# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
Procedura Liquidazione controllata del patrimonio

**R.G. n. 11/2024**

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Francesca Sirianni

Liquidatore Dott. ssa Isabella Silvestri

## PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile Monteprandone

Geometra ANGELO CRESCENZI

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

*Sezione Fallimentare*

Procedura di Liquidazione Controllata R.G. n. 11/2024

Giudice dott. Francesca Sirianni

Liquidatore Giudiziale dott. Comm. Isabella Silvestri

Ditta

[redacted]

| | |
|---|---|
| *Data Perizia* | 30/08/2024 |
| *Data Sopralluogo* | 31/07/2024 |
| *Data Stima* | 29/08/2024 |

Individuazione del Lotto



## 1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

# LOTTO 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DESCRIZIONE** | **Destinazione** | Residenziale | **NOTE** |
| | **Categoria Edile** | Appartamento con magazzino | Comprende i diritti proporzionali sulla P.lla 137 del Fg. 23. |
| | **Natura** | Appartamento | |
| | **Costruzione** | Realizzata in opera | |
| | **Anno Costruzione** | 1968 | |
| | **Ultima rinnovazione** | === | |

| | | |
|---|---|---|
| **DIRITTO** | **Diritto Reale** | Piena Proprietà |
| | **Quota** | 1 |
| | **Regime Patrimoniale** | coniugi in regime di separazione dei beni |

| | | |
|---|---|---|
| **TOPONOMASTICA** | **Regione** | Marche |
| | **Provincia** | AP |
| | **Comune** | Monteprandone |
| | **Località** | Zona agricola ovest del territorio |
| | **Via/Civico** | Via Bitossi |

| | | |
|---|---|---|
| **USO POSSESSO GRAVAMI** | **Locato** | NO |
| | **Possesso** | Abitato dalla proprietaria |
| | **Servitù** | NO |
| | **Gravami** | NO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CATASTO** | **T/F** | Fabbricati | **Altre Unità del Lotto** |
| | **Fg** | 23 | Fg. 23 P.lla 273 sub. 5. |
| | **P.lla** | 273 | |
| | **Sub.** | 2 | |

| | | |
|---|---|---|
| **CONSISTENZA** | **Catastale** | 101 mq (P.lla 273/2); 57 mq (P.lla 273/5) |
| | **Commerciale** | 152,10 mq |

| | | |
|---|---|---|
| **BASI DI VALORE** | **Valore di Mercato** | € 92.000,00 |
| | **Valore Base d'Asta** | **€ 74.000,00** |
| | **Costi aggiudicatario** | In c.t. € 7.950,00 |
| | **Costi Procedura** | === |

# LOTTO 2

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DESCRIZIONE** | **Destinazione** | Residenziale | **NOTE** |
| | **Categoria Edile** | Appartamento con doppio box auto | Comprende i diritti proporzionali sulla corte P.lla 137 e P.lla 465/1 del Fg. 23 |
| | **Natura** | Appartamento | |
| | **Costruzione** | Realizzata in opera | |
| | **Anno Costruzione** | 1980 | |
| | **Ultima rinnovazione** | --- | |

| | | |
|---|---|---|
| **DIRITTO** | **Diritto Reale** | Piena Proprietà |
| | **Quota** | 1 |
| | **Regime Patrimoniale** | coniugi in regime di separazione dei beni |

| | | |
|---|---|---|
| **TOPONOMASTICA** | **Regione** | Marche |
| | **Provincia** | AP |
| | **Comune** | Monteprandone |
| | **Località** | Zona agricola ovest del territorio |
| | **Via/Civico** | Via Bitossi |

| | | |
|---|---|---|
| **USO POSSESSO GRAVAMI** | **Locato** | NO |
| | **Possesso** | Abitato dal proprietario |
| | **Servitù** | NO |
| | **Gravami** | NO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CATASTO** | **T/F** | Fabbricati | **Altre Unità del Lotto** |
| | **Fg** | 23 | Fg. 23 P.lla 273 sub. 7 |
| | **P.lla** | 273 | |
| | **Sub.** | 3 | |

| | | |
|---|---|---|
| **CONSISTENZA** | **Catastale** | 114 mq (P.lla 273/3); 28 mq (P.lla 273/7) |
| | **Commerciale** | 160,89 mq |

| | | |
|---|---|---|
| **BASI DI VALORE** | **Valore di Mercato** | € 98.100,00 |
| | **Valore Base d'Asta** | **€ 74.500,00** |
| | **Costi aggiudicatario** | In c.t. € 7.950,00 |
| | **Costi Procedura** | === |

# LOTTO 3

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DESCRIZIONE** | **Destinazione** | Residenziale | **NOTE** |
| | **Categoria Edile** | Appartamento in sottotetto con box auto | Comprende i diritti proporzionali sulla corte P.lla 137 del Fg. 23 |
| | **Natura** | Appartamento-mansarda | |
| | **Costruzione** | Realizzata in opera | |
| | **Anno Costruzione** | 1980 | |
| | **Ultima rinnovazione** | --- | |

| | | |
|---|---|---|
| **DIRITTO** | **Diritto Reale** | Piena Proprietà |
| | **Quota** | 1 |
| | **Regime Patrimoniale** | Coniugato in separazione dei beni |

| | | |
|---|---|---|
| **TOPONOMASTICA** | **Regione** | Marche |
| | **Provincia** | AP |
| | **Comune** | Monteprandone |
| | **Località** | Zona agricola ovest del territorio |
| | **Via/Civico** | Via Bitossi |

| | | |
|---|---|---|
| **USO POSSESSO GRAVAMI** | **Locato** | NO |
| | **Possesso** | Abitato dalla proprietaria |
| | **Servitù** | NO |
| | **Gravami** | NO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CATASTO** | **T/F** | Fabbricati | **Altre Unità del Lotto** |
| | **Fg** | 23 | Fg. 23 P.lla 273 sub. 6 |
| | **P.lla** | 273 | |
| | **Sub.** | 4 | |

| | | |
|---|---|---|
| **CONSISTENZA** | **Catastale** | 117 mq (P.lla 273/2); 15 mq (P.lla 273/5) |
| | **Commerciale** | 107,77 mq |

| | | |
|---|---|---|
| **BASI DI VALORE** | **Valore di Mercato** | € 62.000,00 |
| | **Valore Base d'Asta** | **€ 50.000,00** |
| | **Costi aggiudicatario** | In c.t. € 7.950,00 |
| | **Costi Procedura** | === |

# LOTTO UNICO

| | | | |
|---|---|---|---|
| **DESCRIZIONE** | **Destinazione** | Residenziale | **NOTE** |
| | **Categoria Edile** | Fabbricato con corte esclusiva | |
| | **Natura** | Appartamenti e pertinenze | |
| | **Costruzione** | Realizzata in opera | |
| | **Anno Costruzione** | 1980 | |
| | **Ultima rinnovazione** | --- | |

| | | |
|---|---|---|
| **DIRITTO** | **Diritto Reale** | Piena Proprietà |
| | **Quota** | 1 |
| | **Regime Patrimoniale** | Coniugi e figlio in separazione dei beni |

| | | |
|---|---|---|
| **TOPONOMASTICA** | **Regione** | Marche |
| | **Provincia** | AP |
| | **Comune** | Monteprandone |
| | **Località** | Zona agricola ovest del territorio |
| | **Via/Civico** | Via Bitossi |

| | | |
|---|---|---|
| **USO POSSESSO GRAVAMI** | **Locato** | NO |
| | **Possesso** | Abitato dalla proprietaria |
| | **Servitù** | NO |
| | **Gravami** | NO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **CATASTO** | **T/F** | Fabbricati | **Altre Unità del Lotto** |
| | **Fg** | 23 | Fg. 23 P.lla 137 e P.lla 465/1 |
| | **P.lla** | 273 | |
| | **Sub.** | 2, 3, 4, 5, 6, 7 | |

| | | |
|---|---|---|
| **CONSISTENZA** | **Catastale** | 332 mq (A/2 P.lla 273/2-3-4); 57 mq C/2 (P.lla 273/5); 43 mq C/6 (P.lla 273/7-6). Corte mq 3.897. |
| | **Commerciale** | 420,75 mq |

| | | |
|---|---|---|
| **BASI DI VALORE** | **Valore di Mercato** | € 274.800,00 |
| | **Valore Base d'Asta** | **€ 220.000,00** |
| | **Costi aggiudicatario** | In c.t. € 8.850,00 |
| | **Costi Procedura** | === |

