

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO



Perizia Immobiliare - V.le Federici AP PERIZIA GENERALE

Procedura Fallimentare “--- Omissis ---”

GIUDICE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

CURATORI DOTT. COMM. GIORGIO MARILUNGO E ALBERTO FANESI

6 marzo 2018

Autore: geometra angelo crescenzi

PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDURA FALLIMENTARE “--- OMISSIS ---”

1	SOMMARIO	
2	INDICE DEGLI ALLEGATI	3
3	PREMESSA	4
3.1	INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO	5
3.2	CRITERI DI MISURAZIONE	9
3.3	CRITERI DI VALUTAZIONE	11
4	LIMITI E ASSUNZIONI	13
5	FORMAZIONE DEI LOTTI	14
6	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENZE	15
7	DATI GENERALI LOTTI 1, 2, 3, 4 VIA M. FEDERICI - ASCOLI PICENO	17
7.1	CATASTALE	17
7.1.1	DATI CATASTALI	17
7.1.2	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	17
7.1.3	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	18
7.2	TITOLARITÀ E POSSESSO	19
7.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	19
7.2.2	PROVENIENZA	19
7.2.3	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	19
7.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	19
7.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	19
7.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	20
7.2.7	POSSESSO	21
7.2.8	VINCOLI	21
7.2.9	SERVITÙ E GRAVAMI	21
7.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	21
7.2.11	ACCESSO E CONFINI	21
7.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	22
7.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	22
7.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	22
7.3	URBANISTICA	24
7.3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	24
7.3.2	EPOCA DI COSTRUZIONE	24
7.3.3	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	24
7.3.4	SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ	24
7.3.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	25
7.3.6	CONVENZIONI	25
7.3.7	HBU - HIGHEST AND BEST USE	26
7.3.8	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	26
7.3.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	26
7.4	CONDOMINIALE	27

7.4.1	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	27
7.4.2	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	27
7.4.3	TABELLE MILLESIMALI	27
7.4.4	PENDENZE CONDOMINIALI	27
7.4.5	DELIBERE CONDOMINIALI	27
7.4.6	COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE	27
7.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	27
7.4.8	COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE	27
7.5	IMPIANTISTICA	28
7.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI	28
7.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	28
7.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	28
7.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	28
7.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	28
7.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	28
7.6	STRUTTURALE	29
7.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	29
7.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE - GENIO CIVILE	29
7.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	29
7.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	29
7.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	29
7.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	30
7.7	AMBIENTALE	31
7.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	31
7.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	31
7.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	31
7.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	31
7.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE	31
7.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	31
8	DATO IMMOBILIARE	32
8.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	32
9	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	33
10	SEZIONE ESTIMATIVA	34
10.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	34
10.1.2	STIMA VALORE DI MERCATO	34
10.1.3	STOCK IMMOBILIARE	34
10.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	35
10.1.5	POTENZIALI COMPARABILI	35
10.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI	35
10.2	STIMA VALORE HBU	37
10.3	VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO	37
10.4	VALORE MEDIO UNITARIO (ART. 568 C.P.C.)	37
10.5	QUOTAZIONI O.M.I.	39
10.6	STIMA VALORE A BASE D'ASTA	41

2 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 - Estratto di Mappa
- All. 2 - Elaborato planimetrico catastale
- All. 3 - Elenco subalterni e beni comuni
- All. 4 - Planimetria urbana sub. 11
- All. 5 - Visura Catastale sub. 11
- All. 6 - Planimetria urbana sub. 14
- All. 7 - Visura Catastale sub. 14
- All. 8 - Planimetria urbana sub. 20
- All. 9 - Visura Catastale sub. 20
- All. 10 - Planimetria urbana sub. 22
- All. 11 - Visura Catastale sub. 22
- All. 12 - Planimetria urbana sub. 21
- All. 13 - Visura Catastale sub. 21
- All. 14 - Provenienza maggio 1989
- All. 15 - Provenienza febbraio 2002
- All. 16 - Provenienza agosto 2002
- All. 17 - Iscrizione Ipotecaria 1378/2002
- All. 18 - Annotamento 665/2005
- All. 19 - Annotamento 667/2005
- All. 20 - Annotamento 668/2005
- All. 21 - Annotamento 765/2008
- All. 22 - Annotamento 146/2014
- All. 23 - D.I.A.E. 37043/2003
- All. 24 - D.I.A.E. 50856/2004
- All. 25 - D.I.A.E. 50856/2004 progetto
- All. 26 - D.I.A.E. 20653/2005
- All. 27 - Domanda agibilità 25872/2006
- All. 28 - Rapporto di Valutazione Immobiliare
- All. 29 - Fascicolo LOTTO 1
- All. 30 - Fascicolo LOTTO 2
- All. 31 - Fascicolo LOTTO 3
- All. 32 - Fascicolo LOTTO 4

3 PREMESSA

L'attivo immobiliare della massa dei creditori del Fallimento esistente nel Comune di Montegranaro, è costituito dai diritti dell'intera piena proprietà di n. 4 unità immobiliari a destinazione **residenziale**.

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.
- I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

3.1 INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO

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

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

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

1. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

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

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21 novembre 2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari producendo dati di confronto e

calcolo nonchè le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;

b) Comunici per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del fallito, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;

d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

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

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

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

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

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

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

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

l) Depositi un CD avente i seguenti files: fa) file contenente la relazione per l'ufficio del G.D. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia, per uso pubblicazione decorando tutti i

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

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

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

1. Per la sollecita conclusione della Procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
2. Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e quindi, non imputabili al Consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;
3. In caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi.

