

PERIZIA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO



GIUDICE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

CURATORI DOTT. COMM. GIORGIO MARILUNGO E ALBERTO FANESI

Procedura Fallimentare R.F. n. 3/2015

11 dicembre 2018

Autore: geometra angelo crescenzi

PERIZIA IMMOBILIARE

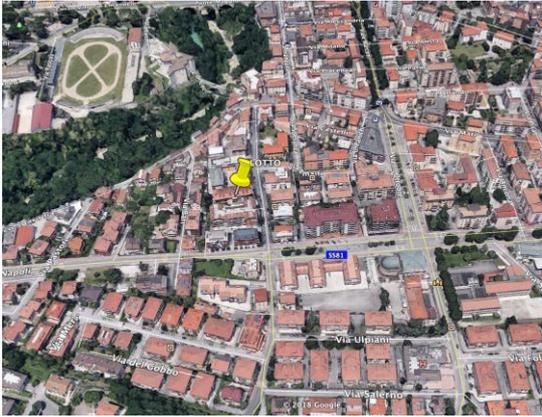
PROCEDURA FALLIMENTARE R.F. N. 3/2015

1	SOMMARIO	
2	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 1	4
3	INDICE DEGLI ALLEGATI	5
4	PREMESSA	6
4.1	INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO	7
4.2	CRITERI DI MISURAZIONE	11
4.3	CRITERI DI VALUTAZIONE	13
5	LIMITI E ASSUNZIONI	15
6	FORMAZIONE DEI LOTTI	16
7	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	17
8	DATI GENERALI LOTTO VIALE TREVIRI – ASCOLI PICENO	19
8.1	CATASTALE	19
8.1.1	DATI CATASTALI	19
8.1.2	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	19
8.1.3	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	19
8.2	TITOLARITÀ E POSSESSO	20
8.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	20
8.2.2	PROVENIENZA	20
8.2.3	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	20
8.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	20
8.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	21
8.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	21
8.2.7	POSSESSO	21
8.2.8	VINCOLI	21
8.2.9	SERVITÙ E GRAVAMI	21
8.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	21
8.2.11	ACCESSO E CONFINI	21
8.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	22
8.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	22
8.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	22
8.3	URBANISTICA	23
8.3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	23
8.3.2	EPOCA DI COSTRUZIONE	23
8.3.3	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	23
8.3.4	SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ	23
8.3.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	23
8.3.6	CONVENZIONI	23
8.3.7	HBU – HIGHEST AND BEST USE	23
8.3.8	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	24

8.3.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	24
8.4	CONDOMINIALE.....	25
8.4.1	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	25
8.4.2	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	25
8.4.3	TABELLE MILLESIMALI	25
8.4.4	PENDENZE CONDOMINIALI	25
8.4.5	DELIBERE CONDOMINIALI	25
8.4.6	COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE.....	26
8.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	26
8.4.8	COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE	26
8.5	IMPIANTISTICA.....	27
8.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	27
8.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	27
8.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	27
8.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	27
8.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	27
8.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	27
8.6	STRUTTURALE.....	28
8.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	28
8.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	28
8.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	28
8.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	28
8.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	28
8.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	28
8.7	AMBIENTALE.....	29
8.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	29
8.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	29
8.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	29
8.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	29
8.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	29
8.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	29
9	DATO IMMOBILIARE	30
9.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	30
10	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	31
11	SEZIONE ESTIMATIVA.....	32
11.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	32
11.1.2	STIMA VALORE DI MERCATO	32
11.1.3	STOCK IMMOBILIARE.....	32
11.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	33
11.1.5	POTENZIALI COMPARABILI.....	33
11.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI.....	33
11.2	STIMA VALORE HBU.....	35
11.3	VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO	35
11.4	VALORE MEDIO UNITARIO (ART. 568 C.P.C.).....	35

11.5	QUOTAZIONI O.M.I.....	37
11.6	STIMA VALORE A BASE D'ASTA.....	38

2 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 1

DESCRIZIONE						
Natura	UFFICIO al piano Rialzato con corte esclusiva					
Comune	Ascoli Piceno (AP)	Via	Via Serafino Cellini, 49			
Diritto Reale	Piena Proprietà	Quota	1000/1000			
Stato Locativo	Libero	Possesso	Curatela Fallimentare			
CATATALE						
Dati Catastali	Fg. 101	P.IIa 98	Sub. 25	Cat. A/2	R.C. 867,65	
Unità collegata	===	===	===	===	===	
CONSISTENZA						
Superficie	SEL mq 202,10	SIL mq 108,10	SIN mq 177,44	Commerciale mq 228.16		
Pertinenze ^I	Corte Esclusiva mq 276,00 – Balconi mq 40,85					
CONFORMITA'						
TIPOLOGIA	Catastale ^{II}	Ipotecaria ^{II}	Condominiale ^{II}	Urbanistica ^{III}	Strutturale / Impiantistica ^{III}	Ambientale ^{III}
ESITO	NO	NO	NO	NO	NON DEFINITA	SI
COSTO	€ 562,40	€ 295,00	€ 2.649,03	€ 2.381,00	===	===
BASI DI VALORE						
Base	Mercato ^{III}	Asta ^{IV}	Normale ^V	Catastale ^{VI}	OMI	
Totale	€ 236.500,00	€ 176.600,00	€ 245.920,00	€ 100.213,58	Min	Max
Unitario	€/mq 990,00	€/mq 774,00			€/mq 1.000,00	€/mq 1.600,00
IMPOSTA DI TRASFERIMENTO						
Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni						
FOTO SIGNIFICATIVE						
Foto Esterna			Individuazione sul territorio			
Foto Interna						

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

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

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

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

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

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

3 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 – Estratto di Mappa
- All. 2 – Planimetria catastale
- All. 3 – Visura P.IIa 98/25
- All. 4 – Atto Provenienza Nota T.3512/2011
- All. 5 – Atto Divisione Nota T.3937/2000
- All. 6 – Successione Testamentaria Nota T. 4898/2001
- All. 7 – Accettazione Eredità Nota T.3468/2011
- All. 8 – Costituzione Fondo Patrimoniale Nota T.3933/2000
- All. 9 – Annotazione al Fondo Patrimoniale Nota T. 946/2008
- All. 10 – Iscrizione Ipoteca Volontaria Nota I. 1032/2011
- All. 11 – Licenza di Costruzione n. 141/1975
- All. 12 – Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2082/2000
- All. 13 – Regolamento di Condominio
- All. 14 – Scheda del Dato Immobiliare
- All. 15 – Planimetria quotata
- All. 16 – Rapporto di Valutazione Immobiliare

L'attivo immobiliare della massa dei creditori del Fallimento nel Comune di **Ascoli Piceno**, è costituito dai diritti **dell'intera piena proprietà** di n. **1** unità immobiliare a destinazione **residenziale**.

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

4.1 INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO

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

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

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

1. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

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

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

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

4.2 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

- Posto auto coperto, 30%;

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

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

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

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

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

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

4.3 CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 FORMAZIONE DEI LOTTI

L'Asset è costituito da immobile autonomo ubicato in un fabbricato urbano costruito su quattro livelli oltre un piano interrato e suddiviso in n. 12 unità immobiliari residenziali autonomamente utilizzabili oltre ai box auto e Beni Comuni Non Censibili.

Il numero di unità, la tipologia architettonica e distribuzione di impianti e servizi della proprietà all'attivo della massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] induce a definire n. 1 lotto.

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

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

La perizia generale analizza Audit Documentale e Due Diligence dell'unità che costituisce il cespite di **Via Serafino Cellini, 49** unitamente al Dato Immobiliare ovvero gli elementi tecnici specifici del singolo lotto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Descrizione include elementi di:

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

8 DATI GENERALI LOTTO VIALE TREVIRI – ASCOLI PICENO

8.1 CATASTALE

8.1.1 DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

Comune di **Ascoli Piceno**, Foglio di mappa n. **101 (All. 1)** P.IIa **98** Ente Urbano mq 260.

Catasto Fabbricati:

Comune di **Ascoli Piceno**. Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare, sita in **Via Serafino Cellini, 49** con la P.IIa **98**.

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

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

Dati Censuari di Classamento

P.IIa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat. (mq)	R.C.	All. (Plan.,Visura)
98	25	A/2	4	Vani 10,5	mq 232,00	€ 867,65	All. 2, 3

L'unità è intestata alla ditta "████████████████████" con sede in Ascoli Piceno (AP) CF: ██████████ piena proprietà per 1/1".

N.B. - L'unità ha diritto al Bene Comune Censibile ubicato al Piano Interrato costituito dal Magazzino censito con la P.IIa 98 sub. 23, C/2, Classe 4, mq 18, R.C. 76,23.

8.1.2 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono di lieve entità essendo costituite da minime differenze nella ripartizione interna.

Si deve però rilevare che l'immobile ha una destinazione urbanistica autorizzata nel 2000 come Ufficio (è stato la sede di uffici del Comune di Ascoli Piceno) quindi non allineata alla Categoria A/2.

8.1.3 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

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

8.2 TITOLARITÀ E POSSESSO

8.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

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

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

8.2.2 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita a Rogito del notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata rep. n. 239568/57232 del 27 giugno 2001 trascritto al n. 3512 il 29 giugno 2011 (All. 4), il signor [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED], l'unità negoziale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno sul Fg. 101 con la P.lla 98 sub. 25.

In precedenza, l'immobile è stato oggetto dei seguenti passaggi intermedi:

1. Con atto di divisione a Rogito del Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata rep. 177547 del 29 luglio 2000, trascritto al n. 3937 il 10 agosto 2000 (All. 5), i signori [REDACTED] [REDACTED], si sono attribuiti le proprietà provenienti dalla massa ereditaria del signor [REDACTED]. Al Signor [REDACTED] è pervenuto, tra gli altri, anche l'immobile oggetto di perizia.
2. Denuncia di Successione Testamentaria n. 97/679 del 29 settembre 1997, trascritta al n. 4898 il 15 ottobre 2001 (All. 6). La proprietà relitta del De Cuius [REDACTED], si trasferisce ai figli [REDACTED] e alla moglie [REDACTED].
3. Atto di Accettazione Tacita di Eredità a Rogito del Notaio Biagio Ciampini di Sant'Egidio alla Vibrata rep. 177547 del 29 luglio 2000, trascritto al n. 3468 il 28 giugno 2011 (All. 7), in favore dei signori [REDACTED].

8.2.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

E' in corso di Trascrizione la Sentenza di Fallimento.

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

8.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

L'atto di Costituzione si fondo patrimoniale a Rogito del notaio Biagio Ciampini rep. 177881 del 8 agosto 2000, trascritto al n. 3933 il 10 agosto 2000 (All. 8), ce comprende anche l'immobile oggetto di perizia, è stato parzialmente sciolto con atto a Rogito del Notaio Nazzareno Cappelli di Ascoli

Piceno n. 104449/25952 del 29 maggio 2008 annotato al n. 946 il 19 giugno 2008 (**Ail. 9**), liberando l'immobile oggetto di perizia.

8.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione n. **1032/2011** del 29 giugno 2011 (**Ail. 10**): Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo a rogito del Notaio Biagio Ciampini n. 239570/57233 del 27 giugno 2011. A garanzia del capitale di € 300.000,00, si iscrive ipoteca della durata di 15 anni per complessivi € 300.000,00 a favore della [REDACTED] sull'unità urbana sita nel Comune di Ascoli Piceno censita sul foglio di mappa n. 101 con la P.IIa 98 sub. 25.

8.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'unità non è locata né abitata.

8.2.7 POSSESSO

LOTTO 1 – P.IIa 98 sub. 25, l'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

8.2.8 VINCOLI

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

8.2.9 SERVITÙ E GRAVAMI

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

8.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

8.2.11 ACCESSO E CONFINI

L'immobile in oggetto è costituito da un'abitazione al piano rialzato.

L'unità ha accesso dagli spazi condominiali in adiacenza a Via Serafino Cellini n. 49 tramite il portone condominiale.

Il passaggio diretto attraverso la corte esclusiva è attualmente esercitato a sud del fabbricato, attraversando la corte esclusiva di un altro immobile, un negozio catastalmente intestato al signor [REDACTED]. Non risulta però alcuna costituzione di servitù di passaggio opponibile.

I confini dell'unità immobiliare sono:

NORD Lato Libero e Vano Scala. La corte confina Condominio P.IIa 95

EST Prop. ██████████

SUD Lato Libero e Vano Scala. La corte confina Condominio P.Ila 103

OVEST Lato Libero e Vano Scala. La corte confina Condominio P.Ila 97

Salvo altri e/o variati

8.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

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

Non esistono provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti.

8.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

8.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

Costi conformità ipotecaria

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

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

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

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

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

LOTTO 1 P.Ila 98/25

- Ipoteca Volontaria 1032/2011:€ 35,00;

Oltre costi tecnici per circa € 260,00 e così per complessivi **€ 295,00**.

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

8.3 URBANISTICA

8.3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

===

8.3.2 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del fabbricato che comprende l'immobile che costituisce il **LOTTO n. 1**, è tipologicamente collocabile nel periodo di metà anni '70.

8.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Presso il Comune di Ascoli Piceno si è potuto accertare l'esistenza di due pratiche amministrative.

Non è stata rinvenuta copia della Licenza di Costruzione originaria n. 79/1974 del 9 aprile 1974 che è citata nella successiva licenza.

Con Licenza di Costruzione n. 141/75 (**Ail. 11**), è stato autorizzato l'ampliamento del fabbricato.

8.3.4 SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ

Con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2082/00 del 26 settembre 2000 (**Ail. 12**), è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso con opere di due appartamenti posti al piano terra da civile abitazione a ufficio di mq 173,91; opere estetiche consistenti nella creazione e spostamento di scale esterne e realizzazione di nuove porte; ampliamento del locale fondaco al piano seminterrato di mq 3,25.

N.B. – Sul titolo, è indicato il riferimento catastale della P.lla 98 sub. 24 che è stata poi soppressa costituendo il nuovo sub. 25.

Allo stato attuale, rispetto allo stato autorizzato con la Sanatoria del 2000, si rilevano lievi differenze interne che possono essere regolarizzate con una CILA e il pagamento di una Sanzione minima poiché non costituiscono aumento di superficie né volume utile.

8.3.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

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

8.3.6 CONVENZIONI

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

8.3.7 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

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

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

8.3.8 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

NON CONFORMI

LOTTO 1 – Le minime differenze interne sono sanabili con una CILA e una Sanzione minima.

8.3.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1 Oneri tecnici progetto € 1.000,00, Sanzione € 1.000,00, Diritti Amministrativi € 100,00. Costo presunto Conformità in cifra tonda € **2.381,00**.

8.4 CONDOMINIALE

8.4.1 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L'Amministrazione Condominiale ha trasmesso copia del Regolamento Condominiale (Art. 13) che non risulta trascritto.

8.4.2 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministrazione Condominiale è gestita dallo Studio Polis di Ascoli Piceno Via D. Angelini, 56

8.4.3 TABELLE MILLESIMALI

L'immobile ha un carico di 128,41 millesimi di proprietà nella tabella "A".

Tabella "B" Ascensore, 40,00 millesimi;

Tabella "C" Scale, 108,21 millesimi;

Tabella "A" Lastrico solare 1/3, 128,41 millesimi.

8.4.4 PENDENZE CONDOMINIALI

Il report che risulta dall'estratto conto condominiale, evidenzia un debito di complessivi € 9.147,22 di cui € 7.563,91 a consuntivo dal riporto dell'anno precedente.

Le n. 6 rate ordinarie 2018/2019 di cui due già scadute, sommano a € 1.583,31.

Il debito riferito alla gestione 2017/2018 è di € 1.065,72.

Le pendenze condominiali riferite ai due anni sommano perciò a complessivi € 2.649,03.

Alla data del deposito della perizia, il debito antecedente i due anni è di € 6.498,19.

8.4.5 DELIBERE CONDOMINIALI

All'Assemblea del 7 febbraio 2018, è stato deliberato di incaricare un tecnico per la predisposizione di un computo metrico per la risoluzione dei problemi di infiltrazioni nei locali garage e fondaci. L'argomento deve comunque essere trattato nella successiva riunione.

Allo stato attuale, non esistono delibere ma solo l'intenzione di verificare i costi d'intervento per rilevanti opere di manutenzione necessarie a eliminare le infiltrazioni nel piano interrato.

8.4.6 COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

Un costo medio desunto dalle due gestioni precedenti (2017/2018 e 2018/2019), lascia dedurre un importo annuo prudenzialmente indicato in circa € 1.350,00.

8.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

Allo stato attuale, non è possibile confermare l'entità degli interventi che si possono preventivare per le opere condominiali, circostanza che non consente una completa definibilità della conformità condominiale.

8.4.8 COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Il costo della conformità limitato ai debiti dei due anni precedenti, è di € 2.649,03.

8.5 IMPIANTISTICA

8.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

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

8.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

8.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Nelle unità, sono esistenti gli impianti civili elettrico sottotraccia, quello idrico e quello di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori di ghisa e caldaia esterna a metano. In un bagno si rileva un boiler elettrico per la produzione d'acqua calda.

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

8.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non esistono certificazioni di conformità degli impianti privati.

8.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

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

8.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

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

8.6 STRUTTURALE

8.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

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

8.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===.

8.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

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

8.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono scarse, si palesa la necessità di interventi di manutenzione straordinaria relativa agli impianti e alle finiture. Il pavimento del vano Sud-Est cui si accede anche dalla corte tramite una scala che raggiunge il balcone, è staccato. Gli altri pavimenti sono in condizioni di scarsa conservazione.

8.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Si rileva la **CONFORMITA'** strutturale.

8.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===.

8.7 AMBIENTALE

8.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

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

8.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

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

8.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

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

8.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

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

8.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

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

8.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Nulla da rilevare.

9.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il fabbricato che comprende l'immobile è stato costruito nei primi anni '70.

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

Per una descrizione più schematica, si allega la Scheda del Dato Immobiliare ([All. 14](#))

10 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili si compongono delle seguenti superfici calcolate in SEL (superficie Esterna Lorda) per mezzo di misurazioni dirette in loco (All. 15):

LOTTO	1
P.IIa/Sub.	98/25
Destinazione urbanistica	Ufficio
Destinazione Catastale	Abitazione
Piano	Rialzato
SEL (Superficie Esterna Lorda)	202,10 mq
SIL (Superficie Interna Lorda)	182,10 mq
SIN (Superficie Interna Netta)	177,40 mq
Balconi	40,85 mq
Corte esclusiva	275,90
Commerciale	228,16 mq

11 SEZIONE ESTIMATIVA

11.1.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

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

L'appetibilità è da ritenere sufficiente.

11.1.2 STIMA VALORE DI MERCATO

La stima del Valore di Mercato è stata elaborata con il criterio differenziale analiticamente dimostrato e riesaminabile nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**Al. 15**).

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

LOTTO 1
€ 236.500,00

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

11.1.3 STOCK IMMOBILIARE

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

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

STOCK IMMOBILIARE			
Foglio di Mappa	101	104	==
A/10	20	56	==
A/2	381	1613	==
A/3	75	710	==

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

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

11.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati è stata espletata con l'interrogazione della Banca del Dato Immobiliare del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e del Tribunale di Ascoli Piceno. La B.D.I., consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 e ad oggi, l'aggiornamento è completato alla data del 30 ottobre 2018 con il numero di **5701** dati di compravendite.

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

11.1.5 POTENZIALI COMPARABILI

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

POTENZIALI COMPARABILI			
Foglio di mappa	Segmento	Compravendite	Potenziali Comparabili
76	Residenziale	9	4

11.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI

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

Il MCA è perciò impostato con **tre** comparabili.

COMPARABILE 1

Trascrizione n. 5020/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calabrese di Ascoli Piceno n. 11157/7648 del 17 ottobre 2017. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 133.000,00 di porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Ascoli Piceno (AP), via Napoli civico numero otto (n. 8) (catastalmente senza numero civico), costituite da:

a) appartamento per abitazione posto al piano secondo sul rialzato (catastalmente piano terzo), composto da: ingresso - disimpegno, soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, un bagno e cinque balconi a livello; è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (AP), con intestazione agli attuali venditori, al foglio 101, particella 108 sub. 8, zona censuaria 1[^], categoria A/2, classe 4[^],

consistenza 6,5 (sei virgola cinque) vani, superficie catastale totale: metri quadrati centotrentadue (mq. 132), superficie catastale totale escluse aree scoperte: metri quadrati centoventiquattro (mq. 124), rendita Euro 537,12; VIA NAPOLI piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

b) locale ad uso autorimessa posto al piano terra, della consistenza di metri quadrati diciannove (mq. 19); è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno (AP), con intestazione agli attuali venditori, al foglio 101, particella 108 sub. 2, zona censuaria 1[^], categoria C/6, classe 3[^], consistenza metri quadrati diciannove (mq. 19), superficie catastale totale: metri quadrati ventidue (mq. 22), rendita Euro 39,25; VIA NAPOLI n. 8 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

COMPARABILE 2

Trascrizione n. 3047/2018 -- Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calvelli di Ascoli Piceno n. 32681/19260 del 30 maggio 2018. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 148.000,00 di:

a) appartamento al piano primo, di catastali vani 5,5 (cinque e mezzo),

b) locale ad uso garage al piano terra, di catastali metri quadrati 32 (trentadue), di pertinenza della porzione immobiliare descritta alla precedente lettera a).

Dette porzioni immobiliari risultano distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 101, come segue:

- particella 421 subalterno 1, via Luigi Merli, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 93, R.C. Euro 738,53;

- particella 421 subalterno 3, via Luigi Merli, piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 32, superficie catastale totale mq. 36, R.C. Euro 89,24..

COMPARABILE 3

Trascrizione n. 4349/2017 – Atto a rogito del Notaio dott.ssa Calvelli di Ascoli Piceno n. 31764/18578 del 12 settembre 2017. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 150.000,00 di:

a) porzione di fabbricato urbano da cielo a terra, con annessa corte di pertinenza esclusiva, il tutto di catastali vani 8 (otto). Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 101, particella 88 subalterno 1, via Bari n. 5, piani S1-T-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 8, superficie catastale totale mq. 168, totale escluse aree scoperte mq. 165, R.C. Euro 661,06.

11.2 STIMA VALORE HBU

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

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

11.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

Nello schema sono specificati:

Lotto: Il numero del lotto considerato;

Dest.: La destinazione delle singole unità che costituiscono il lotto sono indicate con la rispettiva destinazione catastale: A/2-Abitazione;

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

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

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

V.U.M. Conformità: E' il costo unitario che l'aggiudicatario spenderà per le conformità riferite alla caratteristica superficiale;

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

Gli importi indicati sono arrotondati a € 1,00.

VALORI MEDI UNITARI						
LOTTO	P.IIa/Sub.	Destinazione	Sup. Comm. (SEL)	V.U.M. (€/mq)		
				Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	98/25	Terziaria	Mq 228,16	980,00	15,50	774,00

11.5 QUOTAZIONI O.M.I.

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

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2018				
ZONA	C2 Semicentrale/ Porta Maggiore e Quartiere Luciani				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Abitazioni di Tipo Civile				
Stato Conservativo	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	1.000,00	1.400,00	2,8	4,2	3,48%
Ottimo	2.000,00	2.600,00	5,8	7,7	3,52%

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2018				
ZONA	C2 Semicentrale/ Porta Maggiore e Quartiere Luciani				
Microzona	2				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Uffici				
Stato Conservativo	QUOTAZIONE VALORE		QUOTAZIONE LOCAZIONE		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	1.100,00	1.600,00	4,4	6,8	4,95%
Ottimo	2.000,00	2.600,00	8,2	10,9	4,98%

11.6 STIMA VALORE A BASE D'ASTA

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

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

Le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione) che per l'appunto sono solo in parte definiti da Italfondario RE nella misura del 47%.

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

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 25% del Valore di mercato al netto delle conformità.

LOTTO	Valore di Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	€ 239.000,00	€ 3.506,00	€ 176.600,00

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

La presente relazione si compone di n. 38 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T..

Ascoli Piceno li 11 dicembre 2018.

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