# INDICE DEI CONTENUTI


1 SOMMARIO

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI ..... 2

2 PREMESSA ..... 9

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE ..... 11

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE ..... 12

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI ..... 13

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ ..... 14

2.4.1 DIVISIBILITÀ ..... 14

2.4.2 FORMAZIONE LOTTI ..... 15

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE ..... 16

3 DATI GENERALI ..... 18

3.1 CATASTALE ..... 18

3.1.1 DATI CATASTALI ..... 18

3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI ..... 20

3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE ..... 20

3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ..... 21

3.2 TITOLARITA' E POSSESSO ..... 22

3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE ..... 22

3.2.2 PROVENIENZA ..... 23

3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE ..... 24

3.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI ..... 24

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI ..... 24

3.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE ..... 25

3.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE ..... 30

3.2.7 POSSESSO ..... 30

3.2.8 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI ..... 30

3.2.9 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI ..... 31

3.2.10 ACCESSO ..... 31

3.2.11 CONFINI ..... 31

3.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE ..... 31

3.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ ..... 32

3.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ ..... 32

3.2.15 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA ..... 32

3.3 URBANISTICA ..... 34

3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE ..... 34

3.3.2 VINCOLI E TUTELE ..... 34

3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE ..... 34

3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE ..... 34

3.3.5 CONDONI E SANATORIE ..... 35

3.3.6 DIFFORMITÀ ..... 35
3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ ..... 36
3.3.8 CONVENZIONI ..... 36
3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE ..... 36
3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA ..... 37
3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ..... 37
3.4 CONDOMINIALE ..... 38
3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE ..... 38
3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ..... 38
3.4.3 MILLESIMI ..... 38
3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA ..... 38
3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI ..... 38
3.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ..... 38
3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE ..... 38
3.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE ..... 38
3.5 IMPIANTISTICA ..... 39
3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI ..... 39
3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI ..... 39
3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI ..... 39
3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI ..... 39
3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI ..... 39
3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI ..... 39
3.6 STRUTTURALE ..... 40
3.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE ..... 40
3.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE ..... 40
3.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI ..... 40
3.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO ..... 40
3.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE ..... 40
3.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE ..... 40
3.7 AMBIENTALE ..... 41
3.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO ..... 41
3.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA ..... 41
3.7.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) ..... 41
3.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ..... 41
3.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI ..... 41
3.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE ..... 41
3.7.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE ..... 41
4 DATO IMMOBILIARE ..... 42
4.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE BANDO D'ASTA ..... 42
4.1.1 LOTTO 1 ..... 42

4.1.2 LOTTO 2 ..... 43
4.1.3 LOTTO 3 ..... 43
4.1.4 LOTTO UNICO ..... 44
5 CONSISTENZA ..... 46
6 SEZIONE ESTIMATIVA ..... 47
6.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI ..... 47
6.2 ANALISI DELLA DOMANDA ..... 47
6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO ..... 47
6.4 STOCK IMMOBILIARE E ANALISI DEL MERCATO ..... 47
6.5 ASKING PRICES ..... 48
6.6 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI ..... 49
6.7 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI ..... 50
6.8 STIMA DELL'ASSET ..... 51
6.9 VALORE A BASE D'ASTA ..... 53
6.10 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE ..... 56
6.10.1 VALORE CATASTALE ..... 56
6.10.2 QUOTAZIONI O.M.I. ..... 56
7 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO ..... 58
7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE ..... 58
7.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI ..... 58

## 2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:
1) La Premessa;
2) I Criteri di Misurazione;
3) I Criteri di Valutazione;
4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;
5) La descrizione dei Dati Immobiliari;
6) La Stima dei Lotti;
7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.
Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.
In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; a seguito delle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:
- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.
I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:
"*L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.*
*L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.*
*In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.*

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

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:
"***Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato***.
*L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.*

*Ad esempio:*
*• per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,*

*• un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,*
*• una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,*
*• costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,*
*• il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

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

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

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

*L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:*
*• perturbazione del mercato,*
*• disponibilità di input,*
*• scelta del metodo o modello.*

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

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

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

## 2.1 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 ½ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;
b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:
- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;
d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri;
- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.
Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.
I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

## 2.2 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 superficiarie, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.
Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.
Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.
A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

## 2.3 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 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.

Si precisa infine che l'Audit Documentale Edilizio e Urbanistico, scaturisce dall'esame della documentazione prodotta dall'Ufficio Tecnico e che il sottoscritto non ha cognizione riguardo l'esistenza di eventuale ulteriore documentazione eventualmente esistente ma non prodotta.

## 2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare. L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

### 2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile

che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio.

Nella fattispecie, le proprietà sono ben definite e autonomamente vendibili. Considerata la natura, tipologia e conformazione dell'intero complesso, si ritiene comunque opportuno ipotizzare sia la vendita per lotti separati, sia la vendita in unico lotto.

### 2.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

#### 2.4.2.1 LOTTO 1

Appartamento al piano terra con locale magazzino in costruzione separata.

#### 2.4.2.2 LOTTO 2

Appartamento al piano primo con doppio box auto in costruzione separata.

#### 2.4.2.3 LOTTO 3

Appartamento al piano secondo sottotetto con box auto singolo in costruzione separata.

#### 2.4.2.4 LOTTO UNICO

Fabbricato residenziale su tre livelli con accessorio pertinenziale formato da tre box auto e un magazzino oltre alla corte pertinenziale.

## 2.5 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-EDILIZIA - 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 predispone 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.

# 3 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 le unità negoziali.

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 delle unità negoziali.

