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

L.G. n. 13/2025

Giudice Dott.ssa Francesca CALAGNA

Curatore Dott.ssa Comm. Franca Liberati

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO 2

Acquaviva Picena
Località Capoluogo
Appartamento

PERIZIA IMMOBILIARE

L.G. n. **13/2025**

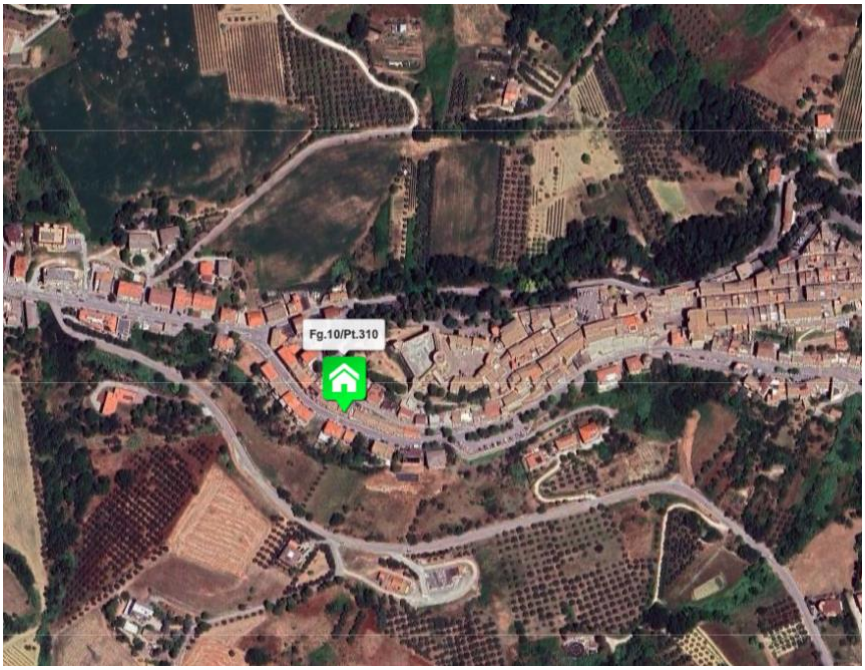
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Società [redacted]

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina: 15/01/2026
Giuramento: ---
Stima: 15/05/2026
Perizia: 15/05/2026
Prossima Udienza:---

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRIORIO
COMUNE ACQUAVIVA PICENA – VIA GIACOMO LEOPARDI



VISTA ESTERNA



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 2

DESCRIZIONE	**Destinazione**	Residenziale
	Categoria Edile	Usato in stato discreto
	Natura	Appartamento in fabbricato urbano
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	Ante 1942
	Ultima rinnovazione	---

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

TOPONOMASTICA	**Comune (PR)**	Acquaviva Picena (AP)
	Via/Civico	Via Giacomo Leopardi, 162

CATASTO	**T/F**	Fabbricati	**Altre Unità del Lotto**
	Fg	10	
	P.lla	310	
	Sub.	6	

USO/POSSESSO	**Locato**	NO
	Possesso	Libero

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

URBANISTICA	**Regolarità**	NO
	Sanabilità	SI

CONSISTENZA	**Catastale**	91 mq
	Commerciale (SEL)	97,00 mq

BASI DI VALORE	**Valore di Mercato**	43.800,00 (al netto dei costi di conformità)
	Valore Base d'Asta	**39.400,00**
	Costi aggiudicatario	€ 4.550,00
	Costi Procedura	€ 1.038,00

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI 3

1.1 ELENCO DEI BENI IMMOBILI PERIZIATI 8

1.2 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI 9

1.2.1 DIVISIBILITÀ 9

1.2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI 10

1.2.3 ELENCO DEI LOTTI 11

1.2.4 NOTE E OSSERVAZIONI 11

2 PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 2 12

2.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA 12

2.2 COMUNICAZIONE ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020 12

2.3 DESCRIZIONE GENERALE 13

2.3.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO 13

2.3.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO 13

2.3.2.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI 13

2.3.2.2 CARATTERISTICHE INTERNE 14

2.3.3 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE 14

2.4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 15

2.4.1 DATI CENSUARI E INTESTAZIONI CATASTALI COMUNE ACQUAVIVA PICENA 15

2.4.1.1 CATASTO TERRENI 15

2.4.1.2 CATASTO FABBRICATI 15

2.4.2 CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI 15

2.4.3 BENI COMUNI 16

2.4.4 CONFRONTO SUPERFICI TERRENI 16

2.4.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ/NON DEFINIBILITÀ CATASTALE 17

2.4.6 COSTI CONFORMITÀ CATASTALE 18

2.5 TITOLARITA' 19

2.5.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI 19

2.5.2 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO) 19

2.5.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 21

2.5.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI 22

2.5.5 CONCLUSIONI SULLA CIRCOLABILITÀ 22

2.5.6 RISPONDENZA, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ 23

2.5.7 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA 23

2.6 LOCAZIONE E POSSESSO 24

2.6.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE 24

2.6.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE 24

2.6.3 POSSESSO 24

2.7 GRAVAMI 25
2.7.1 SERVITÙ 25
2.7.2 GRAVAMI APPARENTI 25
2.7.3 VINCOLI 25
2.7.4 DIRITTI DEMANIALI 25
2.7.5 USI CIVICI 25
2.7.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI 25
2.7.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI 25
2.7.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI 25
2.8 STATO CIVILE 26
2.8.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE 26
2.9 URBANISTICA 27
2.9.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME 27
2.9.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE 27
2.9.1.2 VINCOLI E TUTELE 27
2.9.1.3 CDU 27
2.9.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE 28
2.9.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE 28
2.9.2 FABBRICATO 28
2.9.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI 28
2.9.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI 28
2.9.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE 28
2.9.2.4 STATO LEGITTIMO 28
2.9.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ 29
2.9.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ 29
2.9.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE 29
2.9.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE 29
2.9.2.9 RISPONDENZA, NON RISPONDENZA, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA 29
2.9.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA 30
2.10 CONDOMINIALE 31
2.10.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE 31
2.10.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 31
2.10.3 MILLESIMI 31
2.10.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA 31
2.10.5 QUOTE INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI 31
2.10.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE 31
2.10.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE 31
2.11 IMPIANTISTICA 32
2.11.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI 32
2.11.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI 32

2.11.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI 32
2.11.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI 32
2.11.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI 32
2.11.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI 32
2.12 ACCESSIBILITA' 33
2.12.1 ACCESSO 33
2.12.2 CONFINI 33
2.12.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE 33
2.12.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE 33
2.12.5 ASCENSORE 33
2.13 EFFICIENZA ENERGETICA 34
2.13.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 34
2.13.2 A.P.E. 34
2.14 AMBIENTALE 35
2.14.1 FONTI DI INQUINAMENTO 35
2.14.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI 35
2.14.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ 35
2.14.4 RISCHIO AMBIENTALE 35
2.15 STRUTTURALE 36
2.15.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE 36
2.15.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE 36
2.15.3 CRITICITÀ STRUTTURALI 36
2.15.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE 36
2.15.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE 36
2.15.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE 36
2.16 SEZIONE ESTIMATIVA 37
2.16.1 ANALISI DEL MERCATO 37
2.16.1.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI 37
2.16.1.2 STOCK IMMOBILIARE 38
2.16.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES 38
2.16.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI 40
2.16.1.4.1 INDAGINE DEMOGRAFICA 44
2.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO 45
2.16.2.1 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE 45
2.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ 45
2.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO 45
2.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA 46
2.16.4 VALORE A BASE D'ASTA 46
2.17 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI 50
3 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI 51

