R.P. 773 il 02/02/1990 e che grava sui beni in oggetto, sebbene cancellato, è stato annotato con due atti per la restrizione dei beni in cui però non sono indicati gli estremi catastali degli immobili liberati (**All. 10a, 11a, 12a**).

3.4.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

Nella fattispecie, non si rilevano Trascrizioni pregiudizievoli non cancellabili dalla Procedura.

3.4.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

-Ipoteche Volontarie:

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - Dati del Titolo: Data **18/05/2001**, Repertorio 156003
  - Iscrizione: R.P. **644** del **21/05/2001** (**All. 13a**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: **BANCA DELLE MARCHE S.p.A.**
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Capitale: **Lire 600.000**; Totale Ipoteca: **Lire 1.200.000;**
  - Durata: 10 anni;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 74, P.lle **628/1, 628/2, 261/2, 261/3**.
  - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**
  - NOTE – L'ipoteca è annotata per contratto modificativo del mutuo R.P. 5 del 03/01/2006 (**All. 14a**) e R.P. 756 del 08/06/2009 (**All. 15a**) nonché per la restrizione dei beni R.P. 758/09 del 08/06/2009 (**All. 16a**) con cui si liberano le unità 261/2 e 261/3.
  - L'Ipoteca ultraventennale è stata regolarmente rinnovata (**All. 17a**) nel 2021.

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - Dati del Titolo: Data **03/10/2005**, Repertorio 12295
  - Iscrizione: R.P. **2142** del **04/10/2005** (**All. 18a**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Dott.ssa Francesca Filauri di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: **BANCA DELLE MARCHE S.p.A.**
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Capitale: **€ 250.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 500.000,00;**
  - Durata: 10 anni;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 74, P.lle **628/1, 628/2, 261/2, 261/3**.
  - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**
  - NOTE – L'ipoteca è annotata per la restrizione dei beni R.P. 759/09 del 08/06/2009 (**All. 19a**) con cui si liberano le unità 261/2 e 261/3 nonché per la modifica del mutuo R.P. 757/09 del 08/06/2009 (**All. 20a**).
- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – IPOTECA IN RINNOVAZIONE
  - Dati del Titolo: Data **18/05/2001**, Repertorio 156003
  - Iscrizione: R.P. **384** del **09/04/2021** (**All. 17a**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Terzo datore d'ipoteca: [redacted]
  - Capitale: **€ 309.874,14**; Totale Ipoteca: **€ 619.748,28;**
  - Durata: --;
  - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Ascoli Piceno; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 74, P.lle **628/1, 628/4**.
  - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**

➢ Ipoteche Giudiziali:

- ===

➢ IPOTECHE LEGALI:

- ===

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

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

3.4.8 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.

<u>Cancellazioni:</u>

- Trascrizione pignoramento 773/1990: € 294,00;
- Iscrizione ipoteca volontaria 664/2001: € 35,00;
- Iscrizione ipoteca volontaria 2142/2005: € 35,00;
- Iscrizione ipoteca volontaria 384/2021: € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € 399,00 oltre oneri tecnici che si preventivano in € 600,00 oltre accessori di Legge per complessivi **€ 1.200,00** in cifra tonda , salvo differente determinazione dell'ufficio.

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

3.5 LOCAZIONE E POSSESSO

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

3.5.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

3.5.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

3.5.3 POSSESSO

Gli immobili sono in possesso del proprietario ma sono liberi e inutilizzati quindi nella immediata disponibilità della procedura.

3.6 GRAVAMI

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

3.6.1 SERVITÙ

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte.

3.6.2 GRAVAMI APPARENTI

Non si rileva l'esistenza di gravami apparenti.

3.6.3 VINCOLI

Non si rileva l'esistenza di vincoli.

3.6.4 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

3.6.5 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

3.6.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

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

3.6.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

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

3.6.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

===

3.7 STATO CIVILE

3.7.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Il debitore pignorato è coniugato in regime di separazione dei beni.

3.8 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

3.8.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.8.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area di sedime è indicata nel P.R.G. come Zona a media densità edilizia Art. 49 N.T.A.

3.8.1.2 VINCOLI E TUTELE

Le unità sono in minima parte comprese in zona con vincolo idrogeologico

3.8.1.3 CDU

===

3.8.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

3.8.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Sedime edificato

3.8.2 FABBRICATO

3.8.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale ai primi anni '80.