## 3.1 CATASTALE

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

### 3.1.1 DATI CATASTALI

#### 3.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di Monteprandone **(AP)**, Foglio di mappa n. **23** (**All. 1**)

| P.lla | Qualità | Classe | Ha | R.D | R.A | All. | Intestazione Catastale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **276** | Ente Urbano | === | 00.12.00 | === | === | **2** | Aree di Enti Urbani e Promiscui |
| **137** | FU da Accert | === | 00.29.00 | === | === | **3** | [redacted] |

La P.lla 137 è intestata alla ditta:

- [redacted] prop. per 1/1 di Piena Proprietà;

#### 3.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Monteprandone **(AP)**, Foglio di mappa n. **23** (**All. 1**)

Le unità censite al Catasto fabbricati sono catastalmente intestate alla ditta:

- [redacted] prop. per 1/2 di Piena Proprietà;

- [redacted]

prop. per i/2 di Piena Proprietà

| P.lla | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat. | R.C. (€) | All. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 273 | 2 | A/3 | 4 | 6 Vani | 101 mq Totale escluse aree scoperte 101 mq | € 278,89 | **4-5** |
| 273 | 3 | A/3 | 4 | 4,5 Vani | 114 mq Totale escluse aree scoperte 109 mq | € 209,17 | **6-7** |
| 273 | 5 | C/2 | 5 | 54 mq | 57 mq | € 100,40 | **8-9** |
| 274 | 7 | C/6 | 4 | 26 mq | 28 mq | € 40,28 | **10-11** |

Comune di Monteprandone **(AP)**, Foglio di mappa n. **23** (**All. 1**)

Le unità censite al Catasto fabbricati sono catastalmente intestate alla ditta:

- [redacted]

prop. per 1/1 di Piena Proprietà;

| P.lla | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat. | R.C. (€) | All. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 273 | 4 | A/3 | 4 | 5,5 Vani | 117 mq Totale escluse aree scoperte 112 mq | € 255,65 | **12-13** |
| 273 | 6 | C/6 | 5 | 13 mq | 15 mq | € 24,17 | **14-15** |

Comune di Monteprandone **(AP)**, Foglio di mappa n. **23** (**All. 1**)

L'unità censite al Catasto fabbricati è catastalmente intestata alla ditta:

- [redacted] prop.

per 1/1 di Piena Proprietà;

| P.lla | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat. | R.C. (€) | All. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 465 | 1 | C/2 | 5 | 50 mq | --- | € 92,96 | **16-17** |

Le unità sono individuate per conformazione e consistenza con le planimetrie catastali allegate (**All. 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17**).

N.B. – La planimetria della P.lla 465/1 è solo virtuale perché costituita dalla sola dicitura "planimetria assente – attribuzione di RC presunta".

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione delle unità nell'ambito dell'intero fabbricato P.lla 273 (**All. 18**).

In particolare, si rileva che l'intera corte esterna e il vano scala, costituiscono il bene comune a tutte le unità.

### 3.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

#### 3.1.2.1 CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 31/01/1976, l'originaria P.lla 137 di mq 4.100 era un seminativo arborato e nel 1990 è stata oggetto di una variazione d'ufficio.

La variazione n. 4686 in atti dal 31/01/1990, ha generato la P.lla 273 di mq 1.200 che è diventata un Ente Urbano e la superficie della P.lla 137 si è ridotta a mq 2.900.

Con successiva variazione n. 1477.1/11 del 23/11/2011, la P.lla 137 è diventata un Fabbricato urbano da accertare con annotazione a margine "*particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – al momento della presentazione del tipo mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al catasto edilizio urbano*".

#### 3.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Le unità censite con le **P.lle 273 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7** sono già censite all'impianto meccanografico del 01/01/1989 e nel tempo sono state oggetto solo di variazione del quadro tariffario e di inserimento in visura dei dati di superficie.

La P.lla **465 sub. 1**, è costituita con variazione n. 6633 del 23/11/2011.

### 3.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale delle unità immobiliari Sub. 2, 4 e 5, evidenziano l'esistenza di difformità interne.

L'unità P.lla 465 sub. 1 sebbene censita, non è rappresentata con planimetria. Considerato che l'unità è da ritenere abusiva e costruita a distanza dai confini

inferiore a quella legale, quindi da demolire, si dovrà procedere alla variazione per cancellazione.

Lo stato di fatto è perciò **DIFFORME**.

### 3.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

La variazione DOCFA ha un costo stimato per ogni unità di € 300,00 oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali per complessivi € 434,30, in cifra tonda **€ 450,00** per ogni LOTTO.

## 3.2 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.

### 3.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

**LOTTO 1** (Subb. 2-5) e **LOTTO 2** (Subb. 3-7):

Ditta: [redacted]

C.F./P. ta IVA: [redacted]

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/2

Ditta: [redacted]

C.F./P. ta IVA: [redacted]

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/2

**LOTTO 3** (Subb. 4-6):

Ditta: [redacted]

C.F./P. ta IVA: [redacted]

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 1/1

### 3.2.2 PROVENIENZA

- Natura del Titolo: STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE
  - Dati del Titolo: Data **24/07/1972**,
    Repertorio: **18311/3300**
  - Trascrizione: Data **09/08/1972**, R. P. **2766** (**All. 19**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Maurizio Guidi di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Asset:
    - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1
      Comune di Monteprandone, Catasto Terreni, Fg. n. 23, P.lla 137.

- Natura del Titolo: DONAZIONE
  - Dati del Titolo: Data **26/06/1987**,
    Repertorio: **10405/6515**
  - Trascrizione: Data **01/07/1987**, R. P. **2901** (**All. 20**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Asset:
    - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/2
      Comune di Monteprandone, Catasto Fabbricati, Fg. n. 23, P.lle 273/2, 273/3, 273/5, 273/7;

- Natura del Titolo: DONAZIONE
  - Dati del Titolo: Data **03/07/1987**,
    Repertorio: **10408/6516**
  - Trascrizione: Data **03/07/1987**, R. P. **2943** (**All. 21**)
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Giorgio Silenzi di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
  - Asset:
    - Diritto PIENA PROPRIETA' 1/1

Comune di Monteprandone, Catasto Fabbricati, Fg. n. 23, P.lle 273/4, 273/6.

### 3.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

Accertata la provenienza ultraventennale, non si ritiene necessario ampliare la verifica.

### 3.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare
  - Dati del Titolo: Data **31/05/2022**,
    Repertorio: **689**
  - Trascrizione: Data **01/07/2022**, R.P. **4707** (**All. 22**)
  - Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ascoli Piceno
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
    Asset:
    - Diritto PIENA PROPRIETA' per la **quota di 1/1**
      - Comune di Monteprandone, Catasto Fabbricati, **Fg. n. 23 P.lla 273 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e P.lla 465 sub. 1 oltre alla P.lla 137 del C.T.**

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

Nella fattispecie, non si rilevano trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che non possono comunque essere cancellate dalla Procedura.
Sotto il profilo della libertà Ipotecaria, il Lotto è perciò LIBERO.

Solo per completezza, si rileva la trascrizione di patti conseguenti alla concessione del mutuo con cui il Signor Funari Primo, si impegna a non affittare per un periodo superiore a tre anni senza il preventivo consenso della Cassa mutuante, gli immobili cauzionali. Atto Notaio Francesco Barmann del 1°/07/1986 Rep. 5118, Trascrizione del 08/07/1976 R.P. n. 2756 (**All. 23**).

### 3.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:
    - Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
        - Dati del Titolo: Data **01/07/1986**, Repertorio **5118**
        - Iscrizione: R.P. **475** del **08/07/1986** (**All. 24**)
        - Durata: 5 anni.
        - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di Ripatransone
        - Soggetto a Favore: [redacted]
        - Soggetto Contro: [redacted]
            - Capitale: **Lire 60.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 150.000.000**;
            - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Terreni Fg. 23 P.lla 137, Appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato uso civile abitazione.

    - Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
        - Dati del Titolo: Data **22/10/1991**, Repertorio **25828**
        - Iscrizione: R.P. **1001** del **30/10/1991** (**All. 25**)
        - Durata: 5 anni.

- Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [redacted]
- Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **Lire 60.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 120.000.000**;
    - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
    - Dati del Titolo: Data **10/06/1994**, Repertorio **35920**
    - Iscrizione: R.P. **540** del **16/06/1994** (**All. 26**)
    - Durata: 8 anni.
    - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
    - Soggetto a Favore: [redacted]
    - Soggetto Contro: [redacted]
        - Capitale: **Lire 120.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 240.000.000**;
        - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Catasto terreni Fg. 23 P.lla 137.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
    - Dati del Titolo: Data **14/11/1997**, Repertorio **48632**
    - Iscrizione: R.P. **1118** del **20/11/1997** (**All. 27**)
    - Durata: 10 anni.
    - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto

- Soggetto a Favore: [redacted]
- Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **Lire 70.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 140.000.000**;
    - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
    - Dati del Titolo: Data **25/11/1998**, Repertorio **52820**
    - Iscrizione: R.P. **1541** del **01/12/1998** (**All. 28**)
    - Durata: 10 anni.
    - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
    - Soggetto a Favore: [redacted]
    - Soggetto Contro: [redacted]
        - Capitale: **Lire 375.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 625.000.000**;
        - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
    - Dati del Titolo: Data **21/07/2004**, Repertorio **75009/21162**
    - Iscrizione: R.P. **1770** del **26/07/2004** (**All. 29**)
    - Durata: 15 anni.
    - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
    - Soggetto a Favore: [redacted]
    - Soggetto Contro: [redacted]

- Capitale: **Lire 230.000.000**; Totale Ipoteca: **Lire 460.000.000**;
- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Catasto terreni Fg. 23 P.lla 137.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
  - Dati del Titolo: Data **14/12/2005**, Repertorio **79562**
  - Iscrizione: R.P. **2840** del **16/12/2005** (**All. 30**)
  - Durata: ---
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **€ 53.035,13**; Totale Ipoteca: **€ 70.000,00**;
    - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Catasto terreni Fg. 23 P.lla 137.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
  - Dati del Titolo: Data **28/09/2006**, Repertorio **81926/24032**
  - Iscrizione: R.P. **2151** del **04/10/2006** (**All. 31**)
  - Durata: 20 anni.
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **€ 90.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 135.000,00**;

- Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7.

- Natura del Titolo: IPOTECA VOLONTARIA
  - Dati del Titolo: Data **12/12/2007**, Repertorio **84344/25523**
  - Iscrizione: R.P. **2898** del **14/12/2007** (**All. 32**)
  - Durata: 15 anni
  - Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **€ 100.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 200.000,00**;
    - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg. 23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Catasto terreni Fg. 23 P.lla 137.

- Natura del Titolo: RINNOVAZIONE IPOTECA VOLONTARIA
  - Dati del Titolo: Data **21/07/2024**, Repertorio **75009/21162**
  - Iscrizione: R.P. **664** del **09/07/2024** (**All. 33**) in rinnovazione dell'ipoteca R.P. 1770/2004.
  - Durata: 15 anni
  - Pubblico Ufficiale: ---
  - Soggetto a Favore: [redacted]
  - Soggetto Contro: [redacted]
    - Capitale: **€ 230.000,00**; Totale Ipoteca: **€ 460.000,00**;
    - Asset: Diritto PIENA PROPRIETA'; Quota 1/1 - Comune Monteprandone; Catasto Fabbricati Fg.

23 P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7. Catasto terreni Fg. 23 P.lla 137.

- IPOTECHE GIUDIZIALI:
  - ===
- IPOTECHE LEGALI:
  - ===

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

### 3.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Nessuno degli immobili oggetto di perizia è locato.

### 3.2.7 POSSESSO

Le unità sono in possesso dei proprietari.

### 3.2.8 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Non risultano trascritte servitù a carico delle unità che costituiscono i Lotti.
Nell'atto di provenienza con cui il signor [redacted] diviene proprietario del terreno di Monteprandone Fg. 23 P.lla 137, si rileva la trascrizione a favore e a carico delle P.lle 157 e 161 per installare e mantenere installata una elettropompa o motopompa per prelevare acqua dall'attiguo canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica del Tronto e di addurre l'acqua nell'anzidetto modo, prelevata, con tubazioni sotterranee attraverso le P.lle 173-174 fino al bene assegnato (P.lla 137). Come conseguenza della già menzionata servitù, è stata costituita altra permanente servitù di passaggio a favore della P.lla 137 e a carico del fondo servente da esercitarsi al solo scopo di esercizio e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli anzidetti pompa e tubazioni.

### 3.2.9 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

L'esistenza dei Diritti Demaniali, degli Usi Civici, Censi e Livelli è condotta sulla base delle verifiche ipotecarie per quelle trascritte nel periodo meccanizzato. Laddove le circostanze evidenziano particolari riconducibili all'esistenza dei diritti, si procede a una verifica presso la Conservatoria dei RR.II. sui registri pre-meccanizzato.

Esistenza Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli: **NO**.

### 3.2.10 ACCESSO

I Lotti hanno accesso diretto dalla Via Pubblica Via Bitossi. Ogni unità residenziale è raggiungibile per mezzo del vano scala comune. Le unità pertinenziali sono raggiungibili dalla corte.

### 3.2.11 CONFINI

**LOTTO UNICO:**

I confini dell'intera proprietà costituita dal fabbricato P.lla 373 con la corte e la P.lla 137, sono:

| | |
|---|---|
| NORD | Via Bitossi |
| EST | Prop. [redacted] |
| SUD | Fosso |
| OVEST | Prop. [redacted] |

Salvo altri e/o variati

Ogni unità autonoma del fabbricato P.lla 273 ha i lati liberi salvo il vano scala condominiale.

Le unità pertinenziali confinano su tutti i lati con la corte comune.

### 3.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Si premette che la legge 19 maggio 1975 n. 151 ha trattato il diritto di famiglia. Il regime patrimoniale è stato modificato dalla separazione dei beni alla comunione legale. Durante il periodo transitorio, dal 20 settembre 1975 al 16 gennaio 1978, ciascun coniuge poteva comunque dichiarare di rinunciare alla comunione legale i beni acquistati successivamente all'entrata in vigore della legge 151/75.

Avendo natura di convenzione matrimoniale, la dichiarazione, sarebbe stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, in modo da essere opponibile ai terzi.

In mancanza di dichiarazione, detti beni sarebbero stati da considerare automaticamente ricompresi nel regime di comunione legale.

Il signor [redacted] e la signora [redacted], sono coniugati in regime di separazione dei beni.

Il signor [redacted] è coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Non si rilevano difformità riguardanti l'intestazione ipotecaria dei beni.

Si rilevano solo i gravami ipotecari sopra elencati.

### 3.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

Sono limitati alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

### 3.2.15 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Pignoramento R.P. 4707/2022: € 294,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 475/1986 (perenta) € 35,00;

- Ipoteca volontaria R.P. 1001/1991(perenta) € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 540/1994 (perenta) € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 1118/1997 (perenta) € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 1541/1998 (perenta) € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 1770/2004 (rinnovata) € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 2840/2005 € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 2151/2006 € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 2898/2007 € 35,00;
- Ipoteca volontaria R.P. 664/2024 (in rinnovazione) € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € 644,00 oltre oneri tecnici (circa € 2.200,00 oltre oneri di Legge), salvo differente determinazione dell'ufficio per complessivi € 2.800,00 circa.

Il costo di conformità ipotecaria calcolato in cifra tonda in circa **€ 3.500,00** è a carico dell'aggiudicatario e scontato dal Valore di Mercato.

## 3.3 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è dedicata alla verifica e accertamento dello stato di fatto e di diritto degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

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

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

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

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

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

### 3.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'attuale P.R.G. individua l'area dov'è costruito il fabbricato in "**Zona Agricola"**, normata dall'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.3.2 VINCOLI E TUTELE

Si rileva l'esistenza del vincolo di tutela dei corsi d'acqua.