3.1 STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO 51
3.2 INCERTEZZA E RISCHI 52
3.3 CRITERI DI MISURAZIONE 53
3.3.1 A) SUPERFICIE DELL'EDIFICIO 54
3.3.2 B) SUPERFICI ACCESSORIE (PONDERATE SECONDO COEFFICIENTI SPECIFICI) 54
3.3.3 C) ACCESSORI INTERNI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE 54
3.3.4 D) AREE SCOPERTE PERTINENZIALI 55
3.3.5 E) NOTE INTEGRATIVE 55
3.4 METODI DI MISURAZIONE 55
3.4.1 TERRENI 55
3.4.2 FABBRICATI 55
3.5 CRITERI DI STIMA 56
3.5.1 ANALISI PRELIMINARE: HIGHEST AND BEST USE (HBU) 57
3.5.2 METODO COMPARATIVO 57
3.5.3 METODO REDDITUALE 57
3.5.4 METODO DEL COSTO 58
3.6 RILEVANZA DELL'ANALISI DI MERCATO 58
3.6.1 LIMITI DELLE BANCHE DATI (QUOTAZIONI) E CONSIDERAZIONI EX ART. 568 C.P.C. 58
3.7 VALORE DI MERCATO E PREZZO A BASE D'ASTA 59
3.8 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE 59
3.8.1 CATASTALE 61
3.8.2 IPOTECARIO 62
3.8.3 LOCAZIONE E POSSESSO 63
3.8.4 GRAVAMI 65
3.8.5 EDILIZIA E URBANISTICA 66
3.8.6 CONDOMINIALE, IMPIANTISTICA, ACCESSIBILITÀ, EFFICIENZA ENERGETICA, AMBIENTALE E STRUTTURALE 68
EFFETTI SULL'ATTIVITÀ ESTIMATIVA 70
CONCLUSIONI 71
3.9 NOTE E OSSERVAZIONI 71
3.10 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO 71
3.10.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO 71
3.10.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA DELL'ELABORATO 73
3.10.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C. 73
3.10.2.2 ART. 568 C.P.C. 73
4 INDICE DEGLI ALLEGATI 74

1.1 ELENCO DEI BENI IMMOBILI PERIZIATI

Il patrimonio immobiliare periziato è costituito da un opificio con terreno produttivo nella Zona industriale/artigianale Fonte Martora di Acquaviva in Via G. Matteotti, 8 e un piccolo appartamento nel capoluogo di Acquaviva Picena, Via G. Leopardi, 162.

All'interno dell'opificio, sono ancora custoditi i macchinari e gli impianti per la produzione di prodotti surgelati nel settore ittico.

1.2 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

1.2.1 DIVISIBILITÀ

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

- **Presupposto giuridico (legalmente consentita)**
  La divisibilità dell'asset è subordinata al rispetto della normativa vigente, ivi comprese: disposizioni del Codice civile in tema di comunione e proprietà; norme urbanistiche e edilizie comunali e regionali; regolamenti igienico-sanitari e di sicurezza; eventuali vincoli storico-ambientali.
- **Presupposto tecnico (tecnicamente realizzabile)**
  La possibilità di suddividere l'immobile è condizionata dalla tipologia costruttiva, dalla struttura portante, dalla distribuzione degli impianti e dall'accessibilità autonoma delle unità derivabili. La compatibilità tecnica deve essere accertata anche in relazione ai requisiti minimi di abitabilità o agibilità.
- **Presupposto economico (economicamente conveniente)**
  La suddivisione deve risultare conveniente in termini di valore generato. Ai fini del presente presupposto si considera che: il valore della somma delle

unità derivate sia uguale o superiore al valore dell'immobile nella sua integrità; siano valutati gli eventuali costi di frazionamento e adeguamento tecnico-funzionale delle porzioni; siano analizzati gli effetti sinergici o di penalizzazione della divisione sull'attrattività commerciale dei lotti.

- **Presupposto finanziario (finanziariamente sostenibile)**

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

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

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

  Sono stati formati n. 2 Lotti immobiliari, uno che comprende l'opificio e il terreno circostante; uno che individua il piccolo appartamento.

  Una perizia che è denominata Lotto 3 contempla l'insieme di tutti i macchinari e impianti utili alla produzione.

1.2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

In coerenza con l'obiettivo estimativo e l'analisi dell'Highest and Best Use, la formazione dei lotti costituisce un passaggio strategico nella pianificazione della commercializzazione e nella determinazione del valore di mercato, in conformità a quanto previsto da EVS 2025, CAPITOLO 3.

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

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

Nel caso di specie, sulla base della configurazione attuale del compendio immobiliare, della quota di diritto analizzata e della destinazione d'uso potenzialmente massimizzabile, si è proceduto a identificare i lotti funzionali che possono costituire unità commerciabili autonome, coerenti con le dinamiche del mercato di riferimento.

1.2.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Opificio industriale organizzato per la lavorazione di prodotti surgelati nel settore ittico nel Comune di Acquaviva Picena, Località Fonte Martora, Via Giacomo Matteotti, 8;

LOTTO 2 – Appartamento ai piani primo e secondo di un piccolo fabbricato in aderenza nel centro abitato in Via Giacomo Leopardi, 162 di Acquaviva Picena;

LOTTO 3 – Macchine e impianti per l'esercizio dell'attività produttiva dell'opificio.

1.2.4 NOTE E OSSERVAZIONI

Nella presente perizia, è trattato il LOTTO 2.

2 PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 2

2.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

LOTTO 2:

Diritti per la quota di 1/1 di Piena Proprietà su appartamento di due livelli in un fabbricato in aderenza nel capoluogo di Acquaviva Picena, Via Giacomo Leopardi, 162.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **10** con la P.lla **310 Sub. 6**, Categoria A/3, Classe 1, Vani 6, Sup. mq 91, R.C. € 148,74.

Compreso in un fabbricato di vecchia costruzione e senza ascensore, si sviluppa al primo piano con un locale principale, un piccolo angolo cottura e un bagno senza finestra oltre a una grotta interrata. Il secondo piano è raggiungibile sia da una scala a chiocciola, sia dal vano scala e comprende tre vani e un bagno.

Le condizioni sono discrete e i materiali sono di scarso pregio.

La Superficie lorda (SEL) è di mq 44,50 al primo piano oltre mq 5,90 di grotta; mq49,40 al piano secondo oltre una terrazza di mq 5,50.

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

Servitù: Non sono esistenti servitù trascritte.

Gravami non cancellabili: non esistenti.

Situazione ambientale: non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi.

La situazione edilizia non è rispondente, ma sanabile.

Non è dotata di APE (Attestato di prestazione energetica).

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 43.800,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 39.400,00**.

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

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata né è stato finanziato in tutto o in parte con risorse

pubbliche. Non si rileva perciò l'onere di comunicazione formale agli uffici competenti pena la nullità della procedura.

2.3 DESCRIZIONE GENERALE

2.3.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

===.

2.3.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Fabbricato urbano su quattro livelli fuori terra inserito nella perimetrazione del nucleo urbano originario di Acquaviva Picena. Le finiture e i materiali sono quelle dell'epoca di costruzione ma le condizioni di manutenzione e conservazione, sono discrete. L'edificio è tipico dell'architettura originaria dei centri edificati urbani con una schiera continua realizzata in muratura a vista o intonacata e copertura con manto di coppi . Non si rilevano particolari di pregio e sebbene abitabile, l'unità necessita di interventi manutentivi e/o verifica/adeguamento degli impianti.