3.2 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Posto auto coperto, 30%;

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

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

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

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

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

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

3.3 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima da adottare, sottintende a una scelta condizionata dalla natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare.

La prima analisi da effettuare nel rispetto della definizione del valore di mercato, è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

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

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

E' perciò escluso qualsiasi criterio monoparametrico basato su criteri di calcolo lineari ($V=Sxq$) che calcola il valore (V) mediante il prodotto di una superficie (S) per una quotazione (q) empiricamente determinata da banche dati (OMI, Nomisma, CCIAA, Consulente Immobiliare, ecc), procedimento che assume invece un andamento lineare fortemente legato alla soggettività dell'Expertise in contrapposizione con la realtà del mercato.

L'Expertise Immobiliare non è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

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

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

In sostanza, i criteri dettati dagli Standard sopprimono completamente i giudizi che oggi sono troppo spesso influenzati da immotivate personalizzazioni tecniche dello stimatore (Expertise) e stabiliscono in maniera univoca, dimostrata e ripetibile o riesaminabile, la determinazione del valore di mercato.

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

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

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In

ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dall'attuale situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni.

Quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è il valore di mercato definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Nella sezione Estimativa della relazione, si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

Quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è il valore di mercato come sopra definito e il Prezzo a Base d'Asta che tenga conto di tutti gli aspetti che riguardano la commercializzazione nella particolare forma di mercato.

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

Per conferire maggiori informazioni economiche all'investitore interessato, s'indica il Valore di HBU cioè "Il più conveniente e miglior uso di una proprietà immobiliare per una sua configurazione fisicamente possibile, appropriatamente giustificata, legalmente ammissibile e finanziariamente fattibile, nonché tale da determinare la previsione del più elevato valore".

Infine, il Valore a Base d'Asta costituisce il valore d'immissione sul mercato del bene tenuto conto del Valore di Mercato decurtato di ogni Costo riferito alla regolarizzazione delle conformità descritte nell'Audit Documentale e nella Due Diligence e tenuto conto dell'HBU.

Oltre a quanto sopra, si deve poi tenere conto dell'esigenza di garantire il diritto della Curatela Fallimentare a raggiungere, ove possibile, una soluzione che determini la vendita al miglior prezzo nel più breve termine.

4 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

5 FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Asset è costituito da porzioni urbane ubicate in un fabbricato urbano costruito su quattro livelli oltre un piano seminterrato e suddiviso in n. 7 unità immobiliari autonomamente utilizzabili e n. 4 posti auto scoperti per un totale di 11 unità negoziali oltre ai Beni Comuni Non Censibili.

Il numero di unità, la tipologia architettonica e distribuzione di impianti e servizi delle proprietà all'attivo della massa dei Creditori del Fallimento --- Omissis --- s.r.l. induce a definire n. 4 lotti separati di cui n. 3 abitazioni e n. 1 ufficio.

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

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

La perizia generale analizza Audit Documentale e Due Diligence di tutte le unità che costituiscono il cespite di V.le Marcello Federici mentre il Dato Immobiliare ovvero gli elementi tecnici specifici di ogni singolo lotto sono poi sintetizzate nei singoli Fascicoli.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Descrizione include elementi di:

- Rilevazione Economica;
- Tipologia Immobiliare;
- Forma di Mercato;
- Caratteristiche Locazionali;
- Caratteristiche Posizionali;
- Caratteristiche Possesso e Condominiali;
- Caratteristiche Dimensionali;
- Caratteristiche Interne;
- Caratteristiche Energetiche;
- Caratteristiche Urbanistiche;
- Vincoli;
- Date di Riferimento.

7 DATI GENERALI LOTTI 1, 2, 3, 4 VIA M. FEDERICI - ASCOLI PICENO

7.1 CATASTALE

7.1.1 DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

Comune di Ascoli Piceno, Foglio di mappa n. **69 (All. 1)** P.Ila 111 Ente Urbano mq 390.

Catasto Fabbricati:

Comune di Ascoli Piceno. Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari, site in Viale Marcello Federici n. 25 con la P.Ila **111**.

L'indicazione della superficie catastale è quella riportata sulla visura e determinata sulla Base del D.P.R. 132/98, dove la prima misura è la superficie totale e la seconda quella esclusa delle aree scoperte pertinenziali e accessorie, dei balconi e delle terrazze.

Tale consistenza non è da confondere con quella reale e commerciale determinata in funzione dei criteri di misurazione sopra esposti.

Dati Censuari di Classamento

P.Ila	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat. (mq)	R.C.	All. (Plan.,Visura)
111	11	A/2	5	Vani 5	mq 158,00	€ 490,63	All. 4, 5
111	14	A/2	5	Vani 6,5	mq 145,00	€ 637,82	All. 6, 7
111	20	C/6	1	mq 13	mq 13,00	€ 19,47	All. 8, 9
111	22	A/2	5	Vani 8	mq 165,00	€ 785,01	All. 10, 11
111	21	A/10	2	Vani 1	mq 21,00	€ 286,63	All. 12, 13

La disposizione dell'unità nell'ambito del fabbricato, è mostrata nell'elaborato planimetrico catastale:

Fabbricato P.Ila 141 - Elaborato Planimetrico (**All. 2, 3**);

Le unità sono intestate alla ditta "--- Omissis --- con sede in Ascoli Piceno (AP) CF:--- Omissis --- piena proprietà per 1/1".

7.1.2 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ha fatto rilevare la corrispondenza delle unità e quindi la CONFORMITÀ catastale delle P.Ile 111 subb. 11 e 14, rispettivamente **LOTTO 1** e **LOTTO 2**. L'unità sub. 20 è un posto auto che non evidenzia difformità ed è collegato al **LOTTO 2**.

