

# PERIZIA IMMOBILIARE

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO



**GIUDICE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI**

**CURATORI DOTT. COMM. GIORGIO MARILUNGO E ALBERTO FANESI**

Procedura Fallimentare R.F. n. 3/2015

26 febbraio 2019

Autore: geometra angelo crescenzi

# PERIZIA IMMOBILIARE

PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N. 3/2015

1	SOMMARIO	
2	PROSPETTO DATI SINTETICI <b>LOTTO 1</b> .....	4
3	PROSPETTO DATI SINTETICI <b>LOTTO 2</b> .....	5
4	PROSPETTO DATI SINTETICI <b>LOTTO 3</b> .....	6
5	PROSPETTO DATI SINTETICI <b>LOTTO 4</b> .....	7
6	PROSPETTO DATI SINTETICI <b>LOTTO 5</b> .....	8
7	INDICE DEGLI ALLEGATI.....	9
8	PREMESSA.....	10
8.1	INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO.....	11
8.2	CRITERI DI MISURAZIONE.....	15
8.3	CRITERI DI VALUTAZIONE.....	17
9	LIMITI E ASSUNZIONI.....	19
10	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	20
11	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	21
12	DATI GENERALI LOTTO VIALE TREVIRI – ASCOLI PICENO.....	23
12.1	CATASTALE.....	23
12.1.1	DATI CATASTALI.....	23
12.1.2	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE.....	23
12.1.3	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	24
12.2	TITOLARITÀ E POSSESSO.....	25
12.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE.....	25
12.2.2	PROVENIENZA.....	25
12.2.3	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI.....	25
12.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI.....	25
12.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	25
12.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	26
12.2.7	POSSESSO.....	26
12.2.8	VINCOLI.....	26
12.2.9	SERVITÙ E GRAVAMI.....	26
12.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	26
12.2.11	ACCESSO E CONFINI.....	26
12.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	27
12.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ.....	27
12.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ.....	27
12.3	URBANISTICA.....	29
12.3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.....	29
12.3.2	EPOCA DI COSTRUZIONE.....	29
12.3.3	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	29
12.3.4	SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ.....	29

12.3.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	30
12.3.6	CONVENZIONI .....	30
12.3.7	HBU – HIGHEST AND BEST USE .....	30
12.3.8	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA .....	30
12.3.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA .....	30
12.4	CONDOMINIALE.....	31
12.4.1	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	31
12.4.2	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	31
12.4.3	TABELLE MILLESIMALI.....	31
12.4.4	PENDENZE CONDOMINIALI .....	31
12.4.5	DELIBERE CONDOMINIALI .....	32
12.4.6	COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE.....	32
12.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	32
12.4.8	COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	32
12.5	IMPIANTISTICA.....	33
12.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	33
12.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	33
12.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	33
12.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	33
12.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	33
12.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI .....	33
12.6	STRUTTURALE.....	34
12.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	34
12.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	34
12.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI .....	34
12.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO .....	34
12.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE .....	34
12.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE .....	34
12.7	AMBIENTALE.....	35
12.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO.....	35
12.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA .....	35
12.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	35
12.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	35
12.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	35
12.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE.....	35
13	DATO IMMOBILIARE .....	36
13.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	36
14	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	37
15	SEZIONE ESTIMATIVA.....	38
15.1.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI .....	38
15.1.2	STIMA VALORE DI MERCATO.....	38
15.1.3	STOCK IMMOBILIARE.....	38
15.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI .....	39
15.1.5	POTENZIALI COMPARABILI .....	39

15.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI .....	40
15.2	STIMA VALORE HBU .....	42
15.3	VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO .....	42
15.4	VALORE MEDIO UNITARIO (ART. 568 C.P.C.).....	42
15.5	QUOTAZIONI O.M.I. ....	44
15.6	STIMA VALORE A BASE D'ASTA.....	45

## 2 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 1

DESCRIZIONE						
Natura	Magazzino di grande dimensione					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Faiano, 5B			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Dati Catastali	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 92	Cat. C/2	R.C. 557,62	
Unità collegata	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 91	Cat. C/2	R.C.127,98	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 245,60	SIL mq	SIN mq	Commerciale mq 245,60		
Pertinenze <sup>1</sup>						
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale <sup>II</sup>	Ipotecaria <sup>II</sup>	Condominiale <sup>II</sup>	Urbanistica <sup>III</sup>	Strutturale / Impiantistica <sup>III</sup>	Ambientale <sup>III</sup>
CONFORMITA'	NO	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€ 562,40	€ 227,00	€ 704,14	€ 3.662,00	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato <sup>III</sup>	Asta <sup>IV</sup>	Normale <sup>V</sup>	Catastale <sup>VI</sup>	OMI	
Totale	€ 74.800,00	€ 52.400,00	€	€	Min	Max
Unitario	€/mq 305,00	€/mq 213,00			€/mq 720,00	€/mq 1.050,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna			Individuazione sul territorio			
Foto Interna						

(I) La consistenza delle pertinenze è compresa nella superficie commerciale con i rispettivi indici mercantili