2.3.2.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento Sud	Collegamenti Viabilità Media	Verde Pubblico NO
Panoramicità Minima	Zona Urbanizzata SI	Servizi Commerciali SI
Vista Via Principale	Strutture Pubbliche NO	Piani del Fabbricato 4
Luminosità Media	Parcheggi Pubblici NO	
Accessibilità Media	Servizi Sanitari NO	

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

2.3.2.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE		Qualità Stato	INFISSI		Qualità
Pavimento principale	Monocottura	Medio	Infissi Interni	Legno	Medio
Pavimento secondario	Ceramica	Medio	Infissi Esterni	Legno	Medio
Pavimento accessori	Cemento	Medio	Vetrate	Lastra singola	Medio
Rivestimento Unità	Tinteggiatura	Medio	Dotazione	Ante Legno	Medio
Rivestimento accessori	Ceramica	Medio	Accesso	Blindato	Medio
IMPIANTI PRIVATI			**IMPIANTI COMUNI**		
Elettrico	Sottotraccia	Medio	Fognatura	Pubblica	Medio
Idrico	Acquedotto	Medio	Fotovoltaico	Comodato	Medio
Solare Termico	NO	----------	Solare Termico	NO	----------
Termico	Autonomo Metano	Medio	Geotermico	NO	----------
Terminali	Ghisa	Massimo	Ascensore	NO	----------
Antifurto	NO	----------	Antincendio	NO	----------

2.3.3 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

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

LOTTO	SUP.	Destinazione	Piano	Superficie SEL	Indice	Superficie commerciale
1	Scanner	Residenziale	Primo	44,50 mq	1,00	44,50 mq
	Scanner	Grotta		5,90 mq	0,25	1,47 mq
	Scanner	Residenziale	Secondo	49,40 mq	1,00	49,40 mq
	Laser	Terrazza		5,50 mq	0,30	1,65 mq
					Totale commerciale	**97,00 mq**

La verifica della consistenza è determinata mediante rilievo con scanner piano e con distanziometro laser.

La conformazione del lotto 2 è indicata nella planimetria catastale (**All. 2.5**) e in quella quotata (**All. 2.9**) redatta con software dedicato.

N.B. – La terrazza è inclusa nella consistenza dell'unità con i limiti e assunzioni enunciati nella sezione catastale e edilizia.

2.4 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

2.4.1 DATI CENSUARI E INTESTAZIONI CATASTALI COMUNE ACQUAVIVA PICENA

2.4.1.1 CATASTO TERRENI

Comune Acquaviva Picena, Via Giacomo Leopardi, 162, Foglio di mappa n. 10, (**All. 2.1**):

P.lla	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m^2)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Allegato
310		Ente Urbano		20			**2.2**

2.4.1.2 CATASTO FABBRICATI

Comune Acquaviva Picena, Via Giacomo Leopardi, 162, Foglio di mappa n. 10, (**All. 2.1**):

P.lla	Sub.	Piano	Cat.	Classe	Cons.	Superficie	Rendita	Allegato
310	6	T-1-2	A/3	1	6 vani	91 mq	€ 148,74	**2.3**

L'unità è intestata catastalmente alla ditta: "[redacted], per l'intera piena proprietà.

2.4.2 CRONOLOGIA DELLE VARIAZIONI CATASTALI

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

- **Unità Terreni**

P.lla 310

- All'impianto meccanografico del 25/09/1975 è censita con una superficie di mq 20;

- Non si rilevano modifiche né variazioni successive all'impianto meccanografico.

➢ **Unità Urbana**

Unità immobiliare censita al **foglio 10 particella 310 sub.6**.

Principali variazioni:

- **30/06/1987 –** Impianto meccanografico, l'unità pignorata era censita con il Sub. 3.
- **15/11/1986 –** variazioni interne n. 6597/86;
- **19/12/1986 -** variazione nel classamento n. 6597/86, dagli originari 5 vani, l'unità è classata con n. 6 vani;
- **06/02/1987 –** variazioni interne n. 506/87, l'unità è nuovamente censita con n. 5 vani;
- **10/04/2003 –** Frazionamento per trasferimento diritti e diversa distribuzione interna n. 1277/03, l'unità è nuovamente censita con n. 6 vani e assume l'identificativo Sub. 6. L'altra unità derivata è il Sub. 7, un C/2 di mq 28 al piano terzo, successivamente soppresso che ha originato i Subb. 8 e 9 che non sono oggetto della procedura.

2.4.3 BENI COMUNI

➢ **Beni comuni non censibili (BCNC)**: non risultano censiti nell'elenco fabbricato né elencati nell'elaborato planimetrico dove però, è graficamente indicato che l'ingresso e la scala sono condominiali (**All. 2.4**).

➢ **Beni comuni censibili**: non presenti in visura.

2.4.4 CONFRONTO SUPERFICI TERRENI

P.lla	Superficie catastale (mq)	Superficie grafica mappa (mq)	Differenza (mq)	Scostamento %
310	20	18,2	-1.8	-9,00%

La differenza rilevata per le particelle più piccole è inevitabilmente alta e fuori tolleranza ma gli errori sono probabilmente riconducibili alla rappresentazione cartografica, infatti, lo scostamento totale dell'intera proprietà è contenuto entro i limiti di tolleranza cartografica.

Pur non costituendo un limite alla circolabilità dell'immobile, si ritiene opportuno rilevare che la superficie catastale della P.lla 310 pari a mq 20, è incongruente con quella della sola unità Sub. 6 che sebbene su due piani, si sviluppa con mq 91 quindi già la sola metà sarebbe oltre il doppio del sedime in mappa senza contare la superficie del Sub. 2 che aumenterebbe ancora la divergenza. La circostanza potrebbe essere oggetto di approfondimento in occasione di nuove successive variazioni catastali che interessano la P.lla 310 e quelle limitrofe P.lla 427 e P.lla 428.

Infatti, le P.lle 427 e 428, sono censite al Catasto terreni come Ente Urbano rispettivamente di mq 50 e mq 55 mentre al Catasto fabbricati non sono esistenti.

Se si confronta la sagoma dell'elaborato planimetrico catastale e quella delle tre particelle 427, 310 e 438, parrebbe ragionevole ipotizzare che l'incongruenza sia riconducibile a:

- La P.lla 310 individua in mappa l'ingombro del solo vano scala;
- La P.lla 427 individua il sedime del fabbricato le cui unità urbane sono oggi censite con i subb. 1, 6, 8 e 9;
- La P.lla 428 individua il sedime del fabbricato le cui unità urbane sono oggi censite con i subb. 10, 2 e 4.

2.4.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ/NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

- **Planimetria catastale disponibile**: sub. 6 (**All. 2.5**).

L'unità è **DIFFORME** nel confronto planimetrico tra lo stato di fatto e quello dichiarato.

Al primo piano, non è rappresentata la grotta che è comunque indicata nell'elaborato planimetrico catastale; al secondo piano, la porta d'ingresso dal vano scala è posizionata sul locale che si affaccia sulla strada mentre in

realtà, è posizionata sul corridoio. Inoltre, la finestra nel locale a nord vicino al bagno è stata trasformata in porta-finestra che consente l'accesso a un terrazzo esterno. Tale terrazzo non è rappresentato né sulla planimetria catastale, né è desumibile dall'elaborato planimetrico.

Errori formali: non si riscontrano errori di intestazione.

Aggiornamenti da eseguire: Ai fini della completa regolarizzazione catastale si ritiene opportuno procedere con aggiornamento Docfa per le modifiche interne e per la rappresentazione della terrazza, quest'ultima dopo aver accertato la titolarità per possesso.