3.8.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

- Concessione Edilizia n. 492/77 del 04/04/1979 (Copia non rinvenuta agli atti visionati in Comune);
- Variante CE n. 276/81 del 19/09/1981 (**All. 21a-22a**);
- Sanatoria n. 2824-1 del 01/10/1998 (**All. 23a**);
- D.I.A.E. prot. 29443/98 del 10/10/1998 (**All. 24a**);
- D.I.A.E. n. 303 prot. n. 27526 del 29/04/2010 (**All. 25a**);
- Autorizzazione n. 25/2010 del 22/06/2010 per installazione insegna (**All. 26a**);
- S.C.I.A. n. 86 prot. n. 17568 del 15/03/2016 (**All. 27a**);
- Nulla Osta del 13/05/2016 per la richiesta prot. 30803 del 05/05/2016 (**All. 28a**);
- A.E.L. n. 573/2016 prot. 61663 del 09/09/2016 per esercizio affittacamere (**All. 29a-30a**);
- S.C.I.A. prot. 61562 del 09/09/2016 installazione insegna (**All. 31a**);
- S.C.I.A. prot. 11808 del 15/02/2017 attività di Bed & Breakfast (**All. 32a**);
- S.C.I.A. prot. 11808/17 integrazione doc. prot. 14856 del 27/02/2017 (**All. 33a**);
- S.C.I.A. n. 33 del 02/03/2017 per apertura finestra (**All. 34a**);

3.8.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Non esistono Denunce di Inizio Lavori, CILA, SCIA in attesa di definizione né domande di condono né sanatoria prodotte dall'Ufficio Tecnico in sede di accesso agli atti.

3.8.2.4 STATO LEGITTIMO

L'atto amministrativo che determina lo stato legittimo è quello relativo al P.d.C. 492/77 che però non è stato rinvenuto tra gli atti visionati presso l'ufficio tecnico. A seguire, la variante 276/81 che però riguarda solo il piano terra dell'unità Sub. 1.

Nell'elaborato, si rileva la planimetria del solo piano terra di cui gli ingombri esterni mostrano corrispondenza con lo stato di fatto.

Quanto al Sub. 4, l'ultima conformazione interna dichiarata è quella della S.C.I.A. n. 86 prot. 17568 del 15/03/2016 a mostrare la conformazione dello stato riformato come denunciata salvo l'ultima modifica del 2017 con la S.C.I.A. n. 33 con cui si procede all'apertura di una finestra.

3.8.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

P.lla 628 Sub. 1, PS1-PT-1-2: Unico elaborato edilizio/urbanistico disponibile per la verifica della variante n. 286/81 dove si rileva la corretta conformazione esterna della costruzione ma con evidenti difformità interne.

Considerato che è possibile escludere eventuali difformità sostanziali riguardanti aumenti in termini di superficie e volume, si deduce che sulla base della documentazione resa disponibile con l'accesso agli atti, le difformità dell'unità possono essere limitate alle sole variazioni interne. Non è possibile stabilire difformità alle aperture esterne.

Inoltre, il piano seminterrato del Sub. 1, è oggi allestito a uso abitativo con una zona giorno formata da rustico e cucina in locale separato, una camera da letto, bagno e una camera più piccola. Tale utilizzo contrasta con la destinazione catastale interamente non residenziale oltre che per l'altezza interna che è inferiore al minimo di Legge di ml 2,70 precludendo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi.

L'altezza rilevata è di ml 2,47 salvo una piccola zona controsoffittata con altezza di ml 2,35.

La regolarizzazione delle difformità interne è possibile mentre è esclusa quella della destinazione del piano seminterrato di cui si deve prevedere il ripristino dell'uso non residenziale con l'eliminazione degli arredi e impianti accessori che ne consentono l'uso residenziale.

P.lla 628 Sub. 4, PS1: L'unità risulta regolare e rispondente alle denunce depositate in Comune. La conformità delle opere è dichiarata dal tecnico collaudatore (**All. 35a**).

3.8.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Nelle pratiche proposte in visione da parte dell'Ufficio Tecnico, si rileva l'esistenza del certificato di idoneità statica del 29/04/1998 (**All. 36a**).

L'agibilità è invece limitata all'unità Sub. 4 con prot. 26315 del 19/04/2016 (**All. 37a**).

Non si rileva l'esistenza di agibilità relativa all'unità Sub. 1.

3.8.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.8.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili salvo che per un utilizzo residenziale privato, non si provveda a una trasformazione ricavando unità dimensionalmente più appetibili e fruibili.

3.8.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da considerare **NON CONFORME** per le difformità interne sopra descritte.