### 3.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Sulla base delle autorizzazioni, la costruzione del fabbricato può essere datata alla fine degli anni '80.

### 3.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

A seguito della richiesta di accesso agli atti formalizzata presso il Comune di Monteprandone, lo stesso ha trasmesso la documentazione inerente allo stato autorizzato del fabbricato e quindi delle unità oggetto di verifica.

- Con Licenza di Costruzione prot. n. 1827/68 del 20/08/1968 (**All. 34-35**), è stata autorizzata la costruzione del fabbricato in Contrada S. Anna;

- L'11/09/1970, prot. 3552, è stata concessa la proroga per l'ultimazione dei lavori (**All. 36**);

- Il 20/03/1978, è stata rilasciata la Concessione n. 39 per la copertura del fabbricato colonico (**All. 37**);

- Con D.I.A.E. n. 31/96 del 06/07/1996, è stato modificato l'imbocco lato est della recinzione (**All. 38**);

- Con D.I.A.E. n. 74/07 del 26/06/2007, son ostati effettuati lavori di manutenzione straordinaria di pulitura, tinteggiatura delle facciate e ristrutturazione balconi (**All. 39**);

### 3.3.5 CONDONI E SANATORIE

- Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 77/2015 del 10/04/2015 (**All. 40-41**), sono state regolarizzate le difformità realizzate, consistenti nel mutamento della destinazione d'uso del piano terra di fabbricato colonico da accessorio a residenziale, aumento di volume e mutamento della destinazione d'uso del piano secondo sottotetto da accessorio a residenziale, realizzazione di fabbricato accessorio destinato a garage e magazzino.

### 3.3.6 DIFFORMITÀ

Riguardo alle minime differenze dimensionali, si fa riferimento al D.L. n. 76 del 16 luglio 2020 che ha disposto l'abrogazione del comma 2-ter art. 34 D.P.R. 380/2001 introducendo una nuova disciplina con l'inserimento del nuovo art. 34-bis dello stesso D.P.R. 380/2001 denominato "Tolleranze costruttive" qui di seguito trascritto:

Art. 34-bis D.P.R. 380/2001:

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti*

*e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Al fine di verificare la regolarità della proprietà, si deve fare riferimento alla licenza di costruzione del 1968 per l'unità al primo piano mentre per tutte le altre unità, lo stato autorizzato risponde all'elaborato del condono edilizio.

Oltre alle differenze dimensionali che si possono comprendere nelle tolleranze di cui al dispositivo di Legge, si rilevano diffuse modifiche interne nelle unità abitative.

Sulla P.lla 137, si rileva poi l'esistenza di manufatti di natura agricola per la rimessa di attrezzi e magazzini realizzati con materiali leggeri di cui però non esiste alcuna autorizzazione. Tra questi, si comprende anche il magazzino censito con la P.lla 465.

### 3.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Il Comune di Monteprandone ha prodotto il collaudo statico del 23/12/1980 (**All. 42**) e la relazione di idoneità statica allegata al Condono edilizio (**All. 43**).

Non si rileva l'esistenza dell'abitabilità che si ritiene quindi non esistente.

### 3.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

### 3.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili.

### 3.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Per quanto sopra descritto e determinato, le unità che costituiscono i lotti sono da ritenere DIFFORMI ma sanabile ai sensi del D.P.R. 380/01 e ss.mm. nei termini di Legge.

Si escludono i manufatti realizzati in modo completamente abusivo poiché non sanabili e comunque di valore commerciale sicuramente inferiore all'eventuale costo di regolarizzazione, compreso il manufatto censito con la P.lla 465/1 ma senza planimetria e con rendita presunta che è stato realizzato in assenza di autorizzazione e a confine con altra proprietà violando quindi la distanza legale.

### 3.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le difformità rilevate sono sanabili nei termini di Legge e il costo presunto tra sanzione, oneri e diritti di segreteria è di circa € 1.000,00 per ogni unità oltre oneri tecnici e oneri di legge di circa € 3.000,00, così per complessivi **€ 4.000,00**.

Nel caso di vendita in lotto unico, oneri e diritti si ripetono solo una volta.

## 3.4 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.

Nella fattispecie, non esiste alcun condominio costituito né vige l'obbligo di costituirlo pertanto la gestione immobiliare segue le norme del Codice civile.

### 3.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

### 3.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

### 3.4.3 MILLESIMI

===

### 3.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

### 3.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

### 3.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

### 3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

### 3.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

## 3.5 IMPIANTISTICA

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

### 3.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

===

### 3.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

### 3.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Le unità residenziali sono dotate degli impianti civili elettrico, idrico e riscaldamento.

Considerato che sono in uso e che le condizioni di manutenzione delle unità sono discrete, è presumibile che l'impiantistica civile sia funzionante.

### 3.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si ha disponibilità delle certificazioni di conformità degli impianti privati.

### 3.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Si ritiene comunque la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE** a causa della mancanza delle certificazioni di conformità

### 3.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il costo di conformità è da ritenere compreso nella determinazione del valore di stima.

## 3.6 STRUTTURALE

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

### 3.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è cemento armato con solai di laterocemento.

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

---

### 3.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

### 3.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato evidenzia uno stato manutentivo e conservativo discreto.

### 3.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione rilevata e le condizioni strutturali, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale.

### 3.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerate nel Valore di Mercato.

## 3.7 AMBIENTALE

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

### 3.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si rilevano fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato che è invece situato in una zona agricola a normale pregio di salubrità.

### 3.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Non essendo stato mai oggetto di interventi importanti, l'attenzione all'efficientamento energetico è scarso.

### 3.7.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

L'unità è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

### 3.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono fonti energetiche rinnovabili.

### 3.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi all'interno delle unità ispezionate né sulla corte, fatta esclusione degli accessori abusivi dove, comunque, non si rinvengono materiali né rifiuti speciali. Considerata la vetustà, non si può escludere la presenza di colonne di scarico di amianto.

### 3.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

### 3.7.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

===

# 4 DATO IMMOBILIARE

Il Dato Immobiliare riassume la descrizione per la formazione del Bando d'Asta e l'indicazione delle caratteristiche particolari del singolo Lotto.

## 4.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE BANDO D'ASTA

### 4.1.1 LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un'unità abitativa con magazzino individuata al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale nel Comune di Monteprandone, Via Bitossi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 23 con la P.lla 273 Sub. 2 e P.lla 273 Sub. 5.

Il Lotto comprende i diritti proporzionali sulla P.lla 465/1 che è comunque abusiva e da demolire.

Il Lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica alla corte comune e poi una scala interna.

Consistenza: Residenziale (SEL) mq 103,40 oltre mq 57,60 di magazzino in locale pertinenziale distaccato e quota area esterna comune, per una consistenza commerciale complessiva di mq 123,60.

Conformazione: È formato da un locale soggiorno e un locale cucina separato; un disimpegno dà accesso a due camere da letto e un bagno.

Il magazzino è allo stato grezzo e privo di serramenti.

Le condizioni di manutenzione sono discrete e le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è abitato dalla proprietaria.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. Non sono sanabili altri manufatti esistenti nella zona ovest della corte.

Il Valore di mercato è definito in € 92.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 74.000,00**.

### 4.1.2 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un'unità abitativa con doppio box auto individuata al piano primo di un fabbricato a destinazione residenziale nel Comune di Monteprandone, Via Bitossi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 23 con la P.lla 273 Sub. 3 e P.lla 273 Sub. 7.