2.4.6 COSTI CONFORMITÀ CATASTALE

- **Diritti catastali**: DOCFA: €/cad 70.
- **Oneri tecnici**: Variazione DOCFA circa € 600,00

stima indicativa: comprensiva di oneri fiscali e previdenziali di legge, in cifra tonda € 850,00.

2.5 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.

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

Sono stati analizzati i titoli e le ispezioni ipotecarie relative all'immobile sito nel Comune di Acquaviva Picena, Fg. 10, P.lla 310 Sub. 6, intestato alla Società [redacted]

2.5.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

Ditta: [redacted]

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

2.5.2 PASSAGGI DI INTESTAZIONE (VENTENNIO)

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

Nota di trascrizione RP n. 6522 - RG n. 9684 (**All. 2.6**)

- Data presentazione: 06/12/2002.
- Descrizione: Atto notarile pubblico – Divisione.
- Data atto: 28/11/2002.
- Repertorio: 62383.
- Pubblico ufficiale: Notaio Albino Farina – Sede Grottammare.
- Specie: Atto tra vivi.

- Soggetti a favore: [redacted] – piena proprietà quota 1/1.
- Soggetti contro: [redacted].
- Unità negoziale: Assegnata a [redacted], diritti 1/1 piena proprietà Catasto Fabbricati Acquaviva Picena Fg. 10 P.lla 310 Sub. 3.
- N.B. – Il Sub. 3 è diventato Sub. 6 con variazione del 10/04/2003.

Nota di trascrizione RP n. 400 - RG n. 582 (**All. 2.7**)

- Data presentazione: 21/01/2009.
- Descrizione: Atto Giudiziario – Decreto trasferimento immobili.
- Data atto: 14/01/2009.
- Repertorio: 45.
- Pubblico ufficiale: Tribunale – Sede Ascoli Piceno.
- Specie: Atto giudiziario.
- Soggetti a favore: [redacted] – piena proprietà quota 1/1.
- Soggetti contro: [redacted] piena proprietà – quota 1/1.
- Unità negoziale: Diritti 1/1 piena proprietà Catasto Fabbricati Acquaviva Picena Fg. 10 P.lla 310 Sub. 6.

Nota di trascrizione RP n. 7885 - RG n. 10613 (**All. 1.23**)

- Data presentazione: 27/12/2019.
- Descrizione: Atto notarile pubblico – Fusione di società per incorporazione
- Data atto: 13/12/2019.
- Repertorio: 36376/9659.
- Pubblico ufficiale: Notaio Biagio Ciampini– Sede Sant'Egidio alla Vibrata.
- Specie: Atto tra vivi.
- Soggetti a favore: [redacted] – piena proprietà quota 1/1.
- Soggetti contro: [redacted] – piena proprietà quota 1/1.
- Unità negoziali: Diritti 1/1 piena proprietà Catasto fabbricati Acquaviva Picena Fg. 10 P.lla **310 Sub. 6**; Fg. 3 P.lla 320 Sub. 1; Catasto Terreni Acquaviva Picena Fg. 3 P.lla 35 (mq 1.514), 313 (mq 415), 315 (mq 40), 340

(mq 860), 341 (mq 1.520), 343 (mq 20), 344 (mq 230), 350 (mq 805), 358 (mq 120), 375 (mq 121), 339 (mq 1.990).

2.5.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Distinzione giuridica

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

GRAVAMI IPOTECARI CANCELLABILI:

Nota di trascrizione RP n. 424 – RG n. 558 (**All. 1.25**)

- Data presentazione: 27/01/2026
- Descrizione: Atto giudiziario – Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale
- Data atto: 01/12/2025
- Repertorio: 13
- Pubblico ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- Specie: Atto giudiziario
- Soggetti a favore: Massa dei Creditori – quota 1/1
- Soggetti contro: [redacted] – quota 1/1
- Unità negoziali:
    - Catasto Fabbricati Acquaviva Picena: Fg. **10** – P.lla **310** Sub. **6;** Fg. 3 P.lla 320 Sub. 1**.**
    - Catasto Terreni Acquaviva Picena: Fg. 3 – P.lle 35, 313, 315, 339, 340, 341, 343, 344, 350, 358, 375, 553.

GRAVAMI IPOTECARI NON CANCELLABILI:

Non risultano trascritte a carico degli immobili, formalità pregiudizievoli non cancellabili dalla procedura con aggiornamento al 17/03/2026.

2.5.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI

Le ipoteche ancora oggi iscritte sugli immobili con aggiornamento al 17/03/2026 sono le seguenti:

IPOTECHE VOLONTARIE

IPOTECHE GIUDIZIALI

Nota di iscrizione RP n. 267 – RG n. 2412 (**All. 1.27**)

- Data presentazione: 25/03/2024
- Descrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- Data atto: 15/03/2024
- Repertorio: 338/2024
- Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo
- Specie: Ipoteca giudiziale
- Soggetti a favore: [redacted] – quota 1/1
- Soggetti contro: [redacted] – quota 1/1
- Capitale: € 72.358,79
- Totale ipoteca: € 130.000,00
- Durata: ---
    - Unità negoziali: Comune Acquaviva Picena, Catasto Fabbricati Fg. 10, **P.lla 310 Sub. 6**, Fg. 3 P.lla 320 Sub. 1 e P.lla 442; Catasto Terreni Fg. 3**,** P.lle 35, 311, 313, 315, 339, 340, 341, 343, 344, 350, 358, 375.
- N.B: - La P.lla 442 del Catasto Fabbricati è di proprietà di terzi giusto atto del 28/04/2025 Rep. 357 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno.

IPOTECHE LEGALI/AMMINISTRATIVE

===

2.5.5 CONCLUSIONI SULLA CIRCOLABILITÀ

Circolabilità giuridica: gli immobili sono liberamente trasferibili. Alla data del 17/03/2026 risultano presenti solo due formalità pregiudizievoli cancellabili

costituiti dalla sentenza dell'apertura della procedura di liquidazione e un'ipoteca giudiziale.

2.5.6 RISPONDENZA, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

2.5.7 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Trascrizione Sentenza LG R.P. n. 424/2026: € 294,00
- Ipoteca giudiziale R.P. n. 267/2024: € 744,00

2.6 LOCAZIONE E POSSESSO

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

2.6.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO 2: NON LOCATO;

2.6.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

===

2.6.3 POSSESSO

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

2.7 GRAVAMI

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

2.7.1 SERVITÙ

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte.

2.7.2 GRAVAMI APPARENTI

Non si rileva l'esistenza di gravami apparenti.

2.7.3 VINCOLI

Non si rileva l'esistenza di vincoli.

2.7.4 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

2.7.5 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

2.7.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

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

2.7.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

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

2.7.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

===

2.8 STATO CIVILE

2.8.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura giuridica del soggetto non rende necessaria la verifica.

2.9 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

2.9.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

Il fabbricato è in Zona CS "Centro Storico" regolata da piano di recupero Zona A di cui all'art. 2 DM 1444/68.

2.9.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Centro abitato

2.9.1.2 VINCOLI E TUTELE

Nessun vincolo

2.9.1.3 CDU

===

2.9.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

2.9.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Area edificata

2.9.2 FABBRICATO

Costruzione su quattro livelli.

2.9.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'accesso presso l'ufficio tecnico di Acquaviva Picena non ha rilevato l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti l'immobile.