(II) I costi delle conformità Catastale, Condominiale e Ipotecaria non sono decurtati dal Valore di Mercato;

(III) Il Valore di Mercato è considerato al Netto delle conformità Urbanistica, Strutturale/Impiantistica e Ambientale

(IV) Il Valore a Base d'Asta sconta la conformità catastale, condominiale, ipotecaria e le detrazioni collegate alla Forma di Mercato differente dalla libera contrattazione in conformità alle Linee Guida per la valutazione degli immobili nei crediti inesigibili

(V) Il Valore Normale è indicato ai sensi dell'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633

(VI) Il Valore Catastale, se riferito a un'abitazione è indicato per la "Prima Casa"

### 3 PROSPETTO DATI SINTETICI **LOTTO 2**

DESCRIZIONE						
Natura	Magazzino uso box					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Faiano, 5B			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Dati Catastali	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 93	Cat. C/2	R.C. 103,60	
Unità collegata	===	===	===	===	===	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 39,40	SIL mq	SIN mq	Commerciale mq 39,40		
Pertinenze <sup>I</sup>						
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale <sup>II</sup>	Ipotecaria <sup>II</sup>	Condominiale <sup>II</sup>	Urbanistica <sup>III</sup>	Strutturale / Impiantistica <sup>III</sup>	Ambientale <sup>III</sup>
CONFORMITA'	SI	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€	€ 227,00	€ 112,95	€	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato <sup>III</sup>	Asta <sup>IV</sup>	Normale <sup>V</sup>	Catastale <sup>VI</sup>	OMI	
Totale	€ 26.100,00	€ 19.500,00	€	€	Min	Max
Unitario	€/mq 662,00	€/mq 495,00			€/mq 720,00	€/mq 1.050,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna				Individuazione sul territorio 		
Foto Interna						

(I) La consistenza delle pertinenze è compresa nella superficie commerciale con i rispettivi indici mercantili

(II) I costi delle conformità Catastale, Condominiale e Ipotecaria non sono decurtati dal Valore di Mercato;

(III) Il Valore di Mercato è considerato al Netto delle conformità Urbanistica, Strutturale/Impiantistica e Ambientale

(IV) Il Valore a Base d'Asta sconta la conformità catastale, condominiale, ipotecaria e le detrazioni collegate alla Forma di Mercato differente dalla libera contrattazione in conformità alle Linee Guida per la valutazione degli immobili nei crediti inesigibili

(V) Il Valore Normale è indicato ai sensi dell'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633

(VI) Il Valore Catastale, se riferito a un'abitazione è indicato per la "Prima Casa"

## 4 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 3

DESCRIZIONE						
Natura	Box Auto					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Faiano, 5B			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Dati Catastali	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 97	Cat. C/6	R.C. 31,56	
Unità collegata	===	===	===	===	===	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 16,70	SIL mq	SIN mq	Commerciale mq 16,70		
Pertinenze <sup>1</sup>						
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale <sup>II</sup>	Ipotecaria <sup>II</sup>	Condominiale <sup>II</sup>	Urbanistica <sup>III</sup>	Strutturale / Impiantistica <sup>III</sup>	Ambientale <sup>III</sup>
CONFORMITA'	SI	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€	€ 227,00	€ 47,89	€	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato <sup>III</sup>	Asta <sup>IV</sup>	Normale <sup>V</sup>	Catastale <sup>VI</sup>	OMI	
Totale	€ 10.800,00	€ 8.100,00	€	€	Min	Max
Unitario	€/mq 647,00	€/mq 479,00			€/mq 770,00	€/mq 1.050,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna			Individuazione sul territorio			
Foto Interna						

(I) La consistenza delle pertinenze è compresa nella superficie commerciale con i rispettivi indici mercantili

(II) I costi delle conformità Catastale, Condominiale e Ipotecaria non sono decurtati dal Valore di Mercato;

(III) Il Valore di Mercato è considerato al Netto delle conformità Urbanistica, Strutturale/Impiantistica e Ambientale

(IV) Il Valore a Base d'Asta sconta la conformità catastale, condominiale, ipotecaria e le detrazioni collegate alla Forma di Mercato differente dalla libera contrattazione in conformità alle Linee Guida per la valutazione degli immobili nei crediti inesigibili

(V) Il Valore Normale è indicato ai sensi dell'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633

(VI) Il Valore Catastale, se riferito a un'abitazione è indicato per la "Prima Casa"

## 5 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 4

DESCRIZIONE						
Natura	Box Auto					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Faiano, 5B			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Geom. Giorgio Gabriele			
CATATALE						
Dati Catastali	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 99	Cat. C/6	R.C. 33,98	
Unità collegata	===	===	===	===	===	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 16,70	SIL mq	SIN mq	Commerciale mq 16,70		
Pertinenze <sup>I</sup>						
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale <sup>II</sup>	Ipotecaria <sup>II</sup>	Condominiale <sup>II</sup>	Urbanistica <sup>III</sup>	Strutturale / Impiantistica <sup>III</sup>	Ambientale <sup>III</sup>
CONFORMITA'	SI	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€	€ 227,00	€ 47,89	€	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato <sup>III</sup>	Asta <sup>IV</sup>	Normale <sup>V</sup>	Catastale <sup>VI</sup>	OMI	
Totale	€ 10.800,00	€ 8.100,00	€	€	Min	Max
Unitario	€/mq 647,00	€/mq 479,00			€/mq 770,00	€/mq 1.050,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna				Individuazione sul territorio		
Foto Interna						
						

