

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato
dott. PIETRO
MERLETTI

R.F. 3/2015



GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM

Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Tel. 388.1112291

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

**PERIZIA
IMMOBILIARE
FOLIGNANO**

INDIVIDUAZIONE DELL'ASSET SUL TERRITORIO

COMUNE FOLIGNANO – LOCALITÀ VILLA PIGNA,
VIA DON BOSCO



Data 15/12/2019

Prossima Udienza 19/12/2019

PERIZIA IMMOBILIARE

Riferimento R.F. **3/2015**

FALLIMENTO

--- Omissis ---e

Curatore

Dott. Comm. Giorgio Marilungo

Curatore

Dott. Comm. Alberto Fanesi

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO

LOTTO – Villa Pigna						
DESCRIZIONE						
Natura	Immobile commerciale di grande dimensione					
Comune (Pr)	FOLIGNANO (AP)	Via	Via Don Bosco			
Diritto Reale	Plena Proprietà	Quota	1/1			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATASTALE						
Catasto	Foglio	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	R.C.
Fabbricati	1	853	97	C/1	1	€ 11.214,96
			98	C/1	1	€ 2.793,00
			99	C/1	1	€ 9.281,35
			93	C/2	2	€ 222,54
CONSISTENZA						
Superficie	Natura	Catastale	Reale	Pertinenze	Commerciale	Note
SEL	Negozi	1.847,00			1.847,00	
	Magazzini	410,00			205,00	
COSTI CONFORMITA'						
Tipologia	Scontati dal Valore di Mercato				NON Scontati dal Valore	
	Urbanistica	Strutturale/ Impiantistica	Catastale	Condominial e ultimi 2 anni	===	Ipotecaria
ESITO	DIFFORME	NON DEFINIBILE	DIFFORME	DIFFORME		
COSTO	Nel Valore		Nel Valore	€ 11.674,22		
BASI DI VALORE						
BASE	Mercato	Base d'Asta	Normale	Catastale	OMI 2° Sem 2019	
Totale	€ 794.000,00	€ 715.000,00	€ 2.552.112,50	€ 1.025.754,08	Min	Max
Unitario	€/mq 387,00	€/mq 348,00			990,00	1.200,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO SUL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE						
REGISTRO	€ 200,00	IVA	22%	Ipotecaria/Catastale/Bollo	3%+1%	
<i>Oltre Bollo € 230,00, Tassa Ipotecaria e Catastale € 90,00</i>						
FOTO SIGNIFICATIVE						
ESTERNA			INDIVIDUAZIONE SUL TERRITORIO			
	INTERNA					
						

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO	4
2	PREMESSA	9
3	INCARICO	9
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	13
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	14
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI	15
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI	16
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	17
4	DATI GENERALI	19
4.1	CATASTALE	20
4.1.1	DATI CATASTALI	20
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	20
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	22
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	22
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO	23
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	23
4.2.2	PROVENIENZA	23
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	24
4.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	24
4.2.5	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	24
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	24
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	25
4.2.8	DESCRIZIONE DEL CONTRATTO	25
4.2.9	POSSESSO	25
4.2.10	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	25
4.2.11	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	26
4.2.12	ACCESSO	26
4.2.13	CONFINI	27
4.2.14	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	28
4.2.15	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	28
4.2.16	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	28
1.1	URBANISTICA	29
1.1.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	29
1.1.2	EPOCA DI COSTRUZIONE	29
1.1.3	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	29
1.1.4	CONDONI E SANATORIE	30
1.1.5	DIFFORMITÀ	30

1.1.6	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	31
1.1.7	CONVENZIONI.....	31
1.1.8	HBU – HIGHEST AND BEST USE	31
1.1.9	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	31
1.1.10	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	31
1.2	CONDOMINIALE	32
1.2.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	32
1.2.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	32
1.2.3	MILLESIMI	32
4.2.17	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	33
4.2.18	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI.....	33
4.2.19	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	33
4.2.20	EVENTUALI DELIBERE PER LAVORI	34
1.2.4	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	34
1.2.5	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	34
1.3	AMBIENTALE	35
1.3.1	FONTI DI INQUINAMENTO	35
1.3.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	35
1.3.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	35
1.3.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	35
1.3.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE	35
1.3.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	35
2	DATO IMMOBILIARE	36
2.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	36
2.1.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA	36
5	SCHEMA SINTETICO RIEPOLIGATIVO DEI DATI RELATIVI AL LOTTO	37
5.1	RILEVAZIONE ECONOMICA	37
5.2	TIPOLOGIA IMMOBILIARE.....	37
5.3	CARATTERISTICHE LOCAZIONALI	37
5.4	CARATTERISTICHE POSIZIONALI	37
5.5	CARATTERISTICHE ECONOMICHE.....	38
5.6	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ).....	38
5.7	CARATTERISTICHE ENERGETICHE	38
5.8	CARATTERISTICHE INTERNE	39
5.9	CARATTERISTICHE URBANISTICHE	39
5.10	CONFORMITA’	40
5.11	IMPOSTA DI TRASFERIMENTO	40
5.12	NOTE INTEGRATIVE	41
3	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	42
4	SEZIONE ESTIMATIVA	43

4.1.1	COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI.....	43
4.1.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	44
4.1.3	STOCK IMMOBILIARE.....	44
4.1.4	ASKING PRICES.....	45
4.1.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	46
4.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI.....	47
4.1.7	STIMA DELL'ASSET	47
4.1.8	VALORE A BASE D'ASTA.....	48
4.1.9	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE.....	48
4.1.9.1	VALORE NORMALE.....	48
4.1.9.2	VALORE CATASTALE	49
4.1.9.3	QUOTAZIONI O.M.I.....	49
6	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	51

Indice degli Allegati

All. 1 - Estratto di Mappa Fg. 1 Folignano	All. 20 - Nota I. 498/2014
All. 2 - Visura catastale terreni P.IIa 853	All. 21 - Visura storica P.IIa 853/198
All. 3 - Visura Catastale P.IIa 853 sub. 97	All. 22 - Concessione 94/78
All. 4 - Planimetria Catastale P.IIa 853 sub. 97	All. 23 - Concessione 73/80
All. 5 - Visura Catastale P.IIa 853 sub. 98	All. 24 - Concessione 1/83
All. 6 - Planimetria Catastale P.IIa 853 sub. 98	All. 25 - Tav. 3
All. 7 - Visura Catastale P.IIa 853 sub. 99	All. 26 - Tav. 8
All. 8 - Planimetria Catastale P.IIa 853 sub. 99	All. 27 - Tav. 9
All. 9 - Visura Catastale P.IIa 853 sub. 93	All. 28 - Tav. 10
All. 10 - Planimetria Catastale P.IIa 853 sub. 93	All. 29 - Tav. 11
All. 11 - Elaborato Planimetrico Catastale	All. 30 - Tav. 12
All. 12 - Elenco immobili E.P.C.	All. 31 - Regolamento Condominio
All. 13 - Nota T. 3170/2007	All. 32 - RVI con DCFA
All. 14 - Nota T. 3171/2007	All. 33 - RVI con MCA
All. 15 - Nota T. 3173/2007	All. 34 - Scheda Valore Normale sub. 97
All. 16 - Nota T. 3172/2007	All. 35 - Scheda Valore Normale sub. 98
All. 17 - Nota T. 4346/1979	All. 36 - Scheda Valore Normale sub. 99
All. 18 - Nota I. 1569/2007	All. 37 - Scheda Valore Normale sub. 93
All. 19 - Nota A. 148/2014	