3.8.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Presentazione Pratica a sanatoria, costituita da diritti di segreteria e sanzioni per difformità: € 1.100,00. Spese tecniche per rilievo e redazione pratica edilizia € 3.500,00; costi di ripristino del piano seminterrato all'uso non residenziale, a corpo € 2.500,00.

Totale delle spese in cifra tonda **€ 8.000,00** salvo maggiore importo determinato dal responsabile del procedimento.

Il costo della conformità è a carico dell'aggiudicatario ed è comunque detratto dal Valore di Mercato per rendere l'immobile circolabile.

3.9 CONDOMINIALE

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

Nella fattispecie, la proprietà è unica da cielo a terra ma le pareti in aderenza sono in comune con i confinanti, circostanza che deve essere gestita secondo le norme del Codice civile.

3.9.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

3.9.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.9.3 MILLESIMI

===

3.9.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.9.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

===

3.9.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.9.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.10 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.

3.10.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non esisto impianti comuni.

3.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.10.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Sono impianti privati civili esistenti quello elettrico, idrico e di climatizzazione.

3.10.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone di certificazione di conformità degli impianti privati.

3.10.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Gli immobili non sono attualmente utilizzati e non si è in grado di verificare la funzionalità degli impianti.

3.10.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===.

3.11 ACCESSIBILITA'

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

3.11.1 ACCESSO

La proprietà è accessibile dalla Via Pubblica – Via dei Biancospini, 1 ma sulla sinistra, per raggiungere il cancello di ingresso, si devono attraversare sia la P.lla 493 di proprietà del Comune di Ascoli Piceno, sia la P.lla 710 di proprietà dei signori Celani Gino e Mercuri Gina.

Considerato che lo spazio individuato dalle P.lle 493 e 710 è asfaltato e ormai utilizzato in modo continuativo e consolidato per l'accesso alla proprietà, non si ritiene sussistano problemi di interclusione.

3.11.2 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD	Prop. [redacted]
EST	Prop. [redacted]
SUD	Via dei Biancospini
OVEST	Prop. [redacted]

Salvo altri e/o variati

3.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ha libero accesso da via pubblica attraversando uno spazio asfaltato di proprietà del Comune di Ascoli Piceno e prop. [redacted]. Come relazionato, tale situazione è evidentemente consolidata anche in assenza di costituzione di servitù di passaggio circostanza che lascia dedurre non esistano problemi di interclusione.

3.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Sub. 4 è comodamente accessibile e raggiungibile senza scale né gradini da superare.

Il Sub. 1 è invece accessibile solo per mezzo di scale.

3.11.5 ASCENSORE

3.12 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.

3.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili. Si rileva l'esistenza di un impianto solare termico in copertura per la produzione di acqua calda sanitaria

3.12.2 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

3.13 AMBIENTALE

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

3.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Gli immobili sono destinati ad attività commerciale (ristorante), non c'è produzione di inquinamento atmosferico né acustico. Nel complesso, la zona presenta caratteristiche tipiche residenziali-turistiche. Non si rileva però l'esistenza di attività a rischio di inquinamento atmosferico né acustico salvo i periodi estivi e compatibilmente con le normative vigenti.

3.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

Nei locali sono però tutt'ora esistenti gli arredi, la cucina e alcuni beni di pertinenza della precedente attività e che devono essere ancora asportati.

Tutti i materiali devono essere asportati dal debitore pignorato.

3.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

Gli immobili non godono di pregio ambientale.

3.14 STRUTTURALE

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

3.14.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento armato.

La tettoia esterna è di legno con copertura di tavole maschiate protette da un telo impermeabile esterno.

3.14.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

3.14.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

3.14.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo discreto.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

3.14.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

3.14.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===.

3.15 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.15.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE 2025_02_A462_F_74_628_1_2_V

3.15.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento	Sud-Ovest	Parcheggi Pubblici	NO
Panoramicità	Media	Servizi Sanitari	SI
Vista	Via Secondaria	Verde Pubblico	SI
Luminosità	Media	Servizi Commerciali	SI
Accessibilità	Media	Livello di Piano	S1-T-1
Collegamenti Viabilità	Media	Piani dell'Unità	3
Zona Urbanizzata	SI	Piani del Fabbricato	3
Strutture Pubbliche	NO	Numero di Vetrine	=

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

3.15.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE		Qualità/Stato	INFISSI		Qualità/Stato
Pavimento principale	Monocottura	Medio	Infissi Interni	Legno tamburato	Medio
Pavimento secondario	Ceramica	Medio	Infissi Esterni	Alliminio Anodizzato	Medio
Pavimento accessori	Monocottura	Medio	Vetrate	Vetro Camera	Medio
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio	Dotazione	Avvolgibile PVC	Medio
Rivestimento accessori	Ceramica	Medio	Accesso	Blindato	Medio