(I) La consistenza delle pertinenze è compresa nella superficie commerciale con i rispettivi indici mercantili

(II) I costi delle conformità Catastale, Condominiale e Ipotecaria non sono decurtati dal Valore di Mercato;

(III) Il Valore di Mercato è considerato al Netto delle conformità Urbanistica, Strutturale/Impiantistica e Ambientale

(IV) Il Valore a Base d'Asta sconta la conformità catastale, condominiale, ipotecaria e le detrazioni collegate alla Forma di Mercato differente dalla libera contrattazione in conformità alle Linee Guida per la valutazione degli immobili nei crediti inesigibili

(V) Il Valore Normale è indicato ai sensi dell'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633

(VI) Il Valore Catastale, se riferito a un'abitazione è indicato per la "Prima Casa"

## 6 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 5

DESCRIZIONE						
Natura	Box Auto					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Faiano, 5B			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Dati Catastali	Fg. 69	P.IIa 4	Sub. 100	Cat. C/6	R.C. 36,41	
Unità collegata	===	===	===	===	===	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 17,10	SIL mq	SIN mq	Commerciale mq 17,10		
Pertinenze <sup>I</sup>						
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale <sup>II</sup>	Ipotecaria <sup>II</sup>	Condominiale <sup>II</sup>	Urbanistica <sup>III</sup>	Strutturale / Impiantistica <sup>III</sup>	Ambientale <sup>III</sup>
CONFORMITA'	SI	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€	€ 227,00	€ 49,02	€	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato <sup>III</sup>	Asta <sup>IV</sup>	Normale <sup>V</sup>	Catastale <sup>VI</sup>	OMI	
Totale	€ 11.000,00	€ 8.200,00	€	€	Min	Max
Unitario	€/mq 643,00	€/mq 479,00			€/mq 770,00	€/mq 1.050,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna			Individuazione sul territorio			
Foto Interna						

(I) La consistenza delle pertinenze è compresa nella superficie commerciale con i rispettivi indici mercantili

(II) I costi delle conformità Catastale, Condominiale e Ipotecaria non sono decurtati dal Valore di Mercato;

(III) Il Valore di Mercato è considerato al Netto delle conformità Urbanistica, Strutturale/Impiantistica e Ambientale

(IV) Il Valore a Base d'Asta sconta la conformità catastale, condominiale, ipotecaria e le detrazioni collegate alla Forma di Mercato differente dalla libera contrattazione in conformità alle Linee Guida per la valutazione degli immobili nei crediti inesigibili

(V) Il Valore Normale è indicato ai sensi dell'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633

(VI) Il Valore Catastale, se riferito a un'abitazione è indicato per la "Prima Casa"

## 7 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 – Estratto di Mappa
- All. 2 – Planimetria catastale P.IIa 4\_91
- All. 3 – Visura P.IIa 4/91
- All. 4 – Planimetria catastale P.IIa 4\_92
- All. 5 – Visura P.IIa 4/92
- All. 6 – Planimetria catastale P.IIa 4\_93
- All. 7 – Visura P.IIa 4/93
- All. 8 – Planimetria catastale P.IIa 4\_97
- All. 9 – Visura P.IIa 4/97
- All. 10 – Planimetria catastale P.IIa 4\_99
- All. 11 – Visura P.IIa 4/99
- All. 12 – Planimetria catastale P.IIa 4\_100
- All. 13 – Visura P.IIa 4/100
- All. 14 – Elaborato Planimetrico catastale
- All. 15 – Elenco subalterni
- All. 16 – Atto Provenienza Nota T.2165/1997
- All. 17 – Visura storica catastale P.IIa 4 sub. 54
- All. 18 – Iscrizione Ipoteca Volontaria Nota I. 1189/2009
- All. 19 – Annotamento 143/2014
- All. 20 – Annotamento 149/2014
- All. 21 – Fronte elaborati C.E. 8/1985
- All. 22 – D.I.A.E. 12660/1996
- All. 23 – D.I.A.E. 12470/2003
- All. 24 – D.I.A.E. 32349/2005
- All. 25 – Comunicazione inizio lavori 21418/2011
- All. 26 – Comunicazione inizio lavori 22403/2014
- All. 27 – Scheda del Dato Immobiliare Lotto 1
- All. 28 – Scheda del Dato Immobiliare Lotto 2
- All. 29 – Scheda del Dato Immobiliare Lotto 3
- All. 30 – Scheda del Dato Immobiliare Lotto 4
- All. 31 – Scheda del Dato Immobiliare Lotto 5
- All. 32 – Rapporto di Valutazione Immobiliare

L'attivo immobiliare della massa dei creditori del Fallimento, nel Comune di **Ascoli Piceno**, è costituito tra l'altro, dai diritti **dell'intera piena proprietà** di n. **6** unità immobiliari a destinazione **non 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.