2 PREMESSA

L'asset immobiliare oggetto di Procedura --- Omissis ---

C. s.r.l. in liquidazione , nel Comune di FOLIGNANO, comprende, i diritti di **Piena Proprietà** per la quota di **1000/1000** su n. 3 Negozi di grande dimensione e un magazzino.

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 INCARICO

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 EDILIZIA - 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 nonché 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) Comunichi 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) Eccezzuati 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.

3.1 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 pertinentziali 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.

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in 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 del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

3.3 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 neanche 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.

3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Asset è costituito da locali commerciali e magazzini allo stato semigrezzo, al piano seminterrato di un complesso a destinazione mista residenziale e commerciale.

Lo stato di fatto e di diritto oltre l'analisi dell'Highest And Best Use conduce a definire un unico Lotto.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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.

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, le 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 riassume 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.

4 DATI GENERALI

I dati generali costituiscono l'insieme delle informazioni tecnico-giuridiche catastali, ipotecarie, urbanistiche e descrittive che interessano l'immobile o l'insieme di immobili omogenei che formano l'unità negoziale riconducibile al singolo LOTTO.

A margine di ognuna delle informazioni distinte per tipologia, si analizza la Due Diligence con gli eventuali costi di conformità cioè i costi da sostenere per regolarizzare la posizione del Lotto.

4.1 CATASTALE

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

4.1.1 DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

Comune di FOLIGNANO, Foglio di mappa n. 1 (All. 1)

P.Ila	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A.	All	Intestazione Catastale
853	Ente Urbano	1	00.62.08	===	===	2	Area di Enti Urbani e Promiscui

Catasto Fabbricati:

P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
853	97	C/1	1	1044 mq	1063 mq	€ 11.214,96	3-4	--- Omissis ---
853	98	C/1	1	260 mq	265 mq	€ 2.793,00	5-6	
853	99	C/1	1	864 mq	912 mq	€ 9.281,35	7-8	
853	93	C/2	2	139 mq	175 mq	€ 222,54	9-10	

4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

P.Ila 853

All'impianto meccanografico del 18 settembre 1976, la P.Ila 34 di mq 30.540 era un seminativo arborato intestato alla --- Omissis ---.

Il Frazionamento n. 27180 del 24 aprile 1979, in atti dal 29 aprile 1982, ha originato la P.Ila 841 di mq 600 e l'originaria P.Ila 34 s'è ridotta mq 29.940.

Con frazionamento n. 27280 del 9 novembre 1979 in atti dal 29 aprile 1982, la P.Ila 34 ha originato le P.Ile 853, 854 e 855.

Con atto Bracciolani n. 47200 del 9/11/1979, la P.Ila 853 di mq 5.900 è stata intestata a --- Omissis ---.

A seguire, con variazione n. 1589 in atti dal 1° febbraio 1990, la P.Ila 853 è diventata di mq 6.208 con la soppressione della P.Ila 33 e con la stessa variazione è divenuta un Ente Urbano.

P.lla 853 sub. 97

Originariamente costituita con accatastamento n. 4489.1/1983 del 29 giugno 1983 in atti dal 30 giugno 1987, è intestata alla --- OMISSIS --- --- Omissis --- s.r.l..

Con classamento e attribuzione di identificativo del 29 luglio 1983 in atti dal 14 maggio 1990, la scheda 4489/83 assume l'identificativo P.lla 853 sub. 97.

Con Decreto di trasferimento rep. 1080 del 23 aprile 2007, l'immobile è intestato alla ditta --- Omissis ---.

P.lla 853 sub. 98

Originariamente costituita con accatastamento n. 4488.1/1983 del 29 giugno 1983 in atti dal 30 giugno 1987, è intestata alla --- OMISSIS --- --- Omissis --- s.r.l..

Con classamento e attribuzione di identificativo del 29 luglio 1983 in atti dal 14 maggio 1990, la scheda 4488/83 assume l'identificativo P.lla 853 sub. 98.

Con Decreto di trasferimento rep. 1081 del 23 aprile 2007, l'immobile è intestato alla ditta --- Omissis ---.

P.lla 853 sub. 99

Originariamente costituita con accatastamento n. 4487.1/1983 del 29 giugno 1983 in atti dal 30 giugno 1987, è intestata alla --- OMISSIS --- --- Omissis --- s.r.l..

Con classamento e attribuzione di identificativo del 29 luglio 1983 in atti dal 14 maggio 1990, la scheda 4487/83 assume l'identificativo P.lla 853 sub. 99.

Con Decreto di trasferimento rep. 1082 del 23 aprile 2007, l'immobile è intestato alla ditta --- Omissis ---.

P.lla 853 sub. 93

Originariamente costituita con accatastamento n. 4485.1/1983 del 29 giugno 1983 in atti dal 30 giugno 1987, è intestata alla --- OMISSIS --- --- Omissis --- s.r.l..

Con classamento e attribuzione di identificativo del 29 luglio 1983 in atti dal 14 maggio 1990, la scheda 4485/83 assume l'identificativo P.lla 853 sub. 93.

Con Decreto di trasferimento rep. 1079 del 23 aprile 2007, l'immobile è intestato alla ditta --- Omissis ---.

4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Gli immobili non sono ancora ultimati e lo stato attuale evidenzia marginali differenze limitate all'inesistenza di porte d'accesso e un piccolo divisorio interno.

La difformità non determina variazione di classamento e l'attuale situazione rende comunque indispensabile l'esecuzione di opere interne di completamento.

Si ritiene pertanto superflua la variazione catastale con cui eliminare un piccolo divisorio e alcuni accessi che dovranno comunque essere realizzati in conformità edilizia del progetto.

4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il costo per l'eventuale variazione catastale è una marginalità che s'intende eventualmente assorbita nei costi di conformità per la determinazione del Valore di Mercato.

4.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile; l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

Nella stessa sezione, sono indicati l'accesso o l'eventuale interclusione e i confini.

Infine, l'eventuale esistenza di convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione.