L'immobile censito con la P.Ila 111 sub. 22, presenta minime difformità per variazioni interne al quarto piano. Tali difformità non conducono a un differente classamento dell'unità ma comportano l'evidenza della NON CONFORMITÀ dell'unità che costituisce il **LOTTO 3**.

L'immobile **LOTTO 4**, censito con la P.lla 111 sub. 21 non è stato ispezionato internamente. La conformità catastale è perciò **NON DEFINIBILE**

7.1.3 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale e con i limiti e le assunzioni sopra esposti si ritiene sussista l'onere di effettuare regolarizzazioni catastali limitatamente al **LOTTO 3** con una denuncia DOCFA e il costo di € 200,00 oltre diritti € 50,00 e oneri di Legge, per un totale di € 306,20.

7.2 TITOLARITÀ E POSSESSO

7.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Le unità immobiliari come sopra catastalmente indicate, sono tutte intestate per l'intera piena proprietà a:

- --- Omissis --- con sede in Ascoli Piceno, P.ta IVA --- Omissis ---.

7.2.2 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita a Rogito del notaio Donatella Calvelli di Ascoli piceno rep. n. 5978 del 25 gennaio 2002 trascritto al n. 1067 il 22 febbraio 2002 (**Ail. 15**), i signori --- Omissis --- e --- Omissis --- hanno venduto alla --- Omissis --- di Ancona, l'unità negoziale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno sul Fg. 69 con le P.lle 111 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Ai signori --- Omissis --- e --- Omissis --- le unità erano pervenute per successione den. N. 56/609 del 29 marzo 1989, trascritta al n. 1968 il 2 maggio 1989 (**Ail. 14**).
- Con atto di compravendita a Rogito del notaio Donatella Calvelli di Ascoli piceno rep. n. 6781 del 31 luglio 2002 trascritto al n. 4648 il 8 agosto 2002 (**Ail. 16**), la --- OMISSIS --- s.r.l. di Ancona ha venduto alla --- Omissis ---, l'unità negoziale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno sul Fg. 69 con le P.lle 111 sub. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

7.2.3
E' in corso di Trascrizione la Sentenza di Fallimento.

Non si rilevano ulteriori trascrizioni a carico degli immobili cancellabili dalla Procedura.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

7.2.4
Non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che non possono comunque essere cancellate dalla Procedura.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **7.2.5** Iscrizione n. **1378/2002** del 27 settembre 2002 (**Ail. 17**): Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a rogito del Notaio Nazzareno Cappelli n. 70446 del 25 settembre 2009. A garanzia del capitale di € 930.000,00, si iscrive ipoteca della durata di 15 anni per complessivi € 1.860.000,00 a favore della --- Omissis --- con sede a Sulmona (AQ) e a carico della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA Soc. Coop. a r.l. sulle unità urbane site nel Comune di Ascoli Piceno censite sul foglio di mappa n. 69 con le P.lle 111 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

- L'iscrizione n. 1378/2002 è Annotata per la riduzione della somma, per due restrizioni, il frazionamento in quota e modifiche condizioni.

Annotazione n. 665/05 del 14 aprile 2005 (**Ail. 18**): Atto Notaio Cappelli rep. 89899 del 15 febbraio 2005. Si dispone la riduzione della somma dovuta da € 930.000,00 a € 881.000,00 e l'ipoteca è ridotta da € 1.860.000,00 a € 1.762.000,00;

Annotazione n. 667/05 del 14 aprile 2005 (**Ail. 19**): Atto Notaio Cappelli rep. 89899 del 15 febbraio 2005. Si dispone la restrizione sui beni censiti con la P.Ila 111 del Fg. 69 ai Subaltrni 7, 8, 9, 10, 12, 17, 18, 19 e 20;

Annotazione n. 668/05 del 15 aprile 2005 (**Ail. 20**): Atto Notaio Cappelli rep. 89899 del 15 febbraio 2005. Si dispone il Frazionamento del mutuo che è così ripartito sui beni ipotecati:

P.Ila 111 sub. 13 Capitale € 31.000,00, Ipoteca € 62.000,00;

P.Ila 111 sub. 14 Capitale € 195.000,00, Ipoteca € 390.000,00;

P.Ila 111 sub. 15 Capitale € 195.000,00, Ipoteca € 390.000,00;

P.Ila 111 sub. 16 Capitale € 260.000,00, Ipoteca € 520.000,00;

P.Ila 111 sub. 11 Capitale € 200.000,00, Ipoteca € 400.000,00;

Annotazione n. 765/08 del 16 maggio 2008 (**Ail. 21**): Atto Notaio Cappelli rep. 104181/25810 del 21 aprile 2008. Si dispone la restrizione sul bene censito con la P.Ila 111 sub.15.

Annotazione n. 146/14 del 13 dicembre 2013 (**Ail. 22**): Atto Notaio Cappelli rep. 116621/32422 del 13 febbraio 2013. Si dispone la modifica delle condizioni del mutuo.

LOTTO 1 - P.Ila 111 sub. 11, l'immobile è tutt'ora gravato dall'ipoteca che è stata frazionata con un capitale di € 200.000,00 e ipoteca di € 400.000,00,

LOTTO 2 - P.Ila 111 sub. 14 e 20, l'immobile è tutt'ora gravato dall'ipoteca che è stata frazionata con un capitale di € 195.000,00 e ipoteca di € 390.000,00. Il sub. 20 è libero.

LOTTO 3 - P.Ila 111 sub. 22 - Il sub. 22 deriva dal sub. 16 che risulta ipotecato per € 520.000,00 a garanzia del capitale di € 260.000,00.

LOTTO 4 - P.Ila 111 sub. 21, Il sub. 21 deriva dal sub. 13 che risulta ipotecato per € 62.000,00 a garanzia del capitale di € 31.000,00.

7.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Delle tre unità, due sono libere e una è locata.

LOTTO 1 - P.Ila 111 sub. 11, l'immobile è libero,

LOTTO 2 - P.Ila 111 sub. 14 e 20, gli immobili sono liberi.

LOTTO 3 - P.Ila 111 sub. 22, l'immobile è occupato da un terzo soggetto su disposizione possessore signor --- Omissis ---. La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ha riscontrato l'esistenza di alcun contratto di affitto per il sub. 22 né per il sub. 16 come originariamente censito. Non si ha perciò cognizione del titolo con cui l'affittuario utilizza l'immobile.

LOTTO 4 - P.Ila 111 sub. 21, l'immobile è libero

7.2.7 POSSESSO

LOTTO 1 - P.Ila 111 sub. 11, l'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

LOTTO 2 - P.Ila 111 sub. 14 e 20, gli immobili sono in possesso della Curatela Fallimentare.

LOTTO 3 - P.Ila 111 sub. 22, l'immobile è in possesso del signor --- Omissis ---.

LOTTO 4 - P.Ila 111 sub. 21, l'immobile è in possesso del signor --- Omissis ---.

7.2.8 VINCOLI

Non sono trascritti atti di costituzione di vincoli a carico degli immobili.

7.2.9 SERVITÙ E GRAVAMI

Non si rileva l'esistenza di Servitù o altri oneri regolarmente trascritti a carico dell'immobile.

7.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali né usi civici regolarmente trascritti nella Conservatoria dei RR. II..

7.2.11 ACCESSO E CONFINI

Gli immobili in oggetto sono costituiti da tre abitazioni, un ufficio e un posto auto.

Le unità hanno accesso tutte da Via Marcello Federici, e più precisamente:

- L'abitazione al primo piano e quella ai piani terzo e quarto, hanno accesso dal portone condominiale al civico n. 25;
- L'ufficio al piano terra, ha accesso dall'ingresso autonomo posto alla destra del civico n. 25;
- L'appartamento ai piani Terra e Seminterrato oltre al posto auto, hanno accesso dalla rampa carrabile a uso comune, posta a sinistra dell'ingresso al civico n. 25.

Il Fabbricato confina a Nord con Viale Marcello Federici; a Est con la P.Ila 117 che costituisce la corte comune a fabbricati censiti con le P.Ile 113, 114, 115, 116, 118 e 119; a Sud confina con la P.Ila 436, Ente Urbano prop. Corradetti e altri; a Ovest, Condominio P.Ila 110 prop. --- Omissis --- + altri.

I confini delle singole unità immobiliari urbane sono:

Sub.	NORD	EST	SUD	OVEST
11	--- Omissis --- +3	Lato Libero	Lato Libero	Lato Libero
14	Lato Libero	Lato Libero	Lato Libero	Lato Libero
20	Damiani Luca	P.Ila 117	Sub. 11 (Curatela)	Spazio comune

Sub.	NORD	EST	SUD	OVEST
22	Lato Libero	Lato Libero	Lato Libero	Lato Libero
21	Spazio comune	Vano scala	Vano Scala	P.Ila 110

Salvo altri e/o variati

7.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La società Fallita non possiede requisiti riconducibili alla necessità di analizzare la tipologia di convenzione richiesta.

Non esistono provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti.

7.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

Si rileva la conformità della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni.

7.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

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 predetti costi, si deve aggiungere quello tecnico per la compilazione della formalità e la consegna all'ufficio che in media può essere determinata in € 100,00 oltre I.V.A. e cassa previdenza per ogni domanda.

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.

LOTTO 1 P.Ila 111/11

- Ipoteca Volontaria 1378/2002: € 35,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 329,00 oltre costi tecnici per circa € 260,00 e così per complessivi **€ 589,00**.

LOTTO 2 P.Illa 111/14 e 20

- Ipoteca Volontaria 1378/2002: € 35,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 329,00 oltre costi tecnici per circa € 260,00 e così per complessivi **€ 589,00**.

LOTTO 3 P.Illa 111/22

- Ipoteca Volontaria 1378/2002: € 35,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 329,00 oltre costi tecnici per circa € 260,00 e così per complessivi **€ 589,00**.

LOTTO 4 P.Illa 111/21

- Ipoteca Volontaria 1378/2002: € 35,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 329,00 oltre costi tecnici per circa € 260,00 e così per complessivi **€ 589,00**.

Il Costo della Conformità di Titolarità sopra indicato è considerato nella Due Diligence per ognuna delle cinque unità, salvo differente determinazione del Conservatore dei RR.II..

7.3 URBANISTICA

7.3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

===

7.3.2 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del fabbricato che comprende gli immobili che costituiscono i **LOTTI nn. 1, 2, 3, e 4**, è tipologicamente collocabile nel periodo ante 1967.

7.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Presso il Comune di Ascoli Piceno si è potuto verificare l'iter Amministrativo seguito per la Ristrutturazione del fabbricato.