## 8.1 INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO

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

Specificando se l'esecuzione fallimentare riguarda 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 inadeguati 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 accatastrati (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'accatastramento, 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.

## 8.2 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.

### 8.3 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.

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 espresse, 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.

## 10 FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Asset è costituito da immobili autonomi a destinazione non residenziale (box e magazzini) ubicati in un fabbricato urbano costruito su cinque livelli oltre due piani interrati.

Il numero di unità, la tipologia architettonica e distribuzione di impianti e servizi della proprietà all'attivo della massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] s.r.l. induce a definire n. 5 lotti.

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 dell'unità che costituisce il cespite di **Via Faiano, 5B** unitamente al Dato Immobiliare ovvero gli elementi tecnici specifici del singolo lotto.

**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 predispose in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassumono tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

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

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.

## 12 DATI GENERALI LOTTO VIALE TREVIRI – ASCOLI PICENO

### 12.1 CATASTALE

#### 12.1.1 DATI CATASTALI

##### Catasto Terreni:

Comune di **Ascoli Piceno**, Foglio di mappa n. **69 (All. 1)** P.Ila **4** Ente Urbano.

##### Catasto Fabbricati:

Comune di **Ascoli Piceno**. Diritti di piena proprietà per l'intero su n. 5 unità immobiliari, site in **Via Faiano, 5B** censite con la P.Ila **4**.

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)
4	91	C/2	1	mq 42	mq 48,00	€ 127,98	<b>All. 2, 3</b>
4	92	C/2	1	mq 183	mq 193,00	€ 557,62	<b>All. 4, 5</b>
4	93	C/2	1	mq 34	mq 39,00	€ 103,60	<b>All. 6, 7</b>
4	97	C/6	4	mq 13	mq 16,00	€ 31,56	<b>All. 8, 9</b>
4	99	C/6	4	mq 14	mq 17,00	€ 33,98	<b>All. 10, 11</b>
4	100	C/6	4	mq 15	mq 17,00	€ 36,41	<b>All. 12, 13</b>

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

La collocazione planimetrica nell'ambito del piano secondo interrato (PS2), è mostrata nell'elaborato planimetrico catastale (**All. 14, 15**)

#### 12.1.2 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, riguardano le due unità più grandi destinate a magazzino dove sono stati realizzati divisori interni e servizi ed è stata demolita una porzione di divisorio per il collegamento interno diretto.

LOTTO 1 – DIFFORME - Magazzino costituito dalla fusione delle unità censite con i subb. 91 e 92. La predisposizione di un solo lotto che comprende le due unità, consente sia la successiva fusione, sia il mantenimento delle due unità separate. Si deve però comunque regolarizzare l'esistenza di divisori interni e la realizzazione dei servizi.

LOTTO 2 – CONFORME

LOTTO 3 – CONFORME

LOTTO 4 – CONFORME

LOTTO 5 – CONFORME

---

### 12.1.3 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale e con i limiti e le assunzioni sopra esposti si ritiene sussista l'onere di effettuare regolarizzazione catastale con una denuncia DOCFA e il costo di € 400,00 oltre diritti € 50,00 e oneri di Legge, per un totale di € 562,40.

## 12.2 TITOLARITÀ E POSSESSO

### 12.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

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

- [REDACTED] con sede in Ascoli Piceno, P.ta IVA [REDACTED].

### 12.2.2 PROVENIENZA

Con atto di compravendita a Rogito del notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli Piceno rep. n. 51051 del 23 aprile 1997 trascritto al n. 2165 il 7 maggio 1997 (**Ail. 16**), la ditta Orsini Antonio & Figli s.n.c. ha venduto alla [REDACTED] l'unità negoziale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno sul Fg. 69 con la P.lla 4 sub. 54.

In seguito, il sub. 54 (**Ail. 17**), con frazionamento catastale n. D01168.1/21997 del 2 giugno 1997, è stato soppresso e ha originato i subb. 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95,96, 97, 98, 99 e 100.

### 12.2.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

E' in corso di Trascrizione la Sentenza di Fallimento.

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

### 12.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

### 12.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione n. **1189/2009** del 30 giugno 2009 (**Ail. 18**): Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a rogito del Notaio Nazzareno Cappelli n. 107401/27384 del 26 giugno 2009. A garanzia del capitale di € 900.000,00, si iscrive ipoteca della durata di 5 anni per complessivi € 1.800.000,00 a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PICENA Soc. Coop. a r.l.** sulle unità urbane sita nel Comune di Ascoli Piceno censite sul foglio di mappa n. 104 con le P.lle 1019 sub. 6 e sub. 7 e sul foglio di mappa n. 69 con le P.lle 4 sub. 91, sub. 92, sub. 93, sub. 97 e sub. 99.
- L'iscrizione n. 1189/2009 è annotata al n. 143 del 25 febbraio 2014 (**Ail. 19**) per la restrizione dei beni. La restrizione non riguarda però gli immobili oggetto di procedura.
- L'iscrizione n. 1189/2009 è annotata al n. 149 de 25 febbraio 2014 (**Ail. 20**) per la modifica delle condizioni di mutuo.