A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

4.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

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

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

4.2.2 PROVENIENZA

L'attuale intestazione ipotecaria consegue atti di compravendita che per maggior chiarezza, si ritiene opportuno elencare interamente anche se superiori al ventennio.

- 1) Con Decreto di Trasferimento di Immobili n. 1080 del 23 aprile 2007, ricevuto dal Notaio dott. Filauri, Trascritto al n. **3170** R.P. il 9 maggio 2007 (**Ail. 13**), la Società --- Omissis --- ha acquistato dalla liquidazione della Società --- Omissis --- s.r.l. l'immobile censito con la P.Ila 853 sub. 97.
- 2) Con Decreto di Trasferimento di Immobili n. 1081 del 23 aprile 2007, ricevuto dal Notaio dott. Filauri, Trascritto al n. **3171** R.P. il 9 maggio 2007 (**Ail. 14**), la Società --- Omissis --- ha acquistato dalla liquidazione della Società --- Omissis --- s.r.l. l'immobile censito con la P.Ila 853 sub. 98.

- 3) Con Decreto di Trasferimento di Immobili n. 1082 del 23 aprile 2007, ricevuto dal Notaio dott. Filauri, Trascritto al n. **3173** R.P. il 9 maggio 2007 (**All. 15**), la Società --- Omissis --- ha acquistato dalla liquidazione della Società --- Omissis --- s.r.l. l'immobile censito con la P.lla 853 sub. 99.
- 4) Con Decreto di Trasferimento di Immobili n. 1079 del 23 aprile 2007, ricevuto dal Notaio dott. Filauri, Trascritto al n. **3172** R.P. il 9 maggio 2007 (**All. 16**), la Società --- Omissis --- ha acquistato dalla liquidazione della Società --- Omissis --- s.r.l. l'immobile censito con la P.lla 853 sub. 93.

4.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

Per la verifica delle provenienze nel ventennio, si rileva:

I cinque immobili sono stati costruiti sul terreno censito con la P.lla 853 dalla SOCIETA' -- OMISSIS --- che ha acquistato l'area dall'Impresa di --- Omissis --- con atto a Rogito del Notaio dott. Bracciolani n. 47200/15101 del 9 novembre 1979, Trascritto al n. **4346** R.P. il 17 novembre 1979 (**All. 17**)

4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

4.2.5 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.

4.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

ISCRIZIONE 1569/2007 – Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario a rogito del Notaio dott. Filauri n. 17566/4339 del 19 giugno 2007 Iscritta al n. **1569** R.P. il 22 giugno 2007 (**All. 18**). A favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Soc.

Coop. Con sede a Castignano e a garanzia del capitale di € 400.000,00, si iscrive ipoteca per complessivi € 800.000,00. Il Mutuo ha durata 15 anni e grava sulle quattro unità censite nel Comune di Folignano sul Fg. 1 con le p.lle 853 Subb. 97, 98, 99 e 93.

L'iscrizione è Annotata al n. **148** R.P. del 25 febbraio 2014 (**Ail. 19**) per la modifica delle condizioni di mutuo con cui si prolunga la durata a 22 anni. Rogito notaio dott. Filauri n. 116623/32424 del 12 dicembre 2013.

ISCRIZIONE 498/2014 - A carico di tutte le n. 4 unità che costituiscono i lotti, grava l'ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 94/2014 del 22 gennaio 2014, iscritta al n. **498** R.P. il 19 giugno 2014 (**Ail. 20**). E' iscritta a favore della Therma s.r.l. a garanzia del credito di € 12.330,72 per l'importo totale di € 28.000,00. In virtù delle restrizioni annotate, l'ipoteca grava ancora oggi anche sugli immobili censiti al Catasto di Ascoli Piceno sul Fg. 78 con le P.lle 127/26, 127/29 e 127/24-211/6 nonché Fg. 104 P.lle 337/16, 337/19 e 337/21.

4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Tipologia: **Nessun Contratto**

Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: Fare clic o toccare qui per immettere il testo **anni**.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto SI NO

4.2.8 DESCRIZIONE DEL CONTRATTO

Nessun Contratto rilevato

4.2.9 POSSESSO

Gli immobili sono in possesso della Curatela Fallimentare.

4.2.10 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Si evidenzia la problematica riguardante l'accesso che per i subb. 93, 97 e 98, si può praticare solo attraverso i subb. 197 e 198 che già censiti come Beni Comuni Non Censibili (corridoi condominiali), sono poi stati oggetto di variazione catastale n. AP0130142 del 9 giugno 2010 per recupero di unità pregressa e intestate alla ditta --- Omissis --- --- Omissis --- (**AII. 21**).

Questa situazione genera l'interclusione dei negozi subb. 97, 98 e del magazzino sub. 93 ma appare evidente l'attuale passaggio praticato attraverso i due magazzini ex B.C.N.C. a costituire una servitù di fatto corrispondente alla situazione indicata nelle vecchie planimetrie catastali.

4.2.11 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Diritti Demaniali né Usi Civici a carico dell'area.

4.2.12 ACCESSO

Si deve premettere che le unità che costituiscono il Lotto, sono poste al piano primo sottostrada che non è ancora ultimato in conformità al progetto approvato limitatamente alla realizzazione di alcuni divisori.

Attualmente, l'accesso ai Negozi Sub. 97, Sub. 98, Sub. 93 e in parte anche il sub. 99, si pratica attraverso due scale condominiali che arrivano ai sub. 198 e 199.

L'accesso al sub. 99 è anche garantito da due rampe di cui una diretta all'immobile e l'altra che attraversa il Sub. 197, corridoio comune ai subb. 92, 93, 97, 98 e 99.

Gli elaborati planimetrici catastali del 9 giugno 2010 e del 24 gennaio 2020, elencano i subb. 198 e 199 con la destinazione "magazzino" di proprietà della ditta --- Omissis ---. Nelle planimetrie catastali del 14 febbraio 1985 (subb. 97 e 98), e in quelle del 23 settembre 1982 (subb. 99 e 93), i due attuali magazzini che consentono l'accesso al Negozio, erano invece indicati entrambi come corridoi condominiali.

Non v'è dubbio che i corridoi condominiali oggi censiti come magazzini con i subb. 198 e 199 costituiscano spazi indispensabili e imprescindibili per consentire l'accesso ai Negozi e Magazzini del piano interrato e lo stato attuale sia da considerare, come già anticipato, una servitù di fatto conformemente alle vecchie planimetrie catastali.

In considerazione della vendita suggerita in un unico lotto, sarebbe comunque possibile eseguire una fusione dei subb. 97, 98 e 99 con la possibilità di accedere dalle due rampe ma resterebbe escluso il sub. 93 che non ha altra possibilità di accesso se non

attraverso il corridoio condominiale sub. 198 che ora è un magazzino intestato a proprietà privata.