La costruzione sicuramente risalente al periodo ante 1942 è da ritenere priva di evidenti difformità strutturali e volumetriche non esistendo superfetazioni né evidenza di modifiche edilizie.

2.9.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

Nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva Picena.

2.9.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

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

2.9.2.4 STATO LEGITTIMO

Il fabbricato è stato costruito in epoca evidentemente antecedente al 1942.

In assenza di titoli edilizi reperiti e trattandosi di immobile di remota edificazione antecedente al 1942, lo stato legittimo è ricostruito mediante documentazione catastale storica, stato dei luoghi e ulteriori elementi documentali disponibili, ai sensi dell'art. 9-bis DPR 380/2001. La planimetria

del 2003 non rappresenta la grotta al primo piano che però è rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale, né la terrazza al secondo piano.

2.9.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

La grotta al primo piano è di vecchia esistenza e non si ritiene sussistano elementi di difficoltà alla sua regolarizzazione che può essere ricondotta a un refuso poiché trattasi di un piccolo spazio interrato.

Quanto alla terrazza, questa costituisce la copertura del piccolo locale angolo cottura sottostante e lo stato di fatto non evidenzia problematiche che possono violare diritti di terzi né elementi che possono provare una sua più recente realizzazione, circostanza che lascia ipotizzare uno stato di fatto ormai consolidato da molto tempo. In ogni caso, la concreta sanabilità dovrà essere verificata presso l'Ufficio Tecnico Comunale in sede di futura regolarizzazione.

2.9.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

L'unità non è dotata di collaudo statico né agibilità o abitabilità.

La circostanza non implica l'impossibilità di vendita trattandosi di costruzione antecedente al 1942.

2.9.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

2.9.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale possibile uso residenziale risponda al migliore degli usi possibili.

2.9.2.9 RISPONDENZA, NON RISPONDENZA, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da ritenere non rispondente a causa dell'avvenuta esecuzione di opere di manutenzione e rifacimento degli impianti in assenza di denuncia o titolo edilizio.

Per regolarizzare la situazione edilizia e impiantistica, si dovrà predisporre una pratica edilizia a sanatoria che consentirà di ottenere l'abitabilità dietro presentazione delle certificazioni degli impianti e ogni altro documento necessario.

Contestualmente alla sanatoria per le opere di miglioramento eseguite, si dovranno regolarizzare anche le posizioni della grotta e della terrazza.

2.9.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Si ipotizza che per la sanatoria del lotto 2, si debba pagare una sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria € 100,00.

Per i costi tecnici, si ipotizzano € 2.000,00 oltre oneri di Legge.

Si ritiene che il costo di conformità edilizia sia così definito in cifra tonda:

LOTTO 2: € 3.700,00;

2.10 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.

2.10.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio regolarmente costituito e il numero di unità/condomini, non è superiore al numero minimo che ne impone la costituzione.

Qualsiasi problema sarà perciò esaminato sulla base delle norme del Codice civile.

2.10.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

2.10.3 MILLESIMI

===

2.10.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

2.10.5 QUOTE INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

===

2.10.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

2.10.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

2.11 IMPIANTISTICA

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

2.11.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Unico impianto comune esistente è l'illuminazione del vano scala.

2.11.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non è stato rilevato agli atti alcun certificato di conformità.

2.11.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

L'unità residenziale è dotata di tutti gli impianti civili (idrico, elettrico e riscaldamento). Quello elettrico è del tipo sottotraccia; quello di riscaldamento è alimentato a gas metano e comandato da caldaia esterna e radiatori di acciaio.

2.11.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non è stato rilevato agli atti alcun certificato di conformità.

2.11.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

La conformità degli impianti non è definibile. Non è stato possibile verificare e accertare la funzionalità perché non sono esistenti gli allacci di rete.

2.11.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

L'eventuale costo di conformità per l'adeguamento e certificazione degli impianti è considerato nella determinazione del valore di mercato del lotto.

2.12 ACCESSIBILITA'

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

2.12.1 ACCESSO

La proprietà è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica attraverso il vano scala comune.

2.12.2 CONFINI

NORD	Prop. Comune Acquaviva Picena
EST	Prop. [redacted], Prop. [redacted]
SUD	Lato libero
OVEST	Prop. [redacted], Prop. [redacted]

Salvo altri e/o variati

2.12.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

Non esistono problematiche di interclusione.

2.12.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le caratteristiche del fabbricato, ancorate all'epoca di costruzione, non prestano particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche.

2.12.5 ASCENSORE

Non esistente né realizzabile all'interno del vano scala per mancanza di spazio.

2.13 EFFICIENZA ENERGETICA

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

2.13.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

2.13.2 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

2.14 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.

2.14.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Il fabbricato è situato in zona abitata urbanizzata, ma è lontano da fonti di inquinamento ambientale.

2.14.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

2.14.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

A parte la posizione nel perimetro del centro storico, l'unità non gode di particolare pregio ambientale ma l'affaccio panoramico sul fronte sud mostra la vallata e il mare.

2.14.4 RISCHIO AMBIENTALE

Il sito non rileva esistenza di rischio frane (ISPRA) sebbene sul versante nord tale rischio sia molto elevato ma senza coinvolgere la zona di Via Leopardi. Non esiste, rischio alluvione essendo posizionato sul crinale, né incendio non essendo presenti aree boschive né cespugliate nell'area perimetrale.

Lo stralcio dal portale ISPRA che si produce a seguire, evidenzia l'assenza di rischio nella zona:



2.15 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.

2.15.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Fabbricato di muratura e solai di laterocemento

2.15.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

Non verificato

2.15.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

2.15.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Pur conservando le caratteristiche e le finiture dell'epoca di costruzione, il fabbricato è in discrete condizioni. Le unità sono in condizioni discrete/buone perché oggetto di interventi manutentivi recenti.

2.15.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

===

2.15.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===

2.16 SEZIONE ESTIMATIVA

2.16.1 ANALISI DEL MERCATO

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

Nel caso specifico, l'immobile oggetto di indagine –**Appartamento in un vecchio fabbricato nella parte perimetrale del centro storico di Acquaviva Picena** – si inserisce in un tessuto edilizio consolidato, dove la prevalenza di abitazioni classificate in **A/2 e A/3** evidenzia la vocazione residenziale della zona e la sostanziale omogeneità tipologica.

2.16.1.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è situato in una zona residenziale a densità abitativa medio e con costruzioni di piccole/medie dimensioni tipiche dei borghi storici della vallata del Tronto.

Via Leopardi è l'arteria di comunicazione che perimetra il centro storico sud di Acquaviva Picena e l'immobile è situato nel tratto più a est rispetto alla zona più commerciale.

L'attrattività residenziale è scarsa per famiglie giovani a medio reddito e con un'incidenza limitata al 4,4% circa, gli stranieri non contribuiscono ad aumentare la dinamicità di un mercato immobiliare limitato.

L'analisi del mercato e del segmento è stata estesa sia alle compravendite, sia anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona (Asking price).

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

Nel complesso, il lotto evidenzia caratteristiche di mediocre appetibilità.

2.16.1.2 STOCK IMMOBILIARE

Studiare lo stock immobiliare significa misurare il grado di saturazione di un'area e comprendere quanta offerta sia effettivamente in competizione con il bene oggetto di stima.

Nel foglio catastale 10 del Comune di Acquaviva Picena risultano: n. 121 unità in categoria A/2; n. 228 unità in categoria A/3;

Limitatamente all'area oggetto di indagine: n. 32 unità in A/2; n. 38 unità in A/3.