Il Lotto comprende i diritti proporzionali sulla P.lla 465/1 che è comunque abusiva e da demolire.

Il Lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica alla corte comune e poi una scala interna.

Consistenza: Residenziale (SEL) mq 111,90 oltre mq 19,20 di balconi e mq 27,60 di box in locale pertinenziale distaccato.

Conformazione: È formato da un locale soggiorno e un locale cucina separato; un disimpegno dà accesso a due camere da letto e un bagno.

Il box doppio è allo stato grezzo.

Le condizioni di manutenzione sono buone e le finiture denotano interventi di manutenzione ordinaria più recente.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è abitato dal proprietario.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. Non sono sanabili altri manufatti esistenti nella zona ovest della corte.

Il Valore di mercato è definito in € 98.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 74.500,00**.

### 4.1.3 LOTTO 3

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un'unità abitativa con box individuata al piano secondo sottotetto di un fabbricato a destinazione residenziale nel Comune di Monteprandone, Via Bitossi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 23 con la P.lla 273 Sub. 4 e P.lla 273 Sub. 6.

Il Lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica alla corte comune e poi una scala interna.

Consistenza: Residenziale (SEL) mq 98,70 oltre mq 14,70 di balconi e mq 13,90 di box in locale pertinenziale distaccato.

Conformazione: È formato da un ampio locale soggiorno con cucina; un disimpegno dà accesso a due camere da letto e un bagno.

Il box è allo stato grezzo.

Le condizioni di manutenzione sono buone e le finiture denotano interventi di manutenzione ordinaria più recente.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è abitato dal proprietario.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. Non sono sanabili altri manufatti esistenti nella zona ovest della corte.

Il Valore di mercato è definito in € 62.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 50.000,00**.

### 4.1.4 LOTTO UNICO

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato a destinazione abitativa con tre appartamenti e manufatto pertinenziale con box auto e magazzino nel Comune di Monteprandone, Via Bitossi.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 23 con la P.lla 273 Subb. 2, 3, 4, 7, 6, 7.

Il Lotto comprende la P.lla 465/1 che è comunque abusiva e da demolire.

Il Lotto ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Consistenza: Residenziale (SEL) mq 98,70 oltre mq 14,70 di balconi e mq 13,52 di box in locale pertinenziale distaccato.

Conformazione: È formato da un'ampia corte su cui sono esistenti due costruzioni, un fabbricato principale di tre piani con un appartamento per piano e un fabbricato accessorio costituito dal solo piano terra dove sono situate le unità pertinenziali.

Il manufatto pertinenziale è allo stato grezzo.

Le condizioni di manutenzione sono generalmente buone e le finiture denotano interventi di manutenzione ordinaria più recente ai piani primo e secondo.

Locazione: Il lotto non è locato.

Possesso: Il lotto è abitato dai proprietari.

Servitù: Non si rilevano servitù a carico dell'immobile.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001. Non sono sanabili altri manufatti esistenti nella zona ovest della corte.

Il Valore di mercato è definito in € 274.800,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 220.000,00**.

## 5 CONSISTENZA

La consistenza è indicata in metri quadrati, quella dell'abitazione è indicata in SEL (Superficie Esterna Lorda).

Gli indici mercantili rispecchiano quelli del SIM escluso il magazzino e i box che avendo le medesime caratteristiche e prerogative in una zona dove non sussistono problemi di parcheggio e comunque con finiture scarse, sono in ugual modo indicati nella misura del 35%.

L'abitazione in sottotetto è equiparata a una mansarda con l'80%.

La corte esterna è considerata in quota millesimale nell'ambito della stima dei singoli lotti con un rapporto complementare del 10%.

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie SEL | Indice mercantile | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Abitazione Sub. 2 | T | 103,40 mq | 1,00 | 103,40 mq |
| | Magazzino Sub. 5 | | 57,60 mq | 0,35 | 20,16 mq |
| 2 | Abitazione Sub. 3 | 1° | 111,90 mq | 1,00 | 111,90 mq |
| | Balconi | | 19,20 mq | 0,30 | 5,76 mq |
| | Box Sub. 7 | | 27,60 mq | 0,35 | 9,66 mq |
| 3 | Abitazione Sub. 4 | 2° | 98,70 mq | 0,80 | 78,96 mq |
| | Balconi | | 14,70 mq | 0,30 | 4,41 mq |
| | Box Sub. 6 | | 13,90 mq | 0,35 | 4,87 mq |
| Corte comune | | T | 3.897 mq | | |

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con misurazioni acquisite in loco.

La consistenza commerciale dei lotti è:

- LOTTO 1 mq 123,60;
- LOTTO 2 mq 127,30;
- LOTTO 3 mq 88,20;
- LOTTO UNICO mq 420,75.

La conformazione degli immobili è indicata con le planimetrie quotate che si producono (**All. 44, 45, 46, 47**).

# 6 SEZIONE ESTIMATIVA

## 6.1 COMMERCIABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono collocati nella zona periferica Ovest del territorio agricolo di Monteprandone a confine con il Comune di Monsampolo del Tronto.

La località è a destinazione esclusivamente residenziale e non esistono servizi né attività commerciali.

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

In generale, allo stato attuale, l'unità ha un sufficiente interesse commerciale.

## 6.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda dell'unità può essere rivolta a qualsiasi investitore privato.

## 6.3 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del confronto che in presenza di vendite, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

## 6.4 STOCK IMMOBILIARE E ANALISI DEL MERCATO

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 fattispecie però, la proprietà è situata in una zona a bassissima densità abitativa con uno stock irrisorio quindi insufficiente all'analisi del mercato locale che deve essere ampliato nelle zone circostanti.

Con l'ausilio della Banca Dati Immobiliari dei Geometri-Notai-Tribunale AP, si è potuto verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona analizzandone la tendenza nel periodo di nove anni dal 2015 a oggi.

In tutta la zona che comprende sia una porzione del territorio di Monteprandone, sia Monsampolo del Tronto, sono state vendute n. 15 unità residenziali dal 2015 fino a oggi.

| Anno | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VENDITE | - | 2 | - | - | 2 | 1 | 3 | 3 | 4 | - |

Con una media inferiore a n. 2 appartamenti all'anno, le transazioni evidenziano un mediocre interesse al segmento che dimostra una dinamicità e appetibilità minima e tempi lunghi di vendita se relazionata anche al numero di unità offerte in vendita.

## 6.5 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento rilevando gli appartamenti in vendita nella zona d'interesse.

https://www.immobiliare.it/annunci/112703359/?entryPoint=map

Appartamento, C.da Sant'Anna, Fabbricato recente buone condizioni - Prezzo richiesto € 178.000,00, mq 119,00, €/mq 1.496,00.

https://www.immobiliare.it/annunci/110944235/?entryPoint=map

Appartamento, Via Maiorana, Fabbricato recente buone condizioni - Prezzo richiesto € 160.000,00, mq 186,00, €/mq 860,00.

https://www.immobiliare.it/annunci/108777719/?entryPoint=map

Appartamento, Via Vespucci, Fabbricato recente buone condizioni - Prezzo richiesto € 150.000,00, mq 142,00, €/mq 1.056,00.

https://www.immobiliare.it/annunci/111546503/?entryPoint=map

Appartamento, C.da Sant'Egidio, Fabbricato recente buone condizioni - Prezzo richiesto € 180.000,00, mq 113,00, €/mq 1.593,00.

Il segmento residenziale nella zona rileva n. 4 offerte di appartamenti di differente tipologia .