---

#### 12.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuna delle unità che costituiscono i cinque lotti è locata.

---

#### 12.2.7 POSSESSO

**LOTTO 1** – P.Ile 4 subb. 91, 92: L'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

**LOTTO 2** – P.Ila 4 sub. 93: L'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

**LOTTO 3** – P.Ila 4 sub. 97: L'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

**LOTTO 4** – P.Ila 4 sub. 99: L'immobile è in possesso senza titolo del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

**LOTTO 5** – P.Ila 4 sub. 100: L'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

---

#### 12.2.8 VINCOLI

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

---

#### 12.2.9 SERVITÙ E GRAVAMI

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

---

#### 12.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

---

#### 12.2.11 ACCESSO E CONFINI

Tutti gli immobili hanno accesso dal cancello carrabile su Via Faiano che collega la rampa fino al piano interrato.

I confini dei Lotti sono:

**LOTTO 1:**

NORD Terrapieno e P.Ila 4 sub. 93 prop. Curatela Fall. [REDACTED]

EST Spazi condominiali

SUD Terrapieno

OVEST Terrapieno

Salvo altri e/o variati

**LOTTO 2:**

NORD Terrapieno

EST Spazi condominiali

SUD P.Ila 4 sub. 92 prop. Curatela Fall. [REDACTED]

OVEST Terrapieno

Salvo altri e/o variati

**LOTTO 3:**

NORD Spazi condominiali

EST P.Ila 4 sub. 99 prop. Curatela Fall. [REDACTED]

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Spazi condominiali

Salvo altri e/o variati

**LOTTO 4:**

NORD Spazi condominiali

EST Prop. [REDACTED]

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST P.Ila 4 sub. 100 prop. Curatela Fall. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

**LOTTO 5:**

NORD Spazi condominiali

EST Prop. [REDACTED]

SUD Spazi condominiali

OVEST Prop. [REDACTED]

Salvo altri e/o variati

---

#### 12.2.12 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.

---

#### 12.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

---

#### 12.2.14 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 € 150,00 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, LOTTO 2, LOTTO 3, LOTTO 4, LOTTO 5**

- Ipoteca Volontaria 1189/2009:€ 35,00;

Oltre costi tecnici per circa € 192,00 e così per complessivi **€ 227,00**.

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..

## 12.3 URBANISTICA

---

### 12.3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

===

---

### 12.3.2 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del fabbricato che comprende gli immobili, è tipologicamente collocabile nel periodo di metà anni '80.

---

### 12.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Con Licenza di Costruzione n. 8/85 del 23 gennaio 1985, è stata autorizzata la costruzione del fabbricato. Non è stato rinvenuto il titolo ma solo le tavole grafiche di progetto di cui si producono le sole pagine frontali (**AII. 21**).

A seguire, con D.I.A.E. prot. 12660 del 21 maggio 1996 (**AII. 22**) sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria.

Con D.I.A.E. prot. 12470 del 13 marzo 2003 (**AII. 23**) è stata mutata la destinazione d'uso da magazzino ad autorimessa con demolizione di tramezzi e adeguamento impiantistico.

Con D.I.A.E. prot. 32349 del 27 maggio 2005 (**AII. 24**) sono stati eseguiti interventi di suddivisione interna dei locali magazzini per ricavare magazzini più piccoli e n. 2 garage. Nella relazione asseverata del geometra Giorgio Gabriele, si rileva che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Concessioni Edilizie n. 144/86 e 281/89 ma agli atti ispezionati presso il Comune di Ascoli Piceno, non è stata rinvenuta copia dei titoli.

Con comunicazione di inizio lavori prot. 21418 del 16 aprile 2011 (**AII. 25**) l'Amministratore del Condominio ha eseguito interventi di risanamento del tetto.

Con comunicazione di inizio lavori prot. 22403 del 16 aprile 2014 (**AII. 26**) l'Amministratore del Condominio ha eseguito interventi di sistemazione del giunto tecnico.

---

### 12.3.4 SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ

Non si rileva l'esistenza di Sanatorie né condoni.

L'ultimo progetto di riferimento per la verifica urbanistica è costituito dalla D.I.A.E. 32349/2005 (**AII. 24**). Il confronto tra lo stato attuale e quello a difformità che si riscontra riguarda tre problemi:

- a) l'esistenza di un divisorio che divide il grande magazzino (P.Ila 4 sub. 92) in due locali;
- b) la realizzazione di servizi igienici nel magazzino più piccolo (P.Ila 4 sub. 91) non indicati nella DIAE;
- c) l'apertura di una porta di collegamento tra le due unità.

---

### 12.3.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non si rileva l'esistenza di collaudo né agibilità/abitabilità.

---

### 12.3.6 CONVENZIONI

Non risultano convenzioni stipulate che riguardano l'immobile oggetto di perizia.

---

### 12.3.7 HBU – HIGHEST AND BEST USE

L'immobile, di grandi dimensioni, destinato a Ufficio (catastalmente ancora A/2), può essere difficilmente ricollocato sul mercato con la stessa destinazione poiché nella zona, non si rileva alcun interesse per il segmento.

Certamente più appetibile è la destinazione residenziale tanto più che la grande consistenza e le caratteristiche interne, consentono la formazione di due unità residenziali più piccole.

Considerata la circostanza, si ritiene perciò che il maggior valore che può esprimere l'immobile è nel segmento residenziale e la stima è orientata verso questo segmento. Non si ritiene però opportuno predisporre la formazione di due abitazioni poiché sarebbe necessario procedere alla richiesta di una specifica autorizzazione con progetto da allestire e oneri da pagare, opportunità che non può essere presa in esame dalla Curatela soprattutto se l'operazione può condurre a un inevitabile allungamento dei tempi.

---

### 12.3.8 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

#### **NON CONFORMI**

**LOTTO 1** – Le minime differenze interne sono sanabili con una CILA e una Sanzione di € 1.000,00.

---

### 12.3.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

**LOTTO 1** Oneri tecnici progetto € 2.000,00, Sanzione € 1.000,00, Diritti Amministrativi € 100,00. Costo presunto Conformità in cifra tonda **€ 3.662,00**.

## 12.4 CONDOMINIALE

### 12.4.1 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non risulta trascritto alcun regolamento di condominio.

### 12.4.2 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministrazione Condominiale è gestita dallo studio Egidi Prencipe di Ascoli Piceno Via Indipendenza, 42/A.

### 12.4.3 TABELLE MILLESIMALI

La documentazione fornita dall'Amministrazione pro-tempore, contempla la proprietà dell'Impresa GRILLO nel suo complesso e non è distinta per singole unità.

I Millesimi per la proprietà Generale (TAB. B1) sono complessivamente 37,094 mentre quelli relativi alla Rampa dei Garage (TAB.8) sono 199,01.

Per la distinzione tra i singoli Lotti, necessaria a individuare informazioni condominiali specifiche, si è ritenuto di suddividere i millesimi proporzionalmente alla superficie assumendo ogni altra caratteristica ininfluente. Per questo motivo, si assume la ripartizione millesimale così assegnata:

LOTTO	TAB B1	TAB 8
1	27,154	145,684
2	4,356	23,371
3	1,846	9,906
4	1,846	9,906
5	1,891	10,143

### 12.4.4 PENDENZE CONDOMINIALI

L'amministrazione Condominiale ha prodotto il consuntivo 2016, il consuntivo 2017 e il preventivo 2018. L'analisi della documentazione evidenzia un debito complessivo comprensivo del preventivo 2018 di € 8.762,37. Negli anni 2016 e 2017 oltre al preventivo 2018, le pendenze sono così distinte:

LOTTO	2016		2017		2018	
	Tab. B1	Tab 8	Tab B1	Tab 8	Tab B1	Tab.8
1	€ 202,04	€ 309,74	€ 136,61	€ 133,47	€ 334,80	€ 99,26
2	€ 32,41	€ 49,69	€ 21,91	€ 21,41	€ 53,71	€ 15,92
3	€ 13,74	€ 21,06	€ 9,29	€ 9,08	€ 22,77	€ 6,75
4	€ 13,74	€ 21,06	€ 9,29	€ 9,08	€ 22,77	€ 6,75
5	€ 14,07	€ 21,57	€ 9,51	€ 9,29	€ 23,31	€ 6,91
TOTALE	€ 275,99	€ 423,12	€ 186,62	€ 182,33	€ 457,35	€ 135,59

Il debito maturato fino al 2018 compreso il preventivo gestionale, è di complessivi € 8.762,37. Dovendo considerare i debiti maturati negli ultimi due anni, si acquisiscono i dati del consuntivo 2017 e preventivo 2018. Il debito non opponibile agli aggiudicatari è perciò di € 7.800,48.

---

#### 12.4.5 DELIBERE CONDOMINIALI

Nessuna comunicazione è stata fornita a riguardo. Si assume che la costituzione del fondo cassa nel preventivo 2018, sia l'unico provvedimento per far fronte alle esigenze del Condominio.

---

#### 12.4.6 COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

Osservando che il preventivo 2018, comprende la costituzione di un fondo cassa, si assume come costo medio annuo, la media dei consuntivi 2016 e 2017 arrotondata a € 10,00:

LOTTO 1: € 400,00

LOTTO 2: € 70,00

LOTTO 3: € 30,00

LOTTO 4: € 30,00

LOTTO 5: € 30,00

---

#### 12.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La difformità condominiale è limitata ai debiti maturati come sopra determinati.

---

#### 12.4.8 COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Costi non opponibili agli aggiudicatari: € 7.800,00.

LOTTO 1: € 704,14

LOTTO 2: € 112,95

LOTTO 3: € 47,89

LOTTO 4: € 47,89

LOTTO 5: € 49,02

## 12.5 IMPIANTISTICA

---

### 12.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non si rilevano impianti comuni escluso quello dell'energia elettrica per l'illuminazione del vano scala.

---

### 12.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

---

### 12.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Nelle unità, sono esistenti gli impianti civili elettrico sottotraccia e quello idrico nel magazzino più piccolo.

Non è possibile confermare il funzionamento né l'efficienza degli impianti esistenti perché non allacciati.

---

### 12.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non esistono certificazioni di conformità degli impianti privati.

---

### 12.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Con i limiti sopra esposti, si definisce la **NON DEFINIBILITA'** degli impianti.

---

### 12.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Nel Rapporto di Valutazione Immobiliare, il Valore di Mercato è definito tenendo conto dello stato di fatto degli impianti.

## 12.6 STRUTTURALE

---

### 12.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Il fabbricato è realizzato con struttura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento.

---

### 12.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===.

---

### 12.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Gli eventi sismici del 2016, non hanno provocato lesioni alle strutture delle unità. Non si rilevano particolari criticità.

---

### 12.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono scarse, si palesa la necessità di interventi di manutenzione straordinaria relativa agli impianti e alle finiture. La problematica prevalente è la presenza di consistenti infiltrazioni dal solaio. La vetustà e la mancanza di costanti e ordinari interventi di manutenzione, ha condotto tutte le unità a uno stato di conservazione scarso.

---

### 12.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Si rileva la **CONFORMITA'** strutturale.

---

### 12.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Lo stato di manutenzione delle unità è considerato nell'ambito della stima per confronto.

## 12.7 AMBIENTALE

---

### 12.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

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

---

### 12.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Il fabbricato non mostra particolare attenzione alle problematiche di efficienza energetica.

---

### 12.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

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

---

### 12.7.4 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.

---

### 12.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Con i limiti esposti, si rileva la **CONFORMITA'** ambientale degli immobili.

---

### 12.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Nulla da rilevare.

### 13.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il fabbricato che comprende l'immobile è stato costruito nella metà degli anni '80.

L'unità conserva le caratteristiche costruttive del periodo e la documentazione fotografica prodotta con il Rapporto di Valutazione Immobiliare, ne evidenzia la tipologia, le finiture e lo stato.

Per una descrizione più schematica, si allegano le Schede del Dato Immobiliare (**Al. 27, 28, 29, 30, 31**).

## 14 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si compongono delle seguenti superfici calcolate in SEL (superficie Esterna Lorda) dalle planimetrie catastali controllate per mezzo di misurazioni dirette in loco (**All. 2, 4, 6, 8, 10, 12**):

LOTTO	1	2	3	4	5
P.IIa/Sub.	4/91-4/92	4/93	4/97	4/99	4/100
Destinazione urbanistica	Magazzino	Magazzino	Box auto	Box auto	Box auto
SEL (Superficie Esterna Lorda)	245,60 mq	39,40 mq	16,70 mq	16,70 mq	17,10 mq

## 15 SEZIONE ESTIMATIVA

### 15.1.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

Le unità sono ubicate in una zona di sufficiente appetibilità commerciale, in un fabbricato ben inserito nel contesto urbanistico con un aspetto architettonico tipico del periodo di costruzione.

L'appetibilità è da ritenere sufficiente.

### 15.1.2 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 (**AII. 32**).

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	LOTTO 5
€ 75.800,00	€ 26.100,00	€ 10.800,00	€ 10.800,00	€ 11.000,00

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.

### 15.1.3 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	101	104	==
C/2	20	56	==
C/6	381	1613	==

L'analisi è limitata ai soli fogli di mappa n. 101 e 104 con motivazioni esclusivamente territoriali e tipologiche. L'alta densità del foglio 104, evidenzia una chiara differenza rispetto al foglio 101 che limita l'accertamento alla sola zona ovest del foglio, più vicina e simile a quella oggetto d'indagine.

In entrambi, spicca però un'evidente scarsità di presenza del segmento terziario, stando a provare la difficile collocazione di un ufficio in questa zona. Per questo motivo è stato analizzato anche il segmento residenziale che si ritiene possa esprimere un maggiore valore atteso.

---

#### 15.1.4 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 2018 con il numero di 6340 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.

---

#### 15.1.5 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	Magazzini	144	1
	Box Auto	451	2
68	Magazzini	56	1
	Box Auto	538	0
55	Magazzini	79	1
	Box Auto	763	0

L'analisi dei segmenti evidenzia l'esistenza di poche unità censite come Magazzino mentre più presente è la destinazione a Box Auto. Le compravendite sono invece più limitate e i potenziali comparabili sono pochi tanto che per i magazzini, s'è dovuto estendere la ricerca su una zona a più ampio raggio.

L'esito lascia dedurre uno scarso interesse verso gli immobili a destinazione pertinenziale e quindi anche un'appetibilità commerciale mediocre.

---

#### 15.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI

Com'è evidente, la zona esprime una dinamicità di mercato scarsa nel segmento pertinenziale. Ciò è dimostrato sia dal numero di compravendite, sia dal numero dei comparabili nella zona.

Il MCA è perciò impostato con tre comparabili per i magazzini e due comparabili per i Box Auto.

Quanto alla divergenza percentuale, si precisa che trattandosi d'immobili con valore limitato, anche piccole differenze tra i prezzi corretti, conducono a sensibili variazioni. Ciò significa che si è ritenuto opportuno considerare accettabili divergenze fino al 10%.

##### COMPARABILE 1

Trascrizione n. 2929/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Filauri di Ascoli Piceno n. 31943/13063 del 15 giugno 2017. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 9.000,00 di locale ad uso fondaco sito al piano primo sottostrada della consistenza catastale di metri quadrati 15, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al foglio 69 p.lla 67 sub. 4.

##### COMPARABILE 2

Trascrizione n. 2447/2016 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Parlamenti di Ascoli Piceno n. 3902/2915 del 23 aprile 2006. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 25.000,00 di locale ad uso magazzino al piano terra della consistenza catastale di metri quadrati 27, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno al Foglio 55, particella 98 subalterno 12 zona censuaria 1 categoria C/2 classe 5 mq.27 superficie catastale totale mq. 32 (trentadue), rendita Euro 154,78 via Francesco Ciotti, n.5 piano T.

##### COMPARABILE 3

Trascrizione n. 6093/2018 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calvelli di Ascoli Piceno n. 33145/19624 del 31 ottobre 2018. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 75.000,00 di locale ad uso magazzino con annesso bagno con antibagno al piano terra, distinto con il numero interno 18 della Palazzina D, il tutto di catastali mq 91, distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 68, particella 113 subalterno 18, via Arrigo Boito, piano T, categoria C/2, classe 5, mq. 91, superficie catastale mq. 105, R.C. Euro 521,67.

##### COMPARABILE 4

Trascrizione n. 781/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Filauri di Ascoli Piceno n. 31630/12867 del 20 febbraio 2017. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 20.000,00 di locale ad uso rimessa sito al piano primo sottostrada della consistenza catastale di metri quadrati 27 censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Co-

mune di Ascoli Piceno come segue: foglio 69 p.lla 159 sub. 46, Via Sant'Emidio Rosso n. 5, piano S1, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 5, consistenza mq. 27, superficie catastale mq. 29, R.C. Euro 75,30.

#### COMPARABILE 5

Trascrizione n. 3139/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calvelli di Ascoli Piceno n. 31539 del 29 giugno 2017. L'atto h per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 12.000,00 di locale ad uso rimessa sito al piano primo sottostrada della consistenza catastale di metri quadrati 17 censita all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue: foglio 69 p.lla 164 sub. 47, Via Sant'Emidio, piano S1, z.c. 1, Cat. C/6, cl. 5, consistenza mq. 17, R.C. Euro 47,41.

## 15.2 STIMA VALORE HBU

Si ritiene che in base allo stock esistente in zona e la natura delle compravendite trattate negli ultimi tre anni, sia opportuno considerare l'immobile per un utilizzo a destinazione residenziale.

Riguardo ai costi di trasformazione, si può ritenere che siano da compensare con il maggior valore che può derivare dal frazionamento in due unità e dalle maggiori prerogative commerciali e di appetibilità che la destinazione residenziale esprime rispetto al segmento terziario.

## 15.3 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.

## 15.4 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;

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 superficiale;

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	4/91-92	Magazzino	Mq 245,60	305,00	20,00	215,00
2	4/93	Magazzino	Mq 39,40	662,00	3,00	497,00
3	4/97	Box	Mq 16,70	647,00	3,00	485,00
4	4/99	Box	Mq 16,70	647,00	3,00	485,00
5	4/100	Box	Mq 17,10	643,00	3,00	482,00

## 15.5 QUOTAZIONI O.M.I.

Nel link di Geopoi dell'Agenzia 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° 2018				
ZONA	C1 Semicentrale/ Borgo Solestà, Campo Parignano e Via delle Zeppelle				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Magazzini				
Stato Conservativo	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	720,00	1.050,00	2,00	3,10	3,46%
Ottimo	==	==	==	==	==

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2018				
ZONA	C1 Semicentrale/ Borgo Solestà, Campo Parignano e Via delle Zeppelle				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Box auto				
Stato Conservativo	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	770,00	1.050,00	2,2	3,1	3,49%
Ottimo	==	==	==	==	==

## 15.6 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 25% del Valore di mercato al netto delle conformità.

LOTTO	Valore di Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	€ 74.800,00	€ 4.928,54	€ 52.400,00
2	€ 26.100,00	€ 112,95	€ 19.500,00
3	€ 10.800,00	€ 47,89	€ 8.000,00
4	€ 10.800,00	€ 47,89	€ 8.000,00
5	€ 11.000,00	€ 49,02	€ 8.200,00

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

La presente relazione si compone di n. 45 pagine dattiloscritte e n. 32 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T..

Ascoli Piceno li 26 febbraio 2019.

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