- 1) La D.I.A.E. prot. 28156 del 14 giugno 2002, citata nei successivi atti Amministrativi che riguardano l'iter edilizio per la ristrutturazione del fabbricato, non è stata rinvenuta nelle pratiche custodite presso il Comune di Ascoli Piceno;
- 2) La D.I.A.E. prot. 37043 dell'11 agosto 2003, è stata presentata in variante alla precedente del 2002 per denunciare l'aumento delle fermate dell'ascensore e opere interne che modificano la consistenza delle unità immobiliari e la distribuzione degli spazi (**All. 23**);
- 3) La successiva D.I.A.E. prot. 50856 del 28 settembre 2004, denuncia nuove opere interne alle singole unità immobiliari, l'eliminazione delle modanature decorative relative alle finestre tamponate sul lato est, la diversa posizione del parapetti dei balconi lato est e lato sud, la creazione del vano tecnico per l'ascensore e vani contatori ENEL e Gas Metano lato Nord, la variazione delle altezze nette interne dovute alla necessità di realizzare maggiori spessori dei solai per ragioni tecniche e infine la variazione delle dimensioni delle finestre per piano seminterrato lato Est (**All. 24 e 25**);
- 4) Infine, l'ultima D.I.A.E. prot. 20653 del 12 aprile 2005, denuncia il cambio di destinazione d'uso con opere da magazzino a ufficio dell'unità che costituisce il **LOTTO 4 (All. 26)**.

7.3.4 SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ

Non sono state presentate domande di Condoni né Sanatoria.

Il confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto, non evidenzia problematiche riguardanti il posizionamento di divisori, comunque comprese nella tolleranza del 2% di cui all'art. 34 comma 2-ter del D.P.R. 380/2001.

Si osserva però che nelle D.I.A.E. presentate, l'altezza del quarto piano sottotetto (**LOTTO 3**) è di ml 2,20 mentre sia nella planimetria catastale, sia in loco, l'altezza misurata è di ml 2,70. Inoltre, lo stesso piano quarto sottotetto è in evidenza rifinito e utilizzato come abitazione e non come lavatoio/stenditoio in conformità al progetto denunciato. Infine, sul terrazzo Nord, è stata realizzata una tettoia aperta su tre lati e appoggiata su pilastri che non è stata denunciata e quindi non autorizzata.

La situazione urbanistica dell'unità censita con la P.lla 111 sub 22 che costituisce il **LOTTO 3**, evidenzia nel complesso problematiche complesse la cui regolarizzazione è preclusa dalle Norme che impongono l'esecuzione di lavori di ripristino oltre al pagamento di oneri e sanzioni Amministrative.

Nello specifico, c'è perciò da osservare che l'altezza interna del piano sottotetto, la differente destinazione d'uso e la tettoia esterna sul terrazzo, sono difformità non sanabili.

La fattispecie è contemplata e regolata dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001:

Art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Le difformità riferite all'aumento di altezza utile del quarto piano sottotetto, rendono invece indispensabile un intervento di demolizione perché ai sensi dell'art. 34 comma 2-ter D.P.R. 380/2001, le difformità eccedono il 2% delle misure progettuali infatti $ml\ 2,70 - 2\% = ml\ 2,65 > ml\ 2,20$.

Considerato che la copertura e la tettoia esterna, sono realizzate con struttura di legno, si ritiene che non sussista pregiudizio statico all'esecuzione dell'intervento di demolizione e ricostruzione entro i limiti indicati nel progetto.

La conformità dell'immobile è perciò vincolata all'esecuzione delle opere di rimessa in pristino.

7.3.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Agli atti amministrativi, si rileva la domanda di agibilità prot. 25872 del 27 aprile 2006 (**All. 27**).

7.3.6 CONVENZIONI

Non risultano convenzioni stipulate che riguardano gli immobili oggetto di perizia.

7.3.7 HBU - HIGHEST AND BEST USE

Non esistono altre destinazioni ammesse che conducono alla determinazione del cosiddetto “Valore Atteso” ovvero il valore ottenibile dalla vendita degli immobili tenuto conto delle possibilità di un differente sfruttamento o destinazione d’uso.

7.3.8 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

NON CONFORMI

LOTTO 3 – P.Ila 111 sub. 22 La NON CONFORMITA’ consiste nella maggiore altezza interna del piano quarto sottotetto e l’esistenza di una tettoia sul terrazzo nord che sono sanabili solo con la demolizione e ricostruzione del solaio di copertura. Si dovrà poi ricondurre l’uso del sottotetto alla destinazione di progetto come superficie non residenziale.

L’alternativa che prevede la sanatoria/fiscalizzazione dell’opera oppure il ricorso al piano casa, è da valutare con più attenzione poiché riguarda una trasformazione edilizia/urbanistica da condividere con l’Amministrazione Comunale e il Responsabile del Procedimento, operazione che non può essere garantita dall’Ausiliario del Giudice senza uno studio preliminare e la presentazione di un progetto specifico.

CONFORMI

LOTTO 1 e **LOTTO 2** - Le P.Ile 111 subb. 11, 14 e 20 sono da ritenere CONFORMI.

Si deve rilevare che limitatamente alla P.Ila 111 sub. 11 (**LOTTO 1**), l’impianto idrico e gas per la cucina è stato realizzato al piano seminterrato e non al piano terra.

La circostanza non è da ritenere difforme almeno fino alla conclusione dei lavori. Il **LOTTO 1** è perciò definito CONFORME ma con il costo di conformità manutentiva necessario alla realizzazione dell’impianto idrico e rete gas al piano terra.

NON DEFINIBILE

LOTTO 4 - La P.Ila 111 sub. 21 non è stata ispezionata internamente e la situazione urbanistica è NON DEFINIBILE.

7.3.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la regolarizzazione Edilizia del **LOTTO 3**, si deve prevedere la demolizione e ricostruzione del solaio di copertura oltre alla demolizione della tettoia sul terrazzo Nord.

COSTI CONFORMITA’ URBANISTICA

LOTTO 3 - P.Ila 111 sub. 22: Ponteggio € 3.300,00; Smontaggio solaio legno € 3.100,00; Demolizione cordoli € 1.000,00; Demolizione muratura € 700,00; Casseforme € 1.200,00; Calcestruzzo per cordoli € 600,00; Ferro € 700,00; rimontaggio solaio legno € 10.000,00; Isolante termico € 1.500,00; Massetto € 1.500,00; Membrana impermeabilizzante € 2.500,00. Totale intervento € 26.100,00, imprevisti 10% € 2.600; oneri tecnici progetto, DD.LL. Sicurezza € 5.000,00, Sanzione € 1.000,00. Costo presunto Conformità in cifra tonda € **35.000,00**.

7.4 CONDOMINIALE

7.4.1 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non esiste alcun regolamento di condominio registrato.

7.4.2 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===,

7.4.3 TABELLE MILLESIMALI

===,

7.4.4 PENDENZE CONDOMINIALI

===,

7.4.5 DELIBERE CONDOMINIALI

===,

7.4.6 COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

===

7.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione condominiale non è definibile.

7.4.8 COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===,

7.5 IMPIANTISTICA

7.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non si rilevano impianti comuni.

7.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Unitamente alla richiesta di agibilità (**Al. 27**), è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'impianto ascensore.

7.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Nelle unità, sono esistenti gli impianti civili elettrico sottotraccia, quello idrico e quello termico con radiatori comandati da caldaia a gas metano.

7.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Unitamente alla D.I.A.E. prot. 50856/2004 (**Al. 24**), sono state prodotte le dichiarazioni di conformità dell'impianto Idrotermosanitario e gas e dell'impianto elettrico

7.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Con i limiti sopra esposti, si definisce la CONFORMITÀ degli impianti.

Limitatamente al Lotto 1, si deve prevedere la realizzazione dell'impianto idrico e rete gas al piano terra per la cucina poiché si rileva essere stato realizzato al piano sottostrada.

7.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il costo per la modifica dell'impianto idrico e rete gas nel **Lotto 1**, è stimato a corpo in € 2.500,00 ed è decurtato come costo di conformità nella Due Diligence del Rapporto di Valutazione Immobiliare.

7.6 STRUTTURALE

7.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Il fabbricato è realizzato con struttura di muratura e orizzontamenti di laterocemento. La copertura è con solaio di legno.

7.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE -GENIO CIVILE

Prodotto unitamente alla domanda di agibilità (**AII. 27**), si rileva il certificato di conformità che attesta la conformità delle opere realizzate al progetto depositato al Genio Civile.

7.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Gli eventi sismici del 2016, hanno provocato piccole lesioni sulle murature del **LOTTO 2**. Le lesioni non sono particolarmente evidenti né si ritiene possano incidere sulla sicurezza strutturale ma sarà opportuno procedere a una verifica più approfondita mediante spicconatura dell'intonaco per capire se ricorrere a un intervento di scuci-cuci oppure semplicemente il ripristino del paramento superficiale con idonea rete per impedire il manifestarsi di nuove fessurazioni.

7.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone e non si palesa la necessità di interventi di manutenzione né ordinaria né straordinaria relativa alle strutture fatto salvo quanto rilevato al punto 11.6.3.

L'appartamento al primo piano che costituisce il **LOTTO 2**, mostra evidenti tracce di muffa da condensa nelle due camere da letto in corrispondenza della zona dov'era posizionato l'armadio. Inoltre, nella cucina è stato divelto il rivestimento. Infine, l'impianto elettrico è stato privato delle placche di tutti i frutti.

Il piano seminterrato del **LOTTO 1**, mostra evidenti deterioramenti dell'intonaco alla base dei muri, probabilmente causati dalla risalita di umidità dalle fondazioni.

7.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Prudenzialmente si rileva la NON CONFORMITÀ strutturale limitatamente al **LOTTO 2** in conseguenza delle lesioni provocate dagli eventi sismici del 2016.

7.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Considerata la natura ed entità delle piccole lesioni rilevate all'interno del **LOTTO 2**, si ritiene che l'intervento più invasivo da eseguire con scuci-cuci e rifacimento del paramento murario, oltre al rifacimento del rivestimento nella cucina e la tinteggiatura delle due camere, possa essere quantificato a corpo in complessivi € 6.500,00 oltre € 1.500,00 di oneri tecnici per un costo complessivo di € 8.000,00.

Il ripristino delle murature al piano seminterrato del **LOTTO 1** può essere stimato con un costo a corpo di € 2.000,00.

7.7 AMBIENTALE

7.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rileva l'esistenza di fonti importanti né significative d'inquinamento atmosferico o acustico.

7.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Nonostante la recente ristrutturazione, il fabbricato non mostra particolare attenzione alle problematiche di efficienza energetica.

7.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non si rileva l'esistenza d'impianti energetici da fonti rinnovabili.

7.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Un esame visivo della struttura e delle unità immobiliari, non evidenzia l'esistenza di materiali inquinanti e/o pericolosi connessi all'attività.

7.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Con i limiti esposti, si rileva la conformità ambientale degli immobili.

7.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Nulla da rilevare.

8.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il fabbricato che comprende le n. 5 unità è una vecchia costruzione realizzata in muratura, ristrutturata nella seconda metà degli anni 2000.

In realtà, la trasformazione ha riguardato il rifacimento del manto di copertura con isolamento e impermeabilizzazione, il risanamento delle facciate esterne con la variazione di alcune aperture, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, la variazione delle disposizioni interne con il rifacimento di pavimenti e il rifacimento degli impianti.

In definitiva, non è stato eseguito alcun intervento di miglioramento sismico e le opere sono state comunque realizzate con poca attenzione all'efficienza energetica.

Le pavimentazioni sono differenti, in monocottura e parquet, le pareti intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di legno con vetro-camera.

Gli impianti esistenti per ognuna delle singole unità sono quello elettrico sfilabile sottotraccia, quello idrico per la cucina e per il bagno e quello termico con caldaia a gas metano e radiatori di ghisa.

Solo nell'unità al piano quarto sub. 22 (**LOTTO 3**) si rileva l'esistenza di un piccolo impianto di condizionamento che però per tipologia ed età, si ritiene possa influire sul valore solo in modo molto marginale.

9 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si compongono delle seguenti superfici calcolate in SEL (superficie Esterna Lorda) dalle planimetrie catastali verificate con misurazioni a campione (All. 4-6-8):

LOTTO	1	2	3	4(***)
Sub.	11	14 - 20	22	21
Destinazione	Abitazione			Ufficio
Piano	Terra-S1	Primo	Terzo-Quarto	Terra
SEL	67,60 mq	136,50 mq	67,20 mq	20,80 mq
Corte esclusiva	70,80 mq	==	==	==
Terrazzo	==	==	80,00 mq	==
Balcone	5,80 mq	14,35 mq	3,10 mq	==
Fondaco	==	14,90 mq	17,00 mq	==
Lavatoio/Stenditoio	==	==	75,15 mq	==
Taverna non res.le	72,10 mq			
Posto auto		12,70 mq		
Commerciale	131,70 mq	149,90 mq	162,20 mq	20,80 mq

(***) Dati non verificati per impedito accesso

10 SEZIONE ESTIMATIVA

10.1.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

Le unità sono ubicate in una zona di mediocre appetibilità commerciale, ma in un fabbricato ben inserito nel contesto urbanistico con un aspetto architettonico moderno e gradevole.

L'appetibilità è da ritenere sufficiente.

10.1.2 STIMA VALORE DI MERCATO

La stima del Valore di Mercato è stata elaborata con il criterio differenziale analiticamente dimostrato e riesaminabile nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**Al. 28**).

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il valore con il metodo del confronto di mercato (MCA), è stata effettuata una ricerca estesa alla Zona omogenea dov'è ubicato l'immobile da cui scaturisce una valorizzazione dell'Asset come di seguito prospettata

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4
€ 151.700,00	€ 171.400,00	€ 205.800,00	€ 25.900,00

A seguire, si prospetta l'analisi del mercato condotta con una verifica preliminare dello Stock Immobiliare, dell'esistenza di potenziali comparabili e infine, delle compravendite d'immobili nello stesso segmento.

10.1.3 STOCK IMMOBILIARE

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

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

STOCK IMMOBILIARE			
Foglio di Mappa	69	==	==
A/2	797	==	==
A/3	313	==	==
A/10	7	==	==
C/6	452	==	==

L'analisi è limitata al solo foglio di mappa n. 69 sia per l'evidente situazione di segmentazione locazionale, sia per il numero delle unità esistenti con l'unica eccezione del terziario che è presente in numero minimo per consentire una comparazione specifica nel segmento.

10.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati è stata espletata con l'interrogazione della Banca del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e del Tribunale di Ascoli Piceno. La B.D.I., consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 e ad oggi, l'aggiornamento è completato alla data del 31 dicembre 2017 con il numero di 4740 dati di compravendite.

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

10.1.5 POTENZIALI COMPARABILI

L'analisi è stata condotta esaminando lo stock immobiliare e le compravendite registrate nel periodo considerato sul Foglio di mappa che censisce l'immobile da stimare e i Fogli di mappa perimetrali.

POTENZIALI COMPARABILI			
Foglio di mappa	Segmento	Compravendite	Potenziali Comparabili
69	A/2	29	4
	C/6	4	0
	A/10	0	0

10.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI

Com'è evidente, la zona esprime una dinamicità di mercato sufficiente nel segmento residenziale. Ciò è dimostrato sia dal numero di compravendite, sia dal numero dei comparabili nella zona immediatamente a ridosso del fabbricato dove sono ubicati gli immobili da stimare..

Il MCA è perciò impostato con quattro comparabili per le tre abitazioni mentre l'ufficio, assimilato al segmento residenziale, è stato comparato solo con due di essi a causa del differente taglio dimensionale.

Solo per il LOTTO 4, che ha una dimensione molto piccola, si è dovuto limitare la comparazione a solo due compravendite per limitare la divergenza percentuale che scaturisce dalla curva dei prezzi.

COMPARABILE 1

Trascrizione n. 1044/2015 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Filauri di Ascoli Piceno n. 2629/1933 del 9 marzo 2015. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 94.000,00 di a) appartamento posto al piano terra composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, due camere, bagno con annesso locale ad uso fondaco al piano primo sottostrada, di complessivi vani catastali 4, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 69 Particella 110 subalterno 2 z.c. 1 vani 4, categoria A/2, classe 3, rendita Euro 289,22 via Marcello Federici 23, piani S1-T.

COMPARABILE 2

Trascrizione n. 3895/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Filauri di Ascoli Piceno n. 32082/13132 del 31 luglio 2017. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 108.000,00 di a) appartamento sito al piano terzo, con annesso locale ad uso fondaco sito al piano primo sotto strada, il tutto della consistenza di cinque virgola cinque vani catastali. Le predette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue: - foglio 69 p.la 101 sub. 22, Viale Marcello Federici n. 9, piano S1-3, z.c. 1, Cat. A/2, cl. 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 91, R.C. Euro 454,48.

COMPARABILE 3

Trascrizione n. 2251/2016 – Atto a rogito del Notaio dott. Cappelli di Ascoli Piceno n. 120371/34883 del 28 aprile 2016. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 132.000,00 di a) Abitazione al piano secondo e seminterrato censita al catasto fabbricati di Ascoli Piceno al foglio 69 con la particella 119 sub. 18, viale Marcello Federici, 37, piano S1-2, zc 1, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, R.C. euro 426,08.

COMPARABILE 4

Trascrizione n. 377/2016 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calvelli di Ascoli Piceno n. 29519/16932 dell'11 gennaio 2016. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 147.500,00 di a) - appartamento al piano terzo, distinto con il numero interno 15 (quindici), con annesso locale ad uso fondaco al piano primo sottostrada, il tutto di catastali vani 6 (sei). Detta porzione immobiliare risulta distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 119 subalterno 15, viale Marcello Federici, piani S1-3, categoria A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq. 126, totale escluse aree scoperte mq. 125, R.C. Euro 402,84.

10.2 STIMA VALORE HBU

L'attuale uso dei beni è da ritenersi il migliore per l'uso cui possono essere destinati. Non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

10.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO

Al fine di consentire una più completa analisi di mercato, s'intende fornire indicazioni riguardanti il valore medio unitario dell'unità scaturita dalla stima con il procedimento adottato.

Pur confermandone l'inapplicabilità, si elencano i Valori dell'Osservatorio Immobiliare a solo scopo indicativo e per puro riferimento.

10.4 VALORE MEDIO UNITARIO (ART. 568 C.P.C.)

Il Valore medio unitario dei singoli lotti è calcolato dal rapporto tra il Valore complessivo e la superficie commerciale ovvero la consistenza delle singole parti che costituiscono l'immobile, moltiplicate per il rispettivo indice mercantile.

Nello schema sono specificati:

Lotto: Il numero del lotto considerato;

Dest.: La destinazione delle singole unità che costituiscono il lotto sono indicate con la rispettiva destinazione catastale: A/2-Abitazione; A/10-Ufficio, C/6-Posto Auto;

Superficie Comm. (mq): E' la consistenza delle singole parti che costituiscono il lotto, moltiplicate per i rispettivi indici mercantili;

Valore Unitario Medio (€/mq): E' il rapporto tra il valore totale e la consistenza commerciale e si distingue in:

V.U.M. Mercato: Si riferisce al Valore di Mercato dell'immobile stimato con Market Comparison Approach tramite il confronto con beni simili e tenendo conto delle problematiche legate alle difformità urbanistiche;

V.U.M. Conformità: E' il costo unitario che l'aggiudicatario spenderà per le conformità riferite alla caratteristica superficarie limitatamente alle problematiche Catastali, Ipotecarie, Urbanistiche, Condominiali e Ambientali. Le Conformità Impiantistiche e Strutturali/manutentive sono portate in detrazione già all'origine nel Rapporto di Valutazione Immobiliare;

V.U.M. (Base d'Asta): E' il Valore unitario della somma pagata per l'aggiudicazione allo stato attuale del lotto;

Gli importi indicati sono arrotondati a € 1,00.

VALORI MEDI UNITARI						
LOTTO	P.IIa/Sub.	Destinazione	Sup. Comm. (SEL)	V.U.M. (€/mq)		
				Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	111/11	Residenziale	Mq 131,70	1.185,00	39,00	1.033,00
2	111/14-20	Residenziale	Mq 149,90	1.196,00	57,00	1.026,00
3	111/22	Residenziale	Mq 162,20	1.212,00	221,00	943,00
4	111/21	Terziaria	Mq 20,80	1.243,00	28,00	1.096,00

10.5 QUOTAZIONI O.M.I.

Nel link di Geopoi dell'Agencia del Territorio, si è potuto accertare l'area dov'è ubicata l'unità oggetto di stima e tutti i dati rilevati, sono replicati a seguire nella tabella riassuntiva.

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2017				
ZONA	Semicentrale/Borgo Solestà, Campo Parignano e Via delle				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Abitazioni Civili				
Stato Conservativo Normale	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	1.000,00	1.500,00	2,8	4,5	3,52%
Ottimo	2.000,00	2.600,00	5,8	7,7	3,47%

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2017				
ZONA	Semicentrale/Borgo Solestà, Campo Parignano e Via delle				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Posti Auto Scoperti				
Stato Conservativo Normale	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	380,00	520,00	1,1	1,5	3,52%
Ottimo	==	==	==	==	==

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2017				
ZONA	Semicentrale/Borgo Solestà, Campo Parignano e Via delle				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Uffici				
Stato Conservativo Normale	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	1.000,00	1.600,00	4,4	6,8	3,52%
Ottimo	2.000,00	2.600,00	8,2	10,9	3,47%

10.6 STIMA VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico, il Giudice Delegato suggerisce un deprezzamento minimo del 10% ma Italfondario RE ha rilevato nel 2016 il differenziale tra i valori stimati e i prezzi di aggiudicazione all'Asta nel 47%.

Tale differenziale è di norma collegato a una serie di problematiche collegate alle vendite all'Asta che scontano sul mercato un minore interesse rispetto agli immobili liberi.

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) che per l'appunto sono solo in parte definiti da Italfondario RE nella misura del 47%.

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate a gennaio 2018 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 10% del Valore di mercato al netto delle conformità.

LOTTO	Valore di Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	€ 151.700,00	€ 589,00	€ 136.000,00
2	€ 171.400,00	€ 589,00	€ 153.800,00
3	€ 205.800,00	€ 35.895,20	€ 152.900,00
4	€ 25.900,00	€ 589,00	€ 22.800,00

Gli importi definiti per la base d'asta sono arrotondati alle € 100,00.

La presente relazione si compone di copertina, n. 42 pagine dattiloscritte e n. 32 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T..

Ascoli Piceno li 06 marzo 2018.

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