Il rapporto tra stock complessivo e stock localizzato evidenzia un sottoinsieme ristretto (70 unità), tipico di un mercato locale di piccole dimensioni e con scarsa profondità. Tale condizione implica: limitata liquidità; elevata incidenza delle caratteristiche specifiche del singolo immobile; maggiore volatilità dei prezzi.

L'analisi dello stock, secondo i principi EVS, è funzionale alla comprensione del contesto competitivo in cui si colloca il bene e alla valutazione della sua capacità di assorbimento da parte del mercato.

2.16.1.3 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.

L'indagine è limitata al solo centro storico:

https://www.immobiliare.it/annunci/123347747/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 57.000,00;

Sup. 100 mq; Via Leopardi, 164, condizioni sufficienti.

Prezzo unitario **€/mq 570,00**

https://www.idealista.it/immobile/35423375/

Prezzo richiesto € 105.000,00;

Sup. 170 mq; Via Leopardi, 53, condizioni sufficienti.

Prezzo unitario **€/mq 618,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/126622419/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 35.000,00;

Sup. 50 mq; Vicolo Porta Vecchia, 1, condizioni da ristrutturare.

Prezzo unitario **€/mq 700,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/88075325/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 50.000,00;

Sup. 60 mq; Via Marziale, 46, condizioni buone.

Prezzo unitario **€/mq 833,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/123347619/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 75.000,00;

Sup. 184 mq; Via Marziale, 59, condizioni da ristrutturare.

Prezzo unitario **€/mq 408,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/126418011/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 40.800,00;

Sup. 83 mq; Via Roma, 38, condizioni ottime. Vendita all'asta

Prezzo unitario **€/mq 492,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/123258225/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 34.000,00;

Sup. 70 mq; Via delle Mura, 11, condizioni da ristrutturare.

Prezzo unitario **€/mq 486,00**

https://www.immobiliare.it/annunci/121745832/?entryPoint=map

Prezzo richiesto € 69.000,00;

Sup. 96 mq; Via delle Mura, 39, condizioni buone.

Prezzo unitario **€/mq 719,00**

Dati statistici:

	Tutte le offerte	Offerte nel segmento
	Prezzo (€/mq)	
Minimo	408,00	570,00
Massimo	833,00	618,00
Medio	603,25	594,00
Mediana	594,00	594,00

N.B. – La “media” è calcolata sommando tutti i valori del campione (o popolazione) e dividendo il risultato per il numero complessivo dei dati. La media può essere influenzata dalla presenza di valori molto alti o molto bassi, soprattutto in presenza di un campione molto basso;

La “mediana” è invece il valore che occupa la posizione centrale in un insieme di dati. È più affidabile in presenza di dati estremi.

Occorre però considerare la trattativa media di mercato del segmento residenziale che Eurosistema Banca d’Italia con Tecnoborsa, ha aggiornato nel terzo trimestre 2025 nel 7,5% che mediata con quella assunta dall’Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno nella misura del 15%, riduce l’aspettativa di vendita del terreno con uno sconto atteso dell’11,25% con un prezzo unitario medio uguale alla mediana di **€/mq 527,00**.

2.16.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso oggetto di indagine, la dinamicità del mercato consente di analizzare le transazioni censite negli ultimi anni cinque anni nella sola area di Via Leopardi e traverse principali.

Sono state così rilevate n. 36 compravendite ed esattamente n. 9 per ogni anno dal 2022 al 2024 e n. 9 fino al mese di ottobre 2025. In generale, la zona assiste alla compravendita di poco meno di una compravendita al mese dimostrando un sufficiente interesse commerciale anche se evidentemente condizionato dal livello di prezzo.

Per confrontare l'andamento del mercato e i differenti segmenti, i prezzi unitari pagati al momento della compravendita sono stati aggiornati all'attualità con gli indici immobiliari calcolati sulla base delle rilevazioni dell'andamento dei valori pubblicati sui portali di immobiliare.it e idealista.it mediandone i risultati.

L'indagine è stata elaborata sia sui dati aggregati per l'intero periodo dal 2022 fino al 2024 e ancora per segmento, individuando in fasce approssimative quelli che possono essere gli immobili da ristrutturare integralmente (da €/mq 0 a €/mq 700,00), quelli abitabili (da €/mq 701,00 a €/mq 1.000,00) e quelli già integralmente ristrutturati (da €/mq 1.001,00 a €/mq 2.000,00):

Ne è scaturito un mercato immobiliare che può essere sintetizzato nello schema a seguire:

Anno	**Prezzo (€/mq)**			
	Minimo	**Massimo**	**Media**	**Mediana**
2022	664,46	1.121,15	888,87	932,48
2023	531,27	933,05	768,51	785,73
2024	714,97	1.313,90	964,06	947,45
2025	781,63	1.681,22	1.078,34	1.019,88
Aggregati	531,27	1.681,22	924,94	891,15

Tipologia	**Prezzo (€/mq)**			
	Minimo	**Massimo**	**Media**	**Mediana**
Da ristrutturare	531,27	664,46	685,73	613,59
Abitabile	714,97	985,84	858,32	868,32
Ristrutturato	1.004,95	1.681,22	1.199,20	1.166,99

Gli immobili oggetto di stima sono da collocare senza dubbio nella fascia di quelli “abitabili” e nella mappa che si produce, si individua il subject ovvero il fabbricato dove sono ubicati gli appartamenti da stimare e tutti gli immobili compravenduti nel segmento “abitabile”. Quelli in verde sono comparabili anche per il segmento posizionale; quelli in magenta, sono invece situati in posizioni meno similari.



Ai fini della comparazione e stima del valore di mercato, si fa riferimento alle n. 3 compravendite di immobili più recenti nel segmento “abitabile” e posizionati in zona similare.

La tabella che segue elenca tutte le compravendite indagate.

Codice	Data	Notaio	Prezzo	Sup.	Unitario	
					Storico	Attualizzato
2017_08_A047_F_10_312_3_1_P	08/07/17	Campana	30.000,00 €	45,00	666,67 €	511,48 €
2021_05_A047_F_10_348_8_1_P	27/05/21	Allevi	55.000,00 €	68,00	808,82 €	715,71 €
2022_03_A047_F_10_310_11_1_P	02/03/22	Ferraris	22.000,00 €	55,00	400,00 €	338,32 €
2022_05_A047_F_10_304_7_4_P	19/05/22	Filauri	35.000,00 €	157,50	222,22 €	192,63 €
2021_06_A047_F_10_303_14_2_P	29/10/22	Ferraris	31.500,00 €	118,00	266,95 €	203,05 €
2023_08_A047_F_10_310_12_1_P	07/08/23	Ferraris	21.000,00 €	38,00	552,63 €	416,64 €
2023_12_A047_F_10_286_6_3_P	13/12/23	Ferraris	73.000,00 €	185,00	394,59 €	318,70 €
2024_03_A047_F_10_278_2_1_P	20/03/24	Ferraris	55.200,00 €	195,00	283,08 €	234,23 €
2024_05_A047_F_10_351_6_1_P	23/05/24	Parere	34.000,00 €	97,00	350,52 €	289,85 €
2025_04_A047_F_10_343_4_1_P	10/04/25	Ferraris	20.000,00 €	50,00	400,00 €	373,69 €
2025_06_A047_F_10_348_8_1_P	06/06/25	Bovara	55.000,00 €	68,00	808,82 €	742,47 €

Legenda:

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

Data: È la data di stipula dell’atto;

Notaio: È il pubblico ufficiale rogante;

Prezzo: È il prezzo pagato dichiarato nell’atto;

Sup.: È la superficie indicata nella visura catastale calcolata con D.P.R. 193/98;

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

Prezzo unitario attualizzato: È il prezzo unitario storico indicizzato con la media delle variazioni rilevate tra i portali immobiliare.it e idealista.it. Rappresenta il prezzo a cui sarebbe stato pagato l'immobile se fosse stato compravenduto nel mese di novembre (ultima rilevazione).

In sintesi, i comparabili per la stima degli immobili in oggetto, sono selezionati per maggiore similarità e contestualità, ne deriva che sebbene più remoti, uno nel 2022 e l'altro nel 2023, gli immobili compravenduti nello stesso fabbricato, siano da ritenere più attendibili; per verifica, è stato selezionato un altro comparabile più recentemente compravenduto ma situato nella zona più a est di Via Leopardi:

Comparabile A:

Atto a rogito del Notaio Federico Maria Ferraris di Grottammare del 02/03/2022;

Comparabile B:

Atto a rogito del Notaio Federico Maria Ferraris di Grottammare del 07/08/2023;

Comparabile C:

Atto a rogito del Notaio Federico Maria Ferraris di Grottammare del 10/04/2025;

2.16.1.4.1 INDAGINE DEMOGRAFICA

Nel contesto della stima immobiliare relativa a Acquaviva Picena e in particolare al centro storico, l'indagine demografica assume un ruolo determinante per interpretare le condizioni attuali e le prospettive future del mercato residenziale.

Secondo i principi degli European Valuation Standards (EVS 2025) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valore di mercato di un

immobile non può essere isolato dal quadro sociodemografico del territorio di riferimento. La popolazione residente, la sua struttura per età, i saldi naturali e migratori, nonché la presenza di cittadini stranieri, incidono infatti sulla domanda potenziale di abitazioni e sulla capacità del mercato di assorbire l'offerta.

Acquaviva Picena si caratterizza per una popolazione di 3.586 residenti.

La tendenza è stata in crescita fino al 2011poi si è verificato un declino progressivo dal 2014 fino a oggi con una variazione media annua del -0,59%.

In queste condizioni di contrazione demografica strutturale, la domanda abitativa è debole e determina un abbassamento dei prezzi.

2.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

CRITERIO:

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

METODO:

La buona dinamicità ha consentito l'elaborazione del metodo del confronto con una buona affidabilità.

2.16.2.1 RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

È stato predisposto un calcolo con Market Comparison Approach che si produce in allegato in cui sono esplicati tutti gli elementi procedurali e di calcolo con la Tabella dei dati, la Tabella degli indici, la Tabella dei prezzi marginali e la Tabella delle correzioni.

Ne consegue che:

Il **Lotto n. 2** (P.lla 310 Sub. 6) ha un Valore di Mercato di € 48.338,86 e al netto dei costi di conformità e in cifra tonda risulta pari a **€ 43.800,00** (**All. 2.8**);

2.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ

2.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Catastali € 850,00; regolarità edilizia € 3.700,00, per un totale di **€ 4.550,00**;

2.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Ipotecarie: **€ 1.038,00**.

2.16.4 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 2** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in cifra tonda è di **€ 39.400,00** (*Euro Trentanovemilaquattrocento/00*).

2.17 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

3 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

3.1 STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DELL'INCARICO

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

In particolare:

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

La stima immobiliare può essere condotta:

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

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

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

- Concorre ad affinare la qualità e la circolabilità del risultato estimativo;

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

Ne consegue che:

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

3.2 INCERTEZZA E RISCHI

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

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

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

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

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

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

È fondamentale distinguere:

- Incertezza di valutazione: deriva da fattori che influenzano il processo estimativo alla data della valutazione, come scarsità di dati comparabili, improvvise variazioni di mercato o difficoltà nell'applicazione dei modelli.

- Rischio di mercato: rappresenta l'esposizione del bene a variazioni future di valore dovute a elementi economici, normativi o strutturali. È parte integrante della formazione del prezzo da parte degli operatori informati.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 CRITERI DI MISURAZIONE

Per quanto riguarda la misurazione delle consistenze immobiliari, si precisa che il criterio adottato è quello definito dal Sistema Italiano di Misurazione (SIM),

applicabile alla determinazione delle superfici degli immobili a destinazione residenziale.

Il SIM è previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, elaborato da Tecnoborsa (Capitolo 18), in collaborazione con gli Ordini e i Consigli Nazionali, l'ABI, l'Agenzia del Territorio, i Ministeri competenti, Unioncamere, Università, le associazioni professionali del settore (tra cui E-VALUATIONS e GEO-VAL).

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

3.3.1 A) SUPERFICIE DELL'EDIFICIO

La superficie è calcolata includendo le pareti perimetrali:

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

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

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

3.3.2 B) SUPERFICI ACCESSORIE (PONDERATE SECONDO COEFFICIENTI SPECIFICI)

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

3.3.3 C) ACCESSORI INTERNI ALL'EDIFICIO PRINCIPALE

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia, cantina): 60%
- Soffitte e ripostigli esterni all'unità principale: 25%

- Spazi esterni di circolazione esclusiva (scale antincendio, ballatoi, ecc.): 15%
- Autorimesse/garage: 50%
- Posti auto coperti: 30%

3.3.4 D) AREE SCOPERTE PERTINENZIALI

- Giardini esclusivi di appartamenti e case a schiera: 10%
- Giardini/parchi di ville o villini:
  - Con alberi ad alto fusto: 15%
  - Senza alberi ad alto fusto: 10%
  - In ogni caso, il peso non può superare il 30% della superficie abitabile coperta.

3.3.5 E) NOTE INTEGRATIVE

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

3.4 METODI DI MISURAZIONE

3.4.1 TERRENI

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

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

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

3.4.2 FABBRICATI

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

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

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

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

Art. 1537 c.c.

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

Art. 1538 c.c.

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

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

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

3.5 CRITERI DI STIMA

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

- il criterio del costo (Cost Approach),
- il criterio della trasformazione,
- il criterio del valore complementare,

- il valore di sostituzione o surroga (Replacement Value).

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

3.5.1 ANALISI PRELIMINARE: HIGHEST AND BEST USE (HBU)

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

Qualora, invece, si ritenga che l'uso attuale sia il migliore, si procede secondo una sequenza metodologica gerarchica, orientata alla coerenza con il comportamento degli operatori di mercato. In ordine di attendibilità e aderenza alle aspettative del mercato, i metodi di stima si distinguono in:

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

3.5.2 METODO COMPARATIVO

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

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

3.5.3 METODO REDDITUALE

In assenza di dati comparabili affidabili, si ipotizza che l'immobile generi – o possa generare – un flusso reddituale. Il valore si ottiene capitalizzando i ricavi netti attesi,

considerando anche i costi gestionali. A seconda della costanza o variabilità degli elementi di calcolo, si applica la capitalizzazione diretta o quella finanziaria.

3.5.4 METODO DEL COSTO

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

3.6 RILEVANZA DELL'ANALISI DI MERCATO

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

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

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

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

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

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

In particolare, occorre considerare:

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

3.7 VALORE DI MERCATO E PREZZO A BASE D'ASTA

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

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

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

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

Nelle procedure di vendita forzata individuale (esecuzioni immobiliari) oppure concorsuali, l'esperto valutatore è chiamato inoltre a determinare il valore con assunzioni ovvero il prezzo a base d'asta, tenendo conto delle specificità del mercato giudiziario e delle implicazioni procedurali della commercializzazione coattiva.

3.8 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

La relazione è articolata nelle seguenti sezioni:

1. **Prospetto dati sintetici dei Lotti:** Si tratta di schemi sinottici elementari utili a una più immediata individuazione preliminare e sommaria delle informazioni generali relative al Lotto.
2. **Divisibilità e formazione dei lotti**: Si analizza il patrimonio immobiliare studiandone le caratteristiche di fatto e di diritto che possono consentire oppure

no la formazione di lotti distinti per favorire una migliore commercializzazione dei beni.

3. **Audit documentale e Due Diligence tecnica-legale**: In aderenza ai principi del valutatore qualificato (EVS 3) e al processo estimativo (EVS 4), viene effettuata un'analisi critica di tutti i documenti urbanistici, catastali, ipotecari, edilizi, ambientali e vincolistici disponibili. Tale sezione è suddivisa nei seguenti paragrafi specifici:

- **Conformità**: corrispondenza documentale e fattuale alla normativa vigente;
- **Non conformità**: difformità rilevate tra stato di fatto e documentazione;
- **Non definibilità**: impossibilità di esprimere un giudizio per assenza o insufficienza documentale e/o inaccessibilità fisica all'immobile;
- **Costi di regolarizzazione**: indicazione dei costi stimati (a corpo o analitici) per la sanatoria o regolarizzazione delle irregolarità riscontrate.

4. **Descrizione dei Dati Immobiliari**: Analisi delle caratteristiche fisiche, urbanistiche, funzionali e localizzative del compendio immobiliare, coerentemente con quanto richiesto in EVS 5 – Reporting.
5. **Analisi di mercato**: indagini, caratteristiche, contingenza, indicazione delle fonti, limiti delle banche dati e considerazioni ex art. 568 c.p.c., Valore di mercato e valore con assunzioni (base d'asta).
6. **Stima dei Lotti**: Applicazione della metodologia estimativa appropriata (metodo comparativo, cost approach, income approach), con indicazione dei dati di mercato, coefficienti di adeguamento, elaborazioni tabellari e processi di calcolo.
7. **Criteri e metodi di Misurazione**: Riferimento al SIM e al Codice Europeo di Misurazione (EVS 2025, Cap. VIII), specificando le superfici rilevate e le modalità adottate nel rilievo metrico (planimetrico e/o laser scanner, ove applicabile).
8. **Criteri e metodi di Valutazione**: Specificazione della base di valore utilizzata, di norma il valore di mercato (Market Value, EVS 1) e, ove richiesto, l'applicazione del valore conservativo per finalità prudenziali (EVS 2 e EVGN 2 – Valuation for Mortgage Lending).
9. **Limiti e Assunzioni**: Esposizione delle assunzioni standard e speciali utilizzate nella stima, ai sensi di EVS 1 (pagg. 40–44), e indicazione dei limiti conoscitivi o tecnici che possono aver influenzato l'analisi.

PERIZIA LOTTI

Nota metodologica sulle valutazioni di conformità documentale

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

- Stato documentale;
- Stato urbanistico-edilizio;

- Stato reale accertato con sopralluogo.

I giudizi sono così classificati:

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

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

3.8.1 CATASTALE

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

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

Le finalità principali sono:

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

Il processo metodologico si sviluppa attraverso:

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

3.8.2 IPOTECARIO

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

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

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

L'approccio metodologico corretto prevede:

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

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

- Commento tecnico-giuridico: per ogni formalità rilevata, esplicitando le implicazioni pratiche e i riflessi sulla commerciabilità e sul valore dell'immobile.
- In questo modo, l'audit ipotecario diventa uno strumento di due diligence essenziale, poiché consente non solo di attestare lo stato giuridico dell'immobile ma anche di valutare con consapevolezza i rischi legati a un'eventuale compravendita, divisione o esecuzione forzata.

3.8.3 LOCAZIONE E POSSESSO

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

L'audit ha lo scopo di:

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

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

1) Reperimento e analisi documentale

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

2) Verifica della regolarità giuridica dei rapporti di locazione

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

3) Accertamento dello stato di possesso

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

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

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

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

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

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

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

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

Un contratto si considera non opponibile quando:

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

Effetto: il nuovo proprietario può legittimamente chiedere la restituzione del bene, salvo che il conduttore non abbia acquisito un diritto reale (es. usufrutto, uso,

abitazione). Tuttavia, l'esistenza di un occupante in possesso di fatto comporta comunque una valutazione estimativa specifica, con riferimento a:

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

3.8.4 GRAVAMI

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

L'audit ha l'obiettivo di:

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

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

- Visura ipocatastale storica ventennale dell'immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Certificato notarile di continuità delle trascrizioni (ove disponibile);
- Copia degli atti di provenienza;
- Ricerca di trascrizioni, iscrizioni e annotazioni riguardanti:
  - ipoteche volontarie e giudiziali;
  - pignoramenti e sequestri conservativi;
  - servitù passive, diritti di uso e abitazione, usufrutti, diritti di superficie;
  - oneri urbanistici pendenti, diritti di prelazione legale o vincoli pubblicistici (beni culturali, usi civici, ecc.).

L'identificazione di gravami opponibili richiede che il valutatore:

- espliciti tali situazioni nel corpo della relazione, con indicazione della loro natura giuridica, origine e durata;

- valuti l'incidenza sul valore, adottando opportuni coefficienti correttivi, sconti per vincoli giuridici o metodi alternativi (es. flussi di cassa attualizzati in presenza di usufrutto);
- distingua tra il valore libero da vincoli (valore potenziale) e il valore nello stato di diritto attuale (valore vincolato).

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

3.8.5 EDILIZIA E URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verifica dello stato di fatto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Accertare la regolarità tecnico-normativa del fabbricato e dell'unità oggetto di stima;
- Evidenziare eventuali rischi latenti o costi futuri connessi a impianti, accessibilità, normativa ambientale e sismica;
- Identificare carenze strutturali, manutentive o regolamentari;
- Valutare la qualità abitativa e l'idoneità funzionale dell'immobile in relazione all'attualità normativa;

- Prevenire sopravvalutazioni o errate assunzioni sull'effettiva commerciabilità o usabilità del bene.

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

1) Audit condominiale

L'audit include:

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

2) Audit impiantistico

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

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

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

3) Audit accessibilità

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

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

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

4) Audit efficienza energetica

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

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

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

5) Audit ambientale e sostenibilità

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

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

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

6) Audit strutturale

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

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

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

Effetti sull'attività estimativa

Le risultanze della due diligence tecnica integrata influenzano:

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

Conclusioni

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

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

3.9 NOTE E OSSERVAZIONI

===

3.10 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

3.10.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte,

rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

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

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

Considerato che l'Ausiliario non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con i tempi di svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.

Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.

3.10.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDENZA DELL'ELABORATO

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

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

3.10.2.2 ART. 568 C.P.C.

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

La presente relazione generale si compone di n. 74 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati oltre l'indice degli allegati, è trasmessa in Cancelleria con deposito sul fascicolo telematico.

Ascoli Piceno li 15/05/2026

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi –

4 INDICE DEGLI ALLEGATI

All. 2.1 – Estratto di mappa A047 Fg. 10
All. 2.2 – Visura CT A047 Fg. 10 P.lla 310
All. 2.3 – Visura CF A047 Fg. 10 P.lla 310 Sub. 6
All. 2.4 – Elaborato planimetrico catastale
All. 2.5 – Planimetria catastale
All. 2.6 – Nota T 6522/2002
All. 2.7 – Nota T 400/2009
All. 2.8 – Rapporto di Valutazione Immobiliare MCA
All. 2.9 – Planimetria quotata