Le offerte rilevano una richiesta minima di €/mq 860,00 e massima di €/mq 1.593,00 con una media di €/mq 1.251,00.

La moda (valore più ripetitivo) non è calcolabile e la mediana (valore centrale della popolazione) dei prezzi richiesti rilevano un valore di €/mq 1.276,00.

Considerata la trattativa di mercato media rilevata da Eurosistema Banca d'Italia con Tecnoborsa nell'ultima pubblicazione del sondaggio congiunturale del mercato che è indicata nell'8,3%, l'attesa media dalle offerte in vendita conduce a una quotazione del segmento in **€/mq 1.160,00** in libero mercato e regime di concorrenza monopolistica.

## 6.6 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

| CODICE | Notaio | Prezzo | Sup. | €/mq | Variazione prezzo | | Prezzo attualizzato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Indici | Var. | |
| 2016_07_F591_F_23_126_0_1_P | D'Andrea | 40.000,00 € | 143 | 279,72 € | 1578 | -17,85% | **229,79 €** |
| 2016_11_F591_F_23_20_2_2_P | Campana | 300.000,00 € | 255 | 1.176,47 € | 1570 | -17,25% | **973,51 €** |
| 2019_11_F380_F_12_574_31_2_P | Filauri | 62.000,00 € | 64,5 | 961,24 € | 1435 | -7,17% | **892,32 €** |
| 2019_12_F380_F_12_574_8_2_P | Calabrese | 86.000,00 € | 77,57 | 1.108,68 € | 1428 | -6,65% | **1.034,99 €** |
| 2020_03_F591_F_23_20_2_2_P | Colantoni | 427.000,00 € | 262 | 1.629,77 € | 1439 | -7,47% | **1.508,06 €** |
| 2021_03_F591_F_16_490_2_2_P | De Berardinis | 174.325,00 € | 218 | 799,66 € | 1380 | -3,06% | **775,17 €** |
| 2021_05_F591_F_18_33_10_2_P | Bovara | 200.000,00 € | 311 | 643,09 € | 1358 | -1,42% | **633,96 €** |
| 2021_07_F380_F_12_575_5_1_P | Ferraris | 81.000,00 € | 63 | 1.285,71 € | 1363 | -1,79% | **1.262,67 €** |
| 2022_08_F591_F_23_19_9_2_P | D'Andrea | 106.418,00 € | 288,5 | 368,87 € | 1364 | -1,87% | **361,98 €** |
| 2022_12_F591_F_18_25_7_2_P | D'Andrea | 100.000,00 € | 151 | 662,25 € | 1358 | -1,42% | **652,85 €** |
| 2022_12_F591_F_18_25_8_2_P | D'Andrea | 100.000,00 € | 212 | 471,70 € | 1358 | -1,42% | **465,00 €** |
| 2023_05_F591_F_23_322_2_4_P | Ferraris | 40.549,38 € | 61 | 664,74 € | 1349 | -0,75% | **659,78 €** |
| 2023_06_F591_F_23_139_2_1_P | Calabrese | 167.500,00 € | 101 | 1.658,42 € | 1351 | -0,90% | **1.643,55 €** |
| 2023_06_F591_F_23_139_3_1_P | Calabrese | 160.000,00 € | 103 | 1.553,40 € | 1351 | -0,90% | **1.539,48 €** |
| 2023_11_F380_F_12_676_x_2_P | N.D. | 170.000,00 € | 119,45 | 1.423,19 € | 1349 | -0,75% | **1.412,56 €** |

Dati statistici compravendite rilevate dal 2015 a oggi con i prezzi unitari aggiornati all'attualità per mezzo degli indici di variazione immobiliare:

Prezzo minimo: €/mq 229,79;

Prezzo massimo: €/mq 1.643,55;

Media Aritmetica: €/mq 936,38;

Moda: N.D.;

Mediana: €/mq 892,32.

## 6.7 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerata la disponibilità dei dati immobiliari, la contingenza e la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2019 in poi.

Appare innanzi tutto evidente che la differenza riscontrata tra il prezzo minimo e quello massimo, scaturisce dalla tipologia dell'immobile che è differentemente distinto tra immobili da ristrutturare, immobili abitabili e immobili nuovi o ristrutturati, circostanza confermata anche dall'esame delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Trascurando le compravendite del 2016 perché evidentemente troppo remote, nella planimetria che segue, si individuano tutti i potenziali comparabili rispetto alla posizione del subject (immobile da stimare). Le icone in rosso individuano le compravendite non utilizzabili; quelle in azzurro i potenziali comparabili e in verde l'immobile da stimare.



## 6.8 STIMA DELL'ASSET

Con l'analisi di mercato così condotta, verificando sia gli atti di compravendita, sia le offerte e le aspettative dei tempi di vendita, tenuto conto delle problematiche legate ai costi di conformità, si ritiene che la stima per confronto possa essere semplificata con un procedimento mono parametrico dettagliatamente esplicato.

Infatti, nel segmento residenziale, le compravendite comparabili, rilevano un prezzo medio di €/mq 680,00.

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie SEL | Indice mercantile | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Abitazione Sub. 2 | T | 103,40 mq | 1,00 | 103,40 mq |
| | Magazzino Sub. 5 | | 57,60 mq | 0,35 | 20,16 mq |
| | Corte comune (quota mill. 33%) con max 30% S1 | | 1.299,00 mq | 0,05 | 31,02 mq |
| | Superficie commerciale totale | | | | 152,10 mq |
| | Quotazione | €/mq 680,00 | | Livello di piano | 0,98 |
| | V= mq 152,10 x €/mq 680,00 | | | **VALORE** | **€ 103.428,00** |
| 2 | Abitazione Sub. 3 | 1° | 111,90 mq | 1,00 | 111,90 mq |
| | Balconi | | 19,20 mq | 0,30 | 5,76 mq |
| | Box Sub. 7 | | 27,60 mq | 0,35 | 9,66 mq |
| | Corte comune (quota mill. 33%) con max 30% S1 | T | 1.299,00 mq | 0,05 | 33,57 mq |
| | Superficie commerciale totale | | | | 160,89 mq |
| | Quotazione | €/mq 680,00 | | Livello di piano | 1,00 |
| | V= mq 160,89 x €/mq 680,00 | | | **VALORE** | **€ 109.405,00** |
| 3 | Abitazione Sub. 4 | 2° | 98,70 mq | 0,80 | 78,96 mq |
| | Balconi | | 14,70 mq | 0,30 | 4,41 mq |
| | Box Sub. 6 | | 13,90 mq | 0,35 | 4,87 mq |
| | Corte comune (quota mill. 33%) con max 30% S1 | T | 1.299,00 mq | 0,05 | 23,70 mq |
| | Superficie commerciale totale | | | | 107,77 mq |
| | Quotazione | €/mq 680,00 | | Livello di piano | 0,95 |
| | V= mq 107,77 x €/mq 680,00 | | | **VALORE** | **€ 73.284,00** |

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie SEL | Indice mercantile | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| UNICO | Superfici commerciali immobili | T-1-2 | 339,12 mq | 1,00 | 332,47 mq |
| | Corte comune (quota mill. 33%) con max 30% S1 | T | 1.299,00 mq | 0,05 | 88,28 mq |
| | Superficie commerciale totale | | | | 420,75 mq |
| | Quotazione | €/mq 680,00 | | Livello di piano | -- |
| | V= mq 420,75 x €/mq 680,00 | | | **VALORE** | **€ 286.110,00** |

**VALORE DI MERCATO:**

**LOTTO 1**

L'appartamento al piano terra individuato con le P.lle 273/2 e 273/5 ha un valore di confronto di € 103.428,00.