4.2.13 CONFINI

I confini delle singole unità sono:

P.IIa 853 sub. 97

NORD Prop. --- Omissis --- (sub. 99)

EST Prop. --- Omissis --- (sub. 98), Prop. --- Omissis --- (sub. 199)

SUD Bene Comune non Censibile ai subb. 97, 98, 99, 93 (sub. 200);
prop. --- Omissis --- (sub. 199)

OVEST Bene Comune non Censibile ai subb. 97, 98, 99, 93 (sub. 200)

Salvo altri e/o variati

P.IIa 853 sub. 98

NORD Prop. --- Omissis --- (sub. 198)

EST Prop. --- Omissis --- (sub. 195)

SUD Prop. --- Omissis --- (sub. 99) ; prop. --- Omissis -
-- (sub. 199)

OVEST Prop. --- Omissis --- (sub. 97)

Salvo altri e/o variati

P.IIa 853 sub. 99

NORD Bene Comune non Censibile ai subb. 97, 98, 99, 93 (sub. 200)

EST Bene Comune non Censibile ai subb. 97, 98, 99, 93 (sub. 200);
Bene Comune non Censibile ai subb. 92, 97, 98, 99, 93 (sub. 197);
Prop. --- Omissis --- (sub. 198)

SUD Prop. --- Omissis --- (sub. 97); prop. --- Omissis --- (sub. 198)

OVEST Bene Comune non Censibile ai subb. 97, 98, 99, 93 (sub. 200)

Salvo altri e/o variati

P.IIa 853 sub. 93

NORD Bene Comune non Censibile al Fabbricato A (sub. 205)

EST Strada/Terrapieno

SUD Bene Comune non Censibile al Fabbricato A (sub. 204)

OVEST Prop. --- Omissis --- (sub. 198)

Salvo altri e/o variati

4.2.14 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.

4.2.15 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

4.2.16 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

Sono limitati al costo per la cancellazione delle Ipoteche iscritte. Quella Volontaria (n. 1569/2007) € 35,00 e quella volontaria (n. 498/2014) € 294,00 per complessivi € 329,00.

1.1 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

1.1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'attuale P.R.G. individua l'area dov'è costruito il complesso in Zona B3 di completamento con indice fondiario di 5 mc/mq, regolamentata con l'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Pur senza una verifica specifica e solo ni considerazione della dimensione del complesso e della sua età, si assume che la potenzialità edificatoria sia esaurita.

1.1.2 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il primo provvedimento autorizzativo è del luglio 1979 mentre l'abitabilità è dell'aprile 1983. Il complesso ha un'età di circa 35/37 anni.

1.1.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- Concessione di Costruzione n. 94/78 del 23 luglio 1979 (**All. 22**). Rilasciata alla Ditta --- Omissis --- con sede a Colli del Tronto per la “costruzione del complesso edilizia (Fabbricato A e B) di civile abitazione, ubicato su area distinta al Foglio 1 part. 33 (già 33/a) - 853 (già 34/b) in località Pigna Bassa - Lottizzazione approvata e convenzionata”;
- Variante n. 73/80 del 21 luglio 1980 alla Concessione n. 94/78 (**All. 23**). Rilasciata alla Società --- Omissis --- s.r.l. --- OMISSIS --- con sede a Folignano.
N.B. - Non si rileva la voltura della concessione originaria quindi si assume la regolarità dell'iter sul presupposto che l'Amministrazione Comunale l'abbia verificata e confermata regolare;
- Variante n. 1/83 del 14 febbraio 1983 alla Concessione n. 97/78 e Variante n. 73/80 (**All. 24**). Rilasciata alla Società Immobiliare Costruzioni Edili Stradali s.r.l. --- OMISSIS --- con sede a Folignano.
- Gli elaborati di progetto prodotti con la Variante n. 1/83 costituiscono il precedente edilizio per la verifica della conformità urbanistico-edilizia. In particolare, si esaminano:
 - o la Tavola n. 3 (**All. 25**) del Piano Seminterrato;
 - o la Tavola n. 8 (**All. 26**) del Prospetto Sud;
 - o la Tavola n. 9 (**All. 27**) del Prospetto Nord;
 - o la Tavola n. 10 (**All. 28**) del Prospetto Est;
 - o la Tavola n. 11 (**All. 29**) del Prospetto Ovest;
 - o la Tavola n. 12 (**All. 30**) della Sezione A-A.
 - o

1.1.4 CONDONI E SANATORIE

Non si rileva l'esistenza di domande di condono né sanatoria riguardanti gli immobili oggetto di perizia.

1.1.5 DIFFORMITÀ

Le difformità esistenti riguardano sostanzialmente il mancato completamento dell'opera poiché non è ancora stato realizzato un divisorio, alcuni accessi ai negozi ed essendo allo stato semigrezzo, mancano ancora gli impianti e alcuni infissi d'accesso.

La regolarizzazione potrà essere eseguita contestualmente alla predisposizione di un progetto di completamento e il pagamento di una sanzione. Considerata la marginalità dei costi di regolarizzazione, si ritengono compresi nell'abbattimento forfetario di cui al mandato.

1.1.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Per l'intero complesso è stata autorizzata l'abitabilità il 18 aprile 1983.

1.1.7 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni.

1.1.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

La dimensione e la tipologia dell'immobile sono caratteristiche tali da ipotizzare che la destinazione attuale sia la migliore anche in considerazione del fatto che un'eventuale trasformazione residenziale, non assolverebbe ai requisiti illuminotecnici se non in minima parte facendo venire meno il requisito economico alla base della trasformazione.

1.1.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

L'Asset è da ritenere DIFFORME per via del mancato completamento dei lavori e la necessità di allestire e presentare una nuova pratica edilizia.

1.1.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

I costi di conformità sono marginali rispetto al valore e s'intendono compresi nella valorizzazione immobiliare.

1.2 CONDOMINIALE

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

Questi dati sono vincolati all'analisi dell'ultimo bilancio fornito dall'Amministratore.

1.2.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore Condominiale pro-tempore è il geometra Emilio Guerrieri di Ascoli Piceno.

1.2.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento Condominiale è di tipo contrattuale, stipulato dal Notaio dott. M. Bracciolani di Ascoli Piceno il 7 giugno 1983 e regolarmente registrato (**All. 31**).

1.2.3 MILLESIMI

L'intera proprietà somma una quota di 129,69 millesimi per la Tabella "1" della proprietà generale.

Le altre tabelle sono:

"2" - Proprietà Palazzina;

"3" - Scala;

"4" - Manutenzione Scala;

"5" - Manutenzione Scala centro Cortile;

"6" - Manutenzione Ascensore;

"7" - Riscaldamento;

"8" - Manutenzione Corridoi piano commerciale;

"9" - Manutenzione Corridoi garages e fondaci;

- Palazzina 1 Scala A:

- Tabella 2 - 5,20 mill.;
- Tabella 3 - 14,22 mill.;
- Tabella 5 - 51,64 mill.;

- Tabella 7 - 74,22 mill.;
- Palazzina 1 Scala B:
 - Tabella 2 - 10,68 mill.;
 - Tabella 3 - 32,72 mill.;
 - Tabella 7 - 45,51 mill.;
 - Tabella 9 - 10,74 mill.;
- Palazzina 1 Scala C:
 - Tabella 2 - 6,95 mill.;
 - Tabella 3 - 23,09 mill.;
 - Tabella 9 - 21,59 mill.;
- Palazzina 2 Scala A:
 - Tabella 2 - 105,23 mill.;
 - Tabella 3 - 211,74 mill.;
 - Tabella 8 - 488,54 mill.;
- Palazzina 2 Scala B:
 - Tabella 2 - 125,86 mill.;
 - Tabella 3 - 213,35 mill.;
 - Tabella 4 - 6,05 mill.;
 - Tabella 8 - 284,28 mill.;
 - Tabella 9 - 54,12 mill..

4.2.17 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Il costo medio di gestione condominiale è di complessivi € 2.410,35.

4.2.18 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Con comunicazione e-mail del 16 giugno 2020, l'Amministratore ha comunicato che il debito pregresso dal 2015 al 2020 è di complessivi € 26.270,10. Il debito precedente è invece di € 23.306,78 ed è oggetto di inserimento al passivo del Fallimento.

4.2.19 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il debito pregresso riferito agli ultimi due anni e che è posto a carico dell'aggiudicatario, è di € 11.674,22, posto che nella stessa comunicazione del 16 giugno 2020, l'Amministratore ha evidenziato che il debito precedente all'ultimo biennio, è di € 14.595,88.

4.2.20 EVENTUALI DELIBERE PER LAVORI

Non esistono delibere per lavori straordinari da eseguire nel complesso.

1.2.4 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione condominiale è difforme limitatamente al debito per quote insolute.

1.2.5 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Alla data del 16 giugno 2020, il costo a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione della posizione debitoria, è di € 11.674,22. L'importo è detratto dal Valore di Mercato.

1.3 AMBIENTALE

1.3.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rilevano situazioni che possano determinare fonte di inquinamento di alcun genere nell'ambito del fabbricato né della zona.

1.3.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Non esistono opere di efficientamento energetico.

1.3.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non si rilevano impianti di generazione energetica da fonti rinnovabili.

1.3.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

All'interno dei locali, sono depositati materiali e oggetti genericamente di origine da attività edile. Un esame generico dei luoghi non evidenzia l'esistenza di materiali pericolosi o inquinanti.

1.3.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la CONFORMITA' ambientale.

1.3.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

===

2 DATO IMMOBILIARE

2.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

L'Asset immobiliare oggetto della perizia immobiliare è una delle proprietà della società --- OMISSIS --- di --- Omissis --- in liquidazione ed è ubicato nel Comune di Folignano in località Villa Pigna Bassa, Via Don Bosco.

Attualmente è costituito da n. 4 unità immobiliari di cui tre a destinazione commerciale e n. 1 pertinenziale.

Le unità sono ubicate al piano primo sottostrada.

2.1.2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Unità negoziale di grande dimensione a destinazione commerciale nel Comune di Folignano, Località Villa Pigna, Via Don Bosco al piano interrato di un complesso immobiliare multipiano a destinazione mista residenziale e commerciale.

Il Lotto è formato da tre negozi tra loro confinanti e un magazzino sullo stesso livello ma separato. Al Catasto Fabbricati, è censito sul foglio di mappa n. 1 con le P.Ile 853 subb. 97, 98 e 99 (C/1) e sub. 93 (C/2) per una rendita catastale complessiva di € 23.511,85. La consistenza è di mq 2.240,00 commerciale e mq 175,00 di magazzino. Il Lotto non è immediatamente fruibile perché non ancora completo nelle finiture, impianti e infissi.

L'altezza interna dei subb. 97, 98 e 99 è di ml 3,45 a parte una porzione del sub. 99 che ha un'altezza variabile da ml 2,00 a ml 2,60. Il magazzino sub. 93 ha un'altezza variabile ml 3,63/4,14.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, si determina una difformità formale riguardante il mancato completamento dei lavori che rende indispensabile la presentazione di una pratica edilizia per il suo utilizzo.

Valore di mercato € 794.000,00, Valore a Base d'Asta **€ 715.000,00**.

5 SCHEMA SINTETICO RIEPOLIGATIVO DEI DATI RELATIVI AL LOTTO

CODICE DATO IMMOBILIARE

2020_04_D652_F_1_853_97_4_V

5.1 RILEVAZIONE ECONOMICA

Data Rilievo 15 gennaio 2020

Data Stima 13 giugno 2020

Contratto Rapporto di Valutazione

Diritto Reale Proprietà Esclusiva

Quota 1000/1000

VALORE DI MERCATO 794.000,00

VALORE BASE D'ASTA 715.000,00

Costo Conformità 11.674,22

Il Valore di mercato è al netto dei costi di conformità urbanistica, catastale e condominiale

Il Valore a Base d'Asta s'intende al netto dei costi di conformità

Per costo di conformità s'intendono le spese a carico dell'aggiudicatario

5.2 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Categoria Catastale C/1 - Negozi e Botteghe

Destinazione Commerciale

Proprietà Condominio con altre Unità

Categoria Edile Da Ristrutturare

Tipologia Immobiliare Unità in Condominio

Tipologia Edile Singolo in Condominio

Costruzione Realizzata in opera

5.3 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione Marche

Provincia Ascoli Piceno

Comune Folignano

Località/Frazione VILLA PIGNA

Quartiere Villa Pigna Bassa

Via/Piazza/Civico Via Don Bosco

Posizione Periferica

Zona O.M.I. D1

Foglio di mappa 1

P.lla 853

Sub. 97

Presenza Altre Particelle

La presenza di altre particelle è specificata nelle note

5.4 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento Nord-Est

Panoramicità Minima

Vista Cortile Interno

Luminosità Minima

Accessibilità Minima

Collegamenti Viabilità Media

Trasporti Pubblici Media

Zona Urbanizzata SI

Strutture Pubbliche SI

Parcheggi Pubblici SI

Attrezzature Sportive NO

Servizi Sanitari NO

Verde Pubblico SI

Servizi Commerciali SI

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

Livello di Piano S1

Piani dell'Unità 1

Piani del Fabbricato 9

Numero di Vetrine 0

5.5 CARATTERISTICHE ECONOMICHE

POSSESSO

Stato Locativo

Tipo di Contratto

Canone Annuo

Inizio Locazione

Termine Locazione

CONDOMINIO

Regolamento Condominiale

Costo medio annuo (€)

TABELLA

"A" Generale

"B" Scale

"C" Altro

5.6 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione

Area Condominiale Altezza Utile Principale Altezza Utile Accessori

PIANO

Principale Balconi Terrazze Cantina

Fondaco Soffitta Mansarda Corte

Locali Tecnici Loggia Veranda Portico

Box Auto Posto Auto Coperto Posto Auto Scoperto Soppalco

Negozi Ufficio Magazzino Altro

Terreno Agricolo Terreno Edificabile Terreno Edificato

5.7 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

5.8 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità/Stato	INFISSI	Qualità/Stato
Pavimento principale (Cemento)	(Minimo)	Infissi Interni (.....)	(.....)
Pavimento secondario (.....)	(.....)	Infissi Esterni (Alluminio Anod.)	(Minimo)
Pavimento accessori (.....)	(.....)	Vetrate (.....)	(.....)
Rivestimento Unità (.....)	(.....)	Dotazione (.....)	(.....)
Rivestimento accessori (.....)	(.....)	Accesso (.....)	(.....)
IMPIANTI PRIVATI	Qualità/Stato	IMPIANTI COMUNI	Qualità/Stato
Elettrico (Nessuno)	(.....)	Fognatura (.....)	(.....)
Fotovoltaico (.....)	(.....)	Fotovoltaico (.....)	(.....)
Idrico (Nessuno)	(.....)	Solare Termico (.....)	(.....)
Solare Termico (.....)	(.....)	Geotermico (.....)	(.....)
Termico (Nessuno)	(.....)	Ascensore (.....)	(.....)
Terminali (.....)	(.....)	Antincendio (.....)	(.....)
Antifurto (.....)	(.....)		
Antincendio (NO)	(.....)		
Videocitofono (.....)	(.....)		
SAT (.....)	(.....)		
Rete Dati (.....)	(.....)		

5.9 CARATTERISTICHE URBANISTICHE

FABBRICATO

Conformità (Difforme ma Sanabile)		
Titolo 1 (Concessione Edilizia)	N./prot. (94)	Data (23 luglio 1978)
Titolo 2 (Concessione Edilizia)	N./prot. (73)	Data (21 luglio 1980)
Titolo 3 (Concessione Edilizia)	N./prot. (1)	Data (14 febbraio 1973)
Titolo 4 (.....)	N./prot. (..)	Data (..)
Titolo 5 (.....)	N./prot. (..)	Data (..)
Abitabilità/Agibilità (SI)	N./prot. (....)	Data (18 aprile 1983)

TERRENO

Destinazione Urbanistica (---)

Indice di Fabbricazione (---) Indice Fondiario (---) Altezza max (---) Potenzialità edificatoria (mc) (---)

Urbanizzazione (Zona Urbanizzata)

Distanza dai confini (---) Distanza dai fabbricati (---) Distanza dalle strade (---)

VINCOLI

Esistente (-----)

SERVITU'

Esistente (Elettrodotto)

5.10 CONFORMITA'

Catastale (DIFFORME)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (SCONTO VALORE DI MERCATO)
Ipotecaria (CONFORME)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (-----)
Urbanistica (DIFFORME)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (SCONTO VALORE DI MERCATO)
Condominiale (DIFFORME)	Costo Conformità (€ 11.674,22)	Imputazione (SCONTO VALORE DI MERCATO)
Strutturale (NON DEFINIBILE)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (-----)
Impiantistica (NON DEFINIBILE)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (-----)
Ambientale (CONFORME)	Costo Conformità (-----)	Imputazione (-----)

5.11 IMPOSTA DI TRASFERIMENTO

CARATTERISTICHE

Cedente (Impresa Costruttrice)

Ultimazione (Più di 5 anni)

Tipologia (Immobile strumentale)

Natura (Bene Strumentale)

TASSE E IMPOSTE

Imposta di Registro (€ 200,00 fissa)

Opzione I.V.A. (SI) I.V.A. (22%)

Imposta Catastale (1% con minimo € 200,00)

Imposta Ipotecaria (3% con minimo € 200,00)

Imposta Bollo (€ 230,00)

Tassa Ipotecaria (€ 35,00)

Voltura Catastale (€ 55,00)

5.12 NOTE INTEGRATIVE

Il Dato Immobiliare è comune ai n. 4 LOTTI che si distinguono solo per identificazione catastale e consistenza.

3 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La consistenza dei locali commerciali che costituiscono il lotto è indicata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare per la determinazione dei possibili ricavi da vendita.

La consistenza dei locali commerciali è di mq 1.847,00 quella dei magazzini è di mq 410,00.

La consistenza è determinata dalle planimetrie catastali e dagli elaborati di progetto con misure a campione quindi con possibili differenze oltre le tolleranze dell'art. 34 D.P.R. 380/2001.

4 SEZIONE ESTIMATIVA

4.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'Asset è collocato in località Villa Pigna Bassa, in una zona comodamente accessibile che esprime una sufficiente appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato). Il quartiere di Villa Pigna Bassa è periferico rispetto al centro storico di Folignano ma è la zona più commerciale e a più alta densità abitativa.

L'attività immobiliare edilizia nella zona è stagnante da tempo, non si rilevano nuove costruzioni né trasformazioni edilizie per il rinnovo del patrimonio immobiliare esistente e il mercato immobiliare è parzialmente alimentato solo dalle compravendite di immobili usati.

A riguardo, il mercato commerciale evidenzia una dinamicità molto scarsa poiché con una ricerca eseguita con la Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e G.L. di Ascoli Piceno, si rileva che dal febbraio 2015 fino a oggi, sui fogli di mappa n. 1 e 4 di Folignano (l'intera estensione di Villa Pigna Bassa), sono stati venduti solo 6 piccoli negozi quindi circa un piccolo negozio all'anno che in un quartiere ad alta densità abitativa e che costituisce il centro commerciale del Comune di Folignano, è da ritenere sicuramente un numero che indica il perdurare di una sostanziale stagnazione.

L'analisi del mercato e del segmento commerciale, è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita sul mercato che nel raggio di circa ml 500 dalla zona in oggetto, sono solo sei, a ulteriore dimostrazione dello scarso interesse, sia che in assenza di eventi socio-politici favorevoli, per assorbire le offerte oggi esistenti, potrebbero essere necessari altri sei anni.

Altro elemento di analisi, può essere la serie di eventi sismici del 2016 che ha sensibilizzato gli acquirenti a indirizzarsi verso costruzioni più sicure e prestazionali sia sotto il profilo della sicurezza statica, sia sotto quello dell'efficienza energetica.

Non può infine essere trascurata la crisi che s'è aperta con l'emergenza sanitaria causata dalla pandemia da Covid19 di cui non possono ancora essere stimate le conseguenze ma che costituirà senz'altro un grande ostacolo allo sviluppo delle attività commerciali. Non conoscendo i possibili scenari economici internazionali che si possono sviluppare nel breve e medio periodo, è impossibile quantificare l'impatto che quest'ultima crisi potrà impattare sul settore immobiliare, motivo per cui si ritiene di forfettizzarne l'incidenza unitamente alla percentuale di decurtazione prevista nel disciplinare d'incarico.

4.1.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Come indicato in premessa, i negozi (il magazzino si considera come pertinenza), sono sostanzialmente Asset da investimento per attività commerciale. Non esistono immobili simili per un confronto diretto differenziale.

Per la natura e tipologia dell'Asset, il metodo ritenuto più consono è quello della trasformazione poiché si tratta di una superficie molto ampia ancora allo stato semigrezzo e quindi tutt'ora inutilizzabile.

Il criterio di stima è quello del D.C.F.A. (Flusso di Cassa scontato) dove il Valore Attuale Netto del Subject deriva dall'attualizzazione dei costi e dei ricavi e dove i costi anticipano i ricavi ma i ricavi sono maggiori dei costi.

Il periodo di analisi è breve, impostato in un anno, ovvero il tempo che si ritiene sufficiente per l'attuazione delle pratiche edilizie, lo svolgimento degli interventi di completamento (circa sei mesi) e la messa a regime dell'immobile commerciale (l'ipotesi di messa a rendita è sostituita con l'ipotesi di vendita per maggior prudenzialità) prevista entro un anno dall'inizio della trasformazione.

Per la determinazione del possibile ricavo, è stata effettuata una stima con Market Comparison Approach in base ai dati di unità commerciali già vendute e sul presupposto che nel medio periodo, i prezzi possano mantenere il livello espresso nel corso degli ultimi tre anni.

I costi sono calcolati forfetariamente a corpo per le singole voci e allocati nel periodo di analisi in quote percentuali ipotizzabili dalla natura degli interventi di realizzazione Bagni clienti e personale, spogliatoi, uffici, adeguamenti normativi sicurezza e abbattimento barriere architettoniche, controsoffitti, pavimento, infissi, Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto climatizzazione, Impianto antincendio, Impianto rete, Progettazione, DD.LL., Sicurezza, Collaudo, APE, Accatastamenti, Agibilità.

4.1.3 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.

Nella zona, individuata sul Foglio di mappa n. 1, sono censiti e quindi esistenti n. 61 Negozi (C/1), mentre sul Foglio di mappa n. 4 sono n. 78.

Negli ultimi cinque anni, risultano venduti n. 6 negozi (il 4,31% dello stock).

Attualmente, sui siti online sono pubblicizzate le offerte di n. 6 negozi in vendita.

Quindi, ogni anno, il segmento commerciale interessa lo 0,54% dello stock nella zona ed esprime sicuramente un interesse immobiliare evidentemente marginale con un'aspettativa di assorbimento di un locale commerciale ogni anno e la possibilità di vendere quelli oggetto di stima non prima di cinque anni.

A riguardo, v'è da rilevare che le caratteristiche dimensionali (superficie molto grande) e quelle tipologiche (immobile da completare), possono costituire prerogative di esclusività nel caso d'interesse all'investimento per un'attività che necessita di grande superficie (esempio ipermercato) per coprire l'esigenza di un territorio a grande densità abitativa. In questo caso, l'aspettativa di vendita, unitamente alla trasparenza dei dati di mercato, potrebbe contribuire a ridurre il periodo di esposizione.

4.1.4 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, come già anticipato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nel raggio di ml 500 dalla zona d'interesse.

Le indagini hanno evidenziato l'esistenza di n. 6 negozi pubblicizzati con annunci online e quindi la possibilità di un maggior numero se si considerano i mandati esclusivi ad agenzie immobiliari.

Considerata la tendenza del mercato si dimostra una fase stagnante e la scarsa dinamicità espressa dalla zona.

<https://www.immobiliare.it/annunci/75110180/>

Agenzia Immobiliare GERMA – Annuncio pubblicato il 25 luglio 2019 - Vendesi locale commerciale a Villa Pigna nei pressi del parco e vicinissimo ad altre attività commerciali.

Il Locale è di circa 50 mq con ampie vetrine, bagno e antibagno dotato di impianto di illuminazione con materiali di pregio e già accessoriato di illuminazione con materiali di pregio e già accessoriato di condizionatore.

Disponibili validi spazi per il parcheggio di autoveicoli in prossimità del locale.

Ottima soluzione per Ufficio o Studio Medico.

Vendita anche con formula "RENT TO BUY".

Prezzo richiesto € 88.000,00 mq 50,00, €/mq 1.760,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/79292415/>

Agenzia Immobiliare Euro 3 Immobiliare – Annuncio pubblicato il 22 febbraio 2020 - Locale commerciale di mq. 350 circa, sito al piano terra con una superficie di 250 mq. con ingresso indipendente e piazzale per carico/scarico, più piano uffici/appartamento al primo piano di mq. 100 con terrazza abitabile.

Prezzo richiesto € 240.000,00 mq 350,00, €/mq 685,71.

<https://www.immobiliare.it/annunci/75475868/>

Agenzia Immobiliare Universo Immobiliare – Annuncio pubblicato il 1° aprile 2019 - Locale commerciale disponibile per l'affitto sito al piano terra delle dimensioni di 240 mq circa e corte privata di 260 mq circa.- RIF. 1342 L'unità è dotata di doppio ingresso e attualmente si presenta così suddiviso: zona ufficio climatizzata con cartongesso e impiantistica per postazioni pc, servizi igienici, tre locali di ampie metrature di cui uno climatizzato, inoltre dispone di una corte esterna privata di 260 mq circa accessibile da un cancello sulla strada principale; Ottima posizione per un'attività commerciale/artigianale, in zona ad alta viabilità e vicina al centro cittadino; Per ulteriori informazioni e per eventuali visite con il nostro agente di riferimento, siamo disponibili presso i nostri uffici siti a Porto D'Ascoli in via Cesare Luciano Gabrielli, 25.

Prezzo richiesto € 150.000,00, mq 500,00, €/mq 300,00

<https://commerciale.trovacasa.net/Negozi/Vendita/AP/Folignano/TC-24320-41392015.html>

Agenzia Immobiliare Di Leo Immobiliare - Folignano - Villa Pigna - locale commerciale ideale per uso ufficio o negozio, sito in ottima posizione, con superficie coperta di 280 mq, altezza dell'intero spazio interno di 3,45 m. E corte esterna di 300 mq esclusiva e recintata, con doppio accesso carrabile. L'immobile è dotato di varie porte e finestre ed è presente la canna fumaria. Spese condominiali €170 annuali. Ideale anche per palestra, ristorante, pizzeria con spazio esterno a disposizione. Dileoimmobiliare.it Rif. 5059

Prezzo richiesto € 290.000,00, mq 300,00, €/mq 966,67.

https://commerciale.trovacasa.net/Locali_commerciali/Vendita/AP/Folignano/TC-70794-33130238.html

Agenzia Immobiliare GeoCasa - Locale a destinazione commerciale, delle dimensioni di 98 mq circa con sottonegozio/magazzino di mq 50, sito al piano rialzato, composto da 4 vani divisi con pareti in cartongesso, un servizio igienico e 2 vetrine espositive.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni generali, con pavimentazione in monocottura sull'intera superficie, infissi in alluminio, impiantistica funzionante e aggiornata alle normative.

Il locale in oggetto è inoltre fornito di un parcheggio condominiale.

Prezzo richiesto € 45.000,00, mq 146,00, €/mq 308,22.

<https://commerciale.trovacasa.net/Negozi/Vendita/AP/Folignano/TC-5218-39224272.html>

Agenzia Immobiliare Euro 3 Immobiliare - Ascoli piceno-villa pigna.

In palazzina di recente costruzione, locale commerciale di mq 80 circa, sito al piano terra con ingresso indipendente, composto da: vano di ingresso commerciale, saletta privata, 2 bagni, laboratorio con canna fumaria, ripostiglio, impianto d'allarme, doppio ingresso e uscita di sicurezza.

L'immobile è disponibile da subito ed idoneo a qualsiasi tipo di attività commerciale.

Ottimo investimento a prezzo affare.

Prezzo richiesto € 79.000,00, mq 80,00, €/mq 987,50.

4.1.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

La ricerca è comunque integrata con le indagini incrociate tra stock immobiliare catastale e tutti gli atti di compravendita trascritti presso la CC.RR.II. di Ascoli Piceno dal 15 marzo 2017 fino al 15 giugno 2020 per verificare l'eventuale esistenza di atti di compravendita stipulati da Notai fuori Provincia.

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.

4.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Comparabile A - Atto CPV n. 17414 del 23 maggio 2019 a Rogito del Notaio dott. C. Castallo di Ascoli Piceno. Negozio Fg. 1 P.IIa 385 sub. 160, Prezzo € 30.000,00, mq 32,91, €/mq 911,58.

Comparabile B - Atto CPV n. 33343 del 13 febbraio 2019 a Rogito del Notaio dott. F. Filauri di Ascoli Piceno. Negozio Fg. 1 P.IIa 385 sub. 159, Prezzo € 48.600,00, mq 35,20, €/mq 1.380,68.

Comparabile C - Atto CPV n. 9519 del 4 dicembre 2017 a Rogito del Notaio dott. L. Colella di Cassino. Negozio Fg. 1 P.IIa 853 sub. 196, Prezzo € 230.000,00, mq 221,00, €/mq 1.040,72.

E' evidente la differente consistenza dei piccoli negozi rispetto alla grande superficie del Subject ma è anche evidente che nella zona, non esiste un Asset con queste caratteristiche e un investitore che abbia intenzione di collocare un'attività che richiede grandi spazi in un quartiere ad altissima densità abitativa, non ha altre scelte.

Per questo motivo, la problematica relativa alla "curva dei prezzi" cioè la legge secondo cui il prezzo unitario diminuisce con l'aumentare della superficie, è presa in considerazione in modo marginale nell'ambito dell'analisi dei flussi di cassa e della scelta del saggio di capitalizzazione.

4.1.7 STIMA DELL'ASSET

La valutazione dell'unità è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare con Flusso di Cassa Scontato (**Al. 32**) dove i possibili ricavi sono dedotti con il Rapporto di Valutazione Immobiliare tramite MCA (**Al. 33**).

4.1.8 VALORE A BASE D'ASTA

La trasformazione è impostata sul presupposto che alla fine del periodo di analisi di 12 mesi, l'immobile potrà essere venduto al prezzo di € 1.835.000,00.

Le attuali condizioni richiedono importanti interventi di adeguamento e completamento che sommano complessivamente a € 940.000,00.

Il flusso di cassa azzerà l'investimento al Saggio di rendimento interno del 9,021% mentre il Valore Attuale Netto di € 895.000,00, conduce a un rendimento nullo.

Assumendo l'ipotesi di un finanziamento di € 450.000,00 al tasso fisso del 6%, si determina un valore di mercato di € 805.658,57 e un rendimento dell'investimento del 10%.

Al Valore di Mercato così determinato, si decurta il costo di conformità condominiale e a seguire, si applica l'abbattimento forfetario del 10% indicato nel disciplinare d'incarico.

Il Valore a Base d'Asta è perciò definito in **€ 715.000,00** (Euro Settecentoquindicimila/00).

4.1.9 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

4.1.9.1 VALORE NORMALE

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

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

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

n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.

«Per valore normale dei beni e dei servizi s'intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.»

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

Il "Valore Normale" ha per base di calcolo le quotazioni O.M.I. perché scaturisce dal prodotto della superficie dell'immobile per il Valore Normale Unitario dove $VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$.
"K" è un coefficiente che deriva dal taglio della superficie (K1) e del livello di piano (K2):

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4.$$

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

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

L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano". Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I.. Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

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

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

Nella fattispecie, il Valore Normale delle unità (All. 34, 35, 36, 37) è di complessivi € 2.552.112,50 ma v'è da precisare che è riferito alla condizione "normale" degli immobili che invece sono oggi allo stato grezzo.

4.1.9.2 VALORE CATASTALE

Il valore catastale deriva da semplici calcoli con coefficienti predeterminati e nella fattispecie è determinato in complessivi € 1.025.754,00

4.1.9.3 QUOTAZIONI O.M.I.

Nella fattispecie, gli immobili sono compresi nella Fascia /zona: Periferica/Villa Pigna Bassa - Case di Coccia e dintorni. Codice Zona D1, Microzona 1, tipologia prevalente abitazioni civili.

La destinazione commerciale è quotata con il solo stato conservativo normale (le unità sono ancora da completare) e i Negozi sono indicati da un minimo di € 990,00 a un massimo di €/mq 1.200,00.

6 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

Per consentire le più ampie valutazioni e per maggior trasparenza, si ritiene utile fornire elementi e informazioni sui costi di trasferimento limitatamente alle Tasse e alle Imposte. Infatti, considerate le possibili varianti in funzione della tipologia e natura sia dei soggetti sia degli immobili, la casistica è molto ampia e complessa e la sua conoscenza può contribuire ad agevolare le personali valutazioni degli investitori.

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

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

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

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

La presente relazione si compone di n. 52 pagine dattiloscritte e n. 37 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T..

Ascoli Piceno li 18/06/2020

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