IMPIANTI PRIVATI			IMPIANTI COMUNI		
Elettrico	Sottotraccia	Medio	Fognatura	Pubblica	Medio
Fotovoltaico	.....	.....	Fotovoltaico	.....	.....
Idrico	Acquedotto	Medio	Solare Termico	.....	.....
Solare Termico	SI	Medio	Geotermico	.....	.....
Termico	Autonomo Metano	Medio	Ascensore	.....	.....
Terminali	Acciaio	Medio	Antincendio	.....	.....
Antifurto	.....	.....			
Antincendio	.....	.....			
Videocitofono	.....	.....			
SAT	.....	.....			
Rete Dati	.....	.....			

3.16 SEZIONE ESTIMATIVA

3.16.1 DATI DI MERCATO

3.16.1.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è costituito da due unità residenziali autonome su tre livelli nel quartiere ad alta densità abitativa di Monticelli in una zona più tranquilla e comunque vicina a servizi commerciali e all'ospedale.

La consistenza e la conformazione, lo rendono versatile e sufficientemente predisposto per l'attività ricettiva di bed & breakfast anche se le finiture ormai datate, lo collocano in un segmento che richiederebbe interventi cospicui di rinnovamento e manutenzione.

Consistenza, conformazione e condizioni di manutenzione, si contrappongono negli elementi tecnico-economici che influiscono sulla commerciabilità dei beni.

Infatti, se da un lato, la consistenza può garantire un buon numero di camere, non tutte sono dotate di bagno autonomo e altre hanno dimensioni troppo grandi con evidenza dell'opportunità di contestualizzare interventi di ammodernamento unitamente alla realizzazione di altri servizi e ridimensionamento delle camere.

L'alternativa all'uso ricettivo è quella residenziale privata con cui sarebbe opportuno ipotizzare un frazionamento in più unità autonome poiché l'attuale dimensione è fuori mercato.

In ogni caso, qualsiasi ipotesi di investimento deve tenere conto anche dei costi di sanatoria edilizia.

L'analisi del mercato e del segmento è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona.

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

3.16.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori di fascia media nel settore dell'imprenditoria della ristorazione per via delle caratteristiche dimensionali e posizionali.

3.16.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING 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/108125541/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 239.000,00;

Sup. 220 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.086,00

https://www.immobiliare.it/annunci/94713748/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 450.000,00;

Sup. 370 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.216,00

https://www.immobiliare.it/annunci/112052859/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 359.000,00;

Sup. 240 mq;

Epoca recente;

Condizioni: ottime;

Prezzo unitario €/mq 1.496,00

https://www.immobiliare.it/annunci/112131317/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 270.000,00;

Sup. 300 mq;

Epoca recente;

Condizioni: ottime;

Prezzo unitario €/mq 900,00

https://www.idealista.it/vendita-case/ascoli-piceno/monticelli-brecciarolo-poggio-di-bretta/con-case-indipendenti,villette-bifamiliari,villette-a-schiera/lista-mappa

Prezzo richiesto € 530.000,00;

Sup. 300 mq;

Epoca ristrutturata con efficientamento energetico;

Condizioni: ottime;

Prezzo unitario €/mq 1.682,00

https://www.idealista.it/immobile/29344601/

Prezzo richiesto € 420.000,00;

Sup. 300 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.400,00

https://www.idealista.it/immobile/31400746/

Prezzo richiesto € 320.000,00;

Sup. 200 mq;

Epoca recente;

Condizioni: ottime;

Prezzo unitario €/mq 1.600,00

https://www.idealista.it/immobile/25264324/

Prezzo richiesto € 270.000,00;

Sup. 252 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.071,00

https://www.idealista.it/immobile/29027366/

Prezzo richiesto € 269.000,00;

Sup. 308 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 873,00

https://www.idealista.it/immobile/19393528/

Prezzo richiesto € 290.000,00;

Sup. 260 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.115,00

https://www.idealista.it/immobile/7644744/

Prezzo richiesto € 395.000,00;

Sup. 395 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 1.000,00

https://www.idealista.it/immobile/30851815/

Prezzo richiesto € 110.000,00;

Sup. 113 mq;

Epoca recente;

Condizioni: buone;

Prezzo unitario €/mq 973,00

Occorre però considerare la trattativa media di mercato del segmento residenziale che Eurosistema Banca d'Italia con Tecnoborsa, ha aggiornato nel secondo trimestre 2024 nell'8,5%, mentre l'Agenzia delle Entrate, nell'aggiustamento delle rilevazioni per le quotazioni applica una trattativa del 15% con una media dell'11,8% che riduce l'aspettativa di vendita a un valore minimo di **€/mq 770,00,** massimo di **€/mq 1.484,00**, medio di **€/mq 1.059,00** e con una mediana di **€/mq 970,00**.

Nel complesso, le unità abitative del segmento d'interesse offerte in vendita nella zona sono n. 12 e sono da verificare unitamente alle compravendite e allo stock immobiliare di zona per comprendere le aspettative sui tempi di vendita.

3.16.1.4 STOCK IMMOBILIARE

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

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

Nella zona del foglio di mappa n. 74 di Ascoli Piceno, si comprende la zona a Nord dell'asse viario principale di Monticelli.

Nell'area, sono censite n. 608 unità in A/2; n. 392 unità in A/7 e n. 247 unità in A/3 per un totale di n. 1247 unità abitative residenziali a dimostrazione dell'alta densità edificatoria.

3.16.1.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

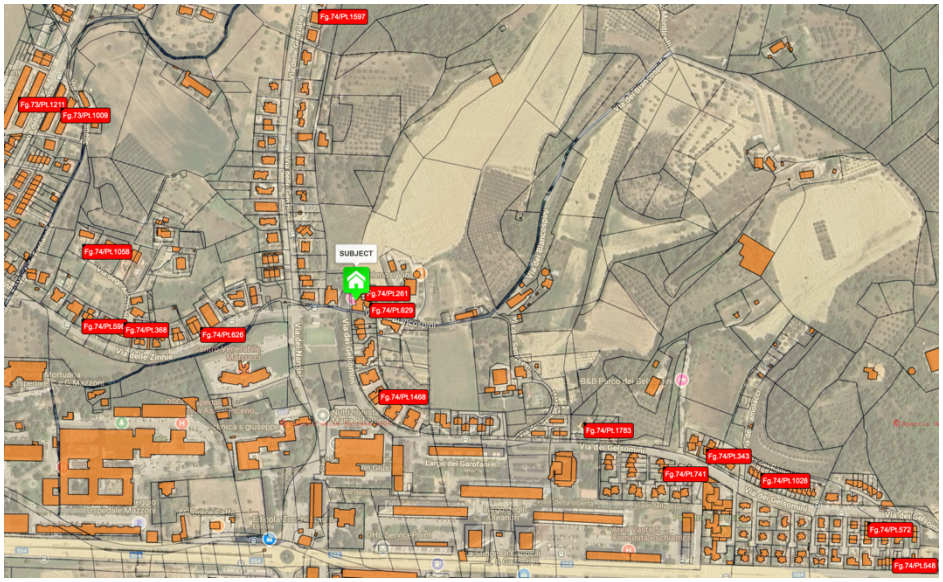
La ricerca delle compravendite nella zona si completa con le visure catastali e l'estrazione dei titoli di compravendita utili a verificare la rispondenza del segmento.

3.16.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI

Nell'ambito della comparazione, i dati di mercato rilevano uno stock di n. 33 immobili residenziali. La caratteristica è da analizzare con attenzione perché considerando il segmento dimensionale, la disponibilità dello stock si riduce ulteriormente a tre unità. Confrontando lo stock, le compravendite e l'offerta sul mercato, si può dedurre che commercialmente, l'immobile può esprimere un interesse particolare per appetibilità.

3.16.1.6.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

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



Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2016 fino a oggi dove sono stati vendute n. 33 abitazioni in villino, assimilabili al segmento in oggetto ed esattamente:

Codice	Notaio	Data	Prezzo	Sup	Storico	Attualizzato		
					€/mq	Immobiliare.it	Idealista.it	Media
2016_02_A462_F_74_1160_3_2_P	Silenzi	15/02/16	179.860,00 €	216,50	830,76 €	718,26 €	555,55 €	636,91 €
2016_12_A462_F_74_1581_3_2_P	Parlamenti	05/12/16	200.000,00 €	286,00	699,30 €	611,89 €	512,71 €	562,30 €
2017_02_A462_F_73_1211_7_2_P	Calvelli D	02/02/17	120.000,00 €	108,00	1.111,11 €	976,31 €	821,76 €	899,04 €
2018_05_A462_F_74_368_8_2_P	Parlamenti	21/05/18	220.000,00 €	238,00	924,37 €	884,72 €	780,74 €	832,73 €
2018_05_A462_F_73_1211_64_2_P	Parlamenti	23/05/18	207.000,00 €	110,00	1.881,82 €	1.801,10 €	1.589,41 €	1.695,26 €
2019_05_A462_F_74_1058_11_2_P	Calvelli D	15/05/19	320.000,00 €	178,50	1.792,72 €	1.805,90 €	1.734,01 €	1.769,95 €
2019_07_A462_F_74_1223_7_2_P	Allevi	31/07/19	88.650,00 €	242,50	365,57 €	368,48 €	354,51 €	361,49 €
2019_07_A462_F_74_1223_7_2_P	Allevi	31/07/19	277.000,00 €	194,50	1.424,16 €	1.435,51 €	1.381,08 €	1.408,30 €
2019_12_A462_F_74_1371_3_2_P	Calvelli D	16/12/19	205.000,00 €	178,50	1.148,46 €	1.157,61 €	1.112,62 €	1.135,11 €
2020_03_A462_F_74_598_0_1_P	Calabrese	03/04/20	280.000,00 €					
2020_04_A462_F_74_261_2_2_P	Calabrese	30/04/20	242.000,00 €	214,50	1.128,21 €	1.146,87 €	1.132,74 €	1.139,80 €
2020_06_A462_F_74_741_1_2_P	Cappelli	10/06/20	75.000,00 €	194,00	386,60 €	395,13 €	389,51 €	392,32 €
2020_06_A462_F_74_1468_2_2_P	Castallo	12/06/20	270.000,00 €	226,00	1.194,69 €	1.221,04 €	1.203,68 €	1.212,36 €
2020_11_A462_F_74_639_26_2_P	Cappelli	23/11/20	225.000,00 €	184,00	1.222,83 €	1.260,29 €	1.251,93 €	1.256,11 €
2021_03_A462_F_74_1160_5_1_P	Silenzi	05/03/21	289.760,00 €	259,00	1.118,76 €	1.138,64 €	1.124,61 €	1.131,63 €
2021_05_A462_F_74_1028_2_2_P	Parlamenti	10/05/21	179.000,00 €	162,50	1.101,54 €	1.133,26 €	1.137,56 €	1.135,41 €
2021_05_A462_F_74_343_1_2_P	Calvelli D	13/05/21	223.980,00 €	268,00	835,75 €	859,81 €	863,07 €	861,44 €
2021_09_A462_F_73_1009_13_2_P	Calabrese	29/09/21	248.000,00 €	172,50	1.437,68 €	1.494,94 €	1.528,95 €	1.511,95 €
2021_11_A462_F_74_1426_1_2_P	Allevi	23/11/21	245.000,00 €	150,00	1.633,33 €	1.708,39 €	1.729,45 €	1.718,92 €
2022_05_A462_F_74_1159_3_4_P	Allevi	26/05/22	275.000,00 €	151,00	1.821,19 €	1.936,13 €	1.890,25 €	1.913,19 €
2022_06_A462_F_74_11_26_2_P	Parlamenti	22/06/22	205.000,00 €	256,50	799,22 €	854,56 €	827,02 €	840,79 €
2022_10_A462_F_74_629_2_2_P	Calvelli D	12/10/22	260.000,00 €	311,50	834,67 €	887,35 €	857,91 €	872,63 €
2023_06_A462_F_74_1163_3_2_P	Castallo	28/06/23	252.000,00 €	203,50	1.238,33 €	1.308,14 €	1.241,18 €	1.274,66 €
2023_09_A462_F_74_598_0_1_P	Calvelli D	20/09/23	320.000,00 €					
2023_10_A462_F_74_572_2_2_P	Parlamenti	30/10/23	230.000,00 €	193,50	1.188,63 €	1.249,81 €	1.138,45 €	1.194,13 €
2023_12_A462_F_74_1783_2_2_P	Castallo	19/12/23	192.000,00 €	298,00	644,30 €	676,67 €	616,38 €	646,52 €
2023_12_A462_F_74_548_3_1_P	Filauri	20/12/23	155.000,00 €	188,00	824,47 €	865,89 €	788,74 €	827,32 €
2024_01_A462_F_73_626_1_2_P	Parlamenti	24/01/24	213.000,00 €	168,00	1.267,86 €	1.324,57 €	1.186,46 €	1.255,52 €
2024_02_A462_F_74_1597_10_2_P	Calvelli D	22/02/24	285.000,00 €	216,00	1.319,44 €	1.383,31 €	1.260,06 €	1.321,69 €
2024_06_A462_F_74_1294_5_3_P	Calvelli D	28/06/24	220.000,00 €	223,00	986,55 €	993,20 €	979,08 €	986,14 €
2024_07_A462_F_74_1609_2_2_P	Allevi	15/07/24	330.000,00 €	213,50	1.545,67 €	1.562,72 €	1.586,42 €	1.574,57 €
2024_07_A462_F_74_1277_4_2_P	Allevi	29/07/24	155.000,00 €	118,50	1.308,02 €	1.322,44 €	1.342,50 €	1.332,47 €
2019_06_A462_F_74_1377_1_2_P	Calvelli D	28/05/43	235.000,00 €	281,99	833,36 €	837,45 €	809,67 €	823,56 €

N.B: - i dati relativi all'immobile Fg. 74 P.lla 598 non sono completi perché non è indicata la superficie catastale nella visura.

Analizzando i potenziali comparabili, ne esistono due che sono immediatamente adiacenti all'immobile da stimare (P.lla 261 e P.lla 629) solo due possono essere in parte accomunati e ricondotti al segmento per la dimensione perché gli altri tre sono evidentemente molto più piccoli e appartenenti quindi ad un altro segmento.

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

L'indicizzazione non è attuabile con il ricorso alle variazioni delle quotazioni O.M.I. poiché queste non seguono pedissequamente il mercato ma ne attendono il consolidamento.

Soluzione ottimale è la verifica delle variazioni rilevabili nel portale idealista.it e/o immobiliare.it dove sono pubblicate le quotazioni mensili da più anni indietro fino a oggi.

I prezzi rilevati e mediati con l'attualizzazione eseguite per mezzo degli indici di variazione sopra citati, rilevano un valore minimo di €/mq 361,00 e massimo di €/mq 1.913,00 con una media di €/mq 1.114,00 e una mediana di €/mq 1.135,00.

Il segmento specifico che individua l'immobile oggetto di stima, rilevano un valore minimo di €/mq 841,00 e massimo di €/mq 1.275,00 con una media di €/mq 1.085,00 e una mediana di €/mq 1.135,00.

3.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della stima per confronto differenziale con MCA in funzione delle compravendite rilevate e della sostanziale similarità dei beni venduti con quello oggetto di stima.

3.16.2.1 STIMA DELL'ASSET

La sufficiente quantità di dati mercantili come sopra evidenziati, consente una affidabile interpretazione del metodo del confronto analitico con Market Comparison Approach dove i prezzi noti dei comparabili sono corretti in virtù delle differenze delle caratteristiche rispetto all'immobile oggetto di stima.

La valutazione dell'unità è esplicata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 38a**).

Per le unità urbane, il rapporto utilizza i tre comparabili più vicini al segmento oggetto d'indagine ed è sviluppato con tre procedimenti di comparazione:

- Il Market Comparison Approach tradizionale sviluppato dal Prof. M. Simonotti il cui risultato conduce a una divergenza percentuale dell'11,107%;
- Il Market Comparison Approach evoluto dalla Prof.ssa F. Salvo – questo metodo non prevede verifica di divergenza percentuale;
- Il Market Comparison Approach parzialmente modificato dal Prof. Cipollotti il cui risultato conduce a una divergenza percentuale del 18,13%.

La divergenza percentuale è ammessa fino al limite del 10%, motivo per cui i risultati dei tre procedimenti sono poi analizzati e opportunamente mediati con pesi di ponderazione in funzione delle singole divergenze percentuali.

Il Valore di Mercato che scaturisce dal confronto quindi la correzione dei prezzi dei comparabili, è di € 404.656,92.

Il Valore al netto dei costi di conformità è stimato complessivamente in € 395.456,92, in cifra tonda **€ 395.000,00** (*Euro Trecentonovantacinquemila/00*).

Per completezza, si evidenzia che il Valore determinato con stima monoparametrica (comunque non attendibile) è di € 429.115,24, in cifra tonda € 429.000,00.

Il Valore determinato con le quotazioni O.M.I. varia da un minimo di € 429.205,00 (minimo stato normale) fino a un massimo di € 858.410,00 (massimo stato ottimo). La media dello stato normale che risponde al segmento d'interesse, è di € 515.046,00.

La rappresentazione delle metodologie sommarie (stima monoparametrica e quotazioni O.M.I.), sono finalizzate esclusivamente a dimostrare come l'aleatorietà di elementi non revisionabili e condizionati da elementi molto soggettivi, conduce a valori che variano nella misura del 20,06% da un minimo di € 429.000,000 fino a un massimo di € 515.046,00.

3.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

La cancellazione trascrizioni e ipoteche pregiudizievoli € 1.200,00; Sanatoria opere abusive: € 9.200,00 già scontati dal Valore di Mercato.

3.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Non esistono costi a carico della procedura.

3.16.4 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 10% 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 **€ 355.000,00** (*Euro Trecentocinquantacinquemila/00*).

3.16.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ

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

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

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

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

3.16.5.1 VALORE NORMALE

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

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

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

«Per valore normale dei beni e dei servizi s'intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la

determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.»

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

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

"K" è un coefficiente che deriva dal taglio della superficie (K1) e del livello di piano (K2): K= (K1 + 3 x K2) / 4.

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

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

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

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

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

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

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

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: **€ 451.680,00** distinto in € 295.680,00 per il Sub. 1 ed € 156.000,00 per il Sub. 4.

3.16.5.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1:

Valore catastale prima casa: **€ 144.342,05.**

Distinto in € 95.634,23 per il sub. 1 ed € 48.707,82 per il Sub. 4. N.B. – il valore prima casa del Sub. 4 sarebbe di € 44.648,84 ma potendolo applicare a una sola unità si assume quello dell'immobile di maggior valore.

Valore catastale altro fabbricato: **€ 154.126,98**.

Distinto in € 105.419,16 per il Sub. 1 ed € 48.707,82 per il Sub. 4.

3.16.5.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2024, Semestre 1°

Provincia: AP

Comune: Ascoli Piceno

Fascia/zona: Periferica/Monticelli-Via del Commercio-Via Aprutina

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1.000	1.400	3,9	5,8
	Ottimo	1.600	2.000	6,4	8,2
Ville e villini	Normale	1.050	1.500	4,2	6,3
	Ottimo	1.700	2.100	6,7	8,6

3.16.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da due unità immobiliari residenziali che hanno identica tassazione ma si ritiene comunque utile indicare la differenziazione del valore.

Valore Base d'Asta complessivo: € 355.000,00, base 100,00%;

Quota Valore Sub. 1: € 223.000,00, quota 62.82%.

Quota Valore Sub. 4: € 132.000,00, quota 37,18%.

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

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale
2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale
3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina
4 – Se c'è opzione per applicazione IVA
5 – Senza esercizio opzione IVA
6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA
* Minimo € 1.000,00
** Minimo € 200,00
*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 39 allegati comprensivi di documentazione fotografica è inviata alla Procedura a mezzo email.pec.

Ascoli Piceno li 13/02/2025

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi –

4 INDICE DEGLI ALLEGATI

All. 1a – EDM A462 Fg. 74
All. 2a – Visura CT Fg. 74 P.lla 628
All. 3a – Visura CF Fg. 74 P.lla 628/1
All. 4a – Planimetria Catastale P.lla 628/1
All. 5a – Visura CF Fg. 74 P.lla 628/1
All. 6a – Planimetria Catastale P.lla 628/2
All. 7a – Planimetria quotata P.lla 628/1
All. 8a – Planimetria quotata P.lla 628/4
All. 9a – Nota T 4694/2003
All. 10a – Nota T 773/1990
All. 11a – Annotamento 979/1996
All. 12a – Annotamento 986/1996
All. 13a – Ipoteca 644/2001
All. 14a – Annotamento 5/2009
All. 15a – Annotamento 756/2009
All. 16a – Annotamento 758/2009
All. 17a – Ipoteca 384/2021
All. 18a – Ipoteca 2142/2005
All. 19a – Annotamento 579/2009
All. 20a – Annotamento 757/2009
All. 21a – CE n. 276/1981
All. 22a – Elaborato CE n. 276/1981
All. 23a – Sanatoria n. 2824-1/1998
All. 24a – DIAE 29443/1998
All. 25a – DIAE 27526/2010
All. 26a – Autorizzazione 25/2010
All. 27a – SCIA 17568/2016
All. 28a – Nulla Osta SCIA B&B 30803/2016
All. 29a – AEL 61663/2016
All. 30a – AEL 61663/2016 all. H
All. 31a – SCIA 61652/2016
All. 32a – SCIA 11808/2017
All. 33a – SCIA 14856/2017
All. 34a – SCIA 33/2017
All. 35a – CILA 14864/2017
All. 36a – Certificato di Idoneità statica 1998
All. 37a – Agibilità 26315/2016
All. 38a – Rapporto di Valutazione immobiliare
All. 39a – Documentazione Fotografica