Il Valore deve essere decurtato dei costi di conformità:

- Variazione catastale di circa € 450,00;
- Cancellazione oneri ipotecari circa € 3.500,00;
- Sanatoria/demolizione circa € 4.000,00

Valore di Mercato al netto dei costi di conformità = € 92.128,00, in cifra tonda **€ 92.000,00;**

**LOTTO 2**

L'appartamento al piano primo individuato con le P.lle 273/3 e 273/7 ha un valore di confronto di € 109.405,00.

Il Valore deve essere decurtato dei costi di conformità:

- Variazione catastale di circa € 450,00;
- Cancellazione oneri ipotecari circa € 3.500,00;
- Sanatoria/demolizione circa € 4.000,00

Valore di Mercato al netto dei costi di conformità = € 98.105,00, in cifra tonda **€ 98.100,00;**

**LOTTO 3**

L'appartamento al piano secondo sottotetto individuato con le P.lle 273/4 e 273/6 ha un valore di confronto di € 73.284,00.

Il Valore deve essere decurtato dei costi di conformità:

- Variazione catastale di circa € 1.300,00;

- Cancellazione oneri ipotecari circa € 3.500,00;

- Sanatoria/demolizione circa € 6.500,00

Valore di Mercato al netto dei costi di conformità = € 61.984,00, in cifra tonda **€ 62.000,00;**

**IPOTESI LOTTO UNICO**

L'intero complesso individuato con le P.lle 273/2, 273/3, 273/4, 273/5, 273/6 e 273/7 ha un valore di confronto di € 286.100,00.

Oltre al costo di manutenzione, c'è da considerare i costi di:

- Variazione catastale di circa € 450,00;

- Cancellazione oneri ipotecari circa € 3.500,00;

- Sanatoria/demolizione circa € 4.000,00

Valore di Mercato al netto dei costi di conformità = € 274.810,00, in cifra tonda **€ 274.800,00;**

N.B. – Nell'ipotesi della vendita con lotto unico, i costi di conformità restano gli stessi.

## 6.9 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 10%.

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE:

*"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".*

*Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:*

*(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è*

*sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;*
*(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;*
*(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;*
*(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;*
*(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;*
*(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.*

Il differenziale tra il Valore di Mercato e quello a Base d'Asta è perciò collegato a una serie di problematiche collegate alle vendite all'Asta che scontano sul mercato un minore interesse rispetto agli immobili liberi.

Da quanto dedotto nelle Linee Guida e le Prassi del CSM, le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

1) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile locato;
2) Minore attenzione alla manutenzione;
3) Oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
4) Eventuali oneri condominiali insoluti;
5) Eventuali mancati redditi;

Elementi non definibili

1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;
2) La possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, periodo che può essere condizionato sia dalle fasi cicliche immobiliari, sia da possibili mutazioni economiche nella zona;
3) Difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;
4) Difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'interessato acquirente;
5) Assenza di polizza decennale e assenza di garanzia per vizi occulti;
6) Ridotta pubblicità/marketing;

7) Rischio di opposizioni e iniziative dei possessori;

8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

Se gli elementi quantificabili sono sostanzialmente già tenuti in considerazione nelle detrazioni per le conformità, per quelli non definibili, le variabili che possono influire sul prezzo a base d'asta sono attualmente tali da impedire una oggettiva e univoca determinazione.

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione).

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguire con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 20% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO A BASE D'ASTA:

**LOTTO 1** - € 92.000,00 – 20%= € 73.600,00, in cifra tonda **€ 74.000,00** (Euro Settantaquattromila/00).

**LOTTO 2** - € 98.100,00 – 20%= € 74.480,00, in cifra tonda **€ 74.500,00** (Euro Settantaquattromilacinquecento/00).

**LOTTO 3** - € 62.000,00 – 20%= € 49.600,00, in cifra tonda **€ 50.000,00** (Euro Cinquantamila/00).

**LOTTO UNICO** - € 274.800,00 – 20%= € 219.840,00, in cifra tonda **€ 220.000,00** (Euro Duecentoventimila/00).

## 6.10 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

Si tratta delle valorizzazioni automatiche catastali e in particolare, 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.

### 6.10.1 VALORE CATASTALE

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

**LOTTO 1**: Considerato come prima casa il Valore Catastale è di € 32.211,80 per la P.lla 273/2 ed € 12.650,40 per la P.lla 273/5 per complessivi € 44.862,20.

Considerato come altro fabbricato, il Valore catastale è di € 35.140,14 per la P.lla 273/2 per complessivi € 47.790,54.

**LOTTO 2**: Considerato come prima casa il Valore Catastale è di € 24.159,14 per la P.lla 273/3 ed € 5.075,28 per la P.lla 273/7 per complessivi € 29.234,42.

Considerato come altro fabbricato, il Valore catastale è di € 26.355,42 per la P.lla 273/3 per complessivi € 31.430,70.

**LOTTO 3**: Considerato come prima casa il Valore Catastale è di € 29.527,58 per la P.lla 273/4 ed € 3.045,42 per la P.lla 273/6 per complessivi € 32.573,00.

Considerato come altro fabbricato, il Valore catastale è di € 32.211,90 per la P.lla 273/4 per complessivi € 35.257,32.

**LOTTO UNICO**: Considerato come prima casa questo è calcolato solo sull'unità con R.C. maggiore: il Valore Catastale è di complessivi € 111.550,22.

Considerato come altro fabbricato, il Valore Catastale è di complessivi € 114.478,56.

### 6.10.2 QUOTAZIONI O.M.I.

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

**Anno 2023, Semestre 2°**

**Provincia:** AP

**Comune:** Monteprandone

**Fascia/zona:** Periferica/Centobuchi e dintorni

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni Civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato | | Valori Locazione | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | Min | Max |
| Abitazioni Civili | Ottimo | 1350 | 1700 | 5,1 | 6,7 |
| Abitazioni Civili | Normale | 700 | 1000 | 2,8 | 3,8 |
| Abitazioni Economiche | Ottimo | 1150 | 1450 | 4,5 | 5,5 |
| Abitazioni Economiche | Normale | 600 | 850 | 2,4 | 3,3 |
| Box | Normale | 610 | 830 | 2,3 | 3,2 |

# 7 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

## 7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

La distinzione nell'ambito dei Lotti è indicata sia in valore assoluto sulla base del prezzo a base d'asta, sia in percentuale in modo da avere la possibilità di calcolarla sul Prezzo di aggiudicazione.

LOTTO 1: Valore Sub. 2 € 61.900,00 corrispondente al 83,60% del valore/pretto totale.
Valore Sub. 5 € 12.100,00 corrispondente al 16,40% del valore/pretto totale.

LOTTO 2: Valore Sub. 3 € 68.800,00 corrispondente al 92,40% del valore/pretto totale.
Valore Sub. 7 € 5.700,00 corrispondente al 7,60% del valore/pretto totale.

LOTTO 3: Valore Sub. 4 € 47.200,00 corrispondente al 94,40% del valore/pretto totale.
Valore Sub. 6 € 2.800,00 corrispondente al 5,60% del valore/pretto totale.

## 7.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

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

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

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

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

La presente relazione si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 61 allegati oltre la documentazione fotografica. Gli allegati dal n. 1 al n. 47 riguardano i Lotti di Monteprandone, quelli dal n. 48 al n. 61 il Lotto di Montefortino.

Ascoli Piceno li 30/08/2024

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -