

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Perizia Immobiliare Generale Montegranaro (FM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

GIUDICE DOTT. RAFFAELE AGOSTINI

CURATORE DOTT. COMM. DARIO AMADIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

26 febbraio 2018

Autore: geometra angelo crescenzi

PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1	SOMMARIO	
2	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 1	4
3	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 2	5
4	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 3	6
5	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 4	7
6	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 5	8
7	INDICE DEGLI ALLEGATI	9
8	PREMESSA	10
8.1	INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO	11
8.2	CRITERI DI MISURAZIONE	15
8.3	CRITERI DI VALUTAZIONE	17
9	LIMITI E ASSUNZIONI	19
10	FORMAZIONE DEI LOTTI	20
11	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	21
12	DATI GENERALI LOTTI 1, 2, 3, 4, 5 - MONTEGRANARO	23
12.1	CATASTALE	23
12.1.1	DATI CATASTALI	23
12.1.2	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	23
12.1.3	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	24
12.2	TITOLARITÀ E POSSESSO	25
12.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	25
12.2.2	PROVENIENZA	25
12.2.3	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	25
12.2.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	25
12.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	25
12.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	26
12.2.7	POSSESSO	27
12.2.8	VINCOLI	27
12.2.9	SERVITÙ E GRAVAMI	27
12.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	27
12.2.11	ACCESSO E CONFINI	27
12.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	28
12.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	28
12.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	28
12.3	URBANISTICA	31
12.3.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	31
12.3.2	EPOCA DI COSTRUZIONE	31
12.3.3	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	31
12.3.4	SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ	31


Perizia Immobiliare Generale Montegrano (FM) | 26/02/2018

12.3.5	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	32
12.3.6	CONVENZIONI	32
12.3.7	HBU – HIGHEST AND BEST USE	32
12.3.8	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	32
12.3.9	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	33
12.4	CONDOMINIALE	34
12.4.1	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	34
12.4.2	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	34
12.4.3	TABELLE MILLESIMALI.....	34
12.4.4	PENDENZE CONDOMINIALI.....	34
12.4.5	DELIBERE CONDOMINIALI	34
12.4.6	COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE	34
12.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	34
12.4.8	COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	34
12.5	IMPIANTISTICA	35
12.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI	35
12.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	35
12.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	35
12.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	35
12.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	35
12.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	35
12.6	STRUTTURALE	36
12.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE.....	36
12.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	36
12.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	36
12.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	36
12.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	36
12.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	36
12.7	AMBIENTALE.....	37
12.7.1	FONDI DI INQUINAMENTO	37
12.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	37
12.7.3	FONDI ENERGETICHE RINNOVABILI	37
12.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	37
12.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	37
12.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE.....	37
13	DATO IMMOBILIARE.....	38
13.1.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	38
14	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	39
15	SEZIONE ESTIMATIVA	40
15.1.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI	40
15.1.2	STIMA VALORE DI MERCATO	40
15.1.3	STOCK IMMOBILIARE	40
15.1.4	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	41
15.1.5	POTENZIALI COMPARABILI	41

15.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI	41
15.2	STIMA VALORE HBU	42
15.3	VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO	42
15.4	VALORE MEDIO UNITARIO (ART. 568 C.P.C.)	42
15.5	QUOTAZIONI O.M.I.	44
15.6	STIMA VALORE A BASE D'ASTA	45






2 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 1

LOTTO 1					
Descrizione	Appartamento di piccola dimensione al piano terra con corte esterna				
Comune	Montegrano (FM)				
Toponomastica	Via della Croce s.n.c.				
Diritto Reale	Piena Proprietà				
Dati Catastali	Fg. 25	P.IIa 141	Sub. 3	Cat. A/2	R.C. 170,43
Possesso	Occupato da inquilino moroso				
Consistenza	SEL mq 43,57	SIL mq	SIN mq	Comm. mq 48,10	
Pertinenze	Corte esterna mq 46,25; Corte pavimentata mq 22,10,				
Conformità	Catastale	Urbanistica	Condominiale	Ipotecaria	Impiantistica
SI/NO/Non definibile	SI	NO	SI	NO	SI
Sanabilità	===	€ 2.000,00	===	€ 2.534,00	€ ===
Valore	MERCATO	BASE D'ASTA	CATASTALE	NORMALE	OMI
	32.200,00 €	24.900,00 €	Prima casa € 19.684,67 Seconda Casa € 21.474,18	€ 75.180,00	Min €/mq 860 Max €/mq 1150
Imposta	Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni				
Foto Esterna			Foto Interna	Non disponibile per impedimento all'accesso interno	
Individuazione sul territorio					


3 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 2

LOTTO 2					
Descrizione	Appartamento di media dimensione al piano terra con corte esterna				
Comune	Montegrnaro (FM)				
Toponomastica	Via della Croce s.n.c.				
Diritto Reale	Piena Proprietà				
Dati Catastali	Fg. 25	P.IIa 141	Sub. 4	Cat. A/2	R.C. 312,46
Possesso	Libero				
Consistenza	SEL mq 65,74	SIL mq	SIN mq	Comm. mq 73,50	
Pertinenze	Corte esterna mq 105,15; Corte pavimentata mq 25,00,				
Conformità	Catastale	Urbanistica	Condominiale	Ipotecaria	Impiantistica
SI/NO/Non definibile	SI	NO	SI	NO	SI
Sanabilità	===	2.000,00 €	===	2.894,00 €	=== €
Valore	MERCATO	BASE D'ASTA	CATASTALE	NORMALE	OMI
	58.000,00 €	44.600,00 €	Prima casa € 36.089,13 Seconda Casa 39.369,96	€ 75.180,00	Min €/mq 860 Max €/mq 1150
Imposta	Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni				
Foto Esterna			Foto Interna		
Individuazione sul territorio					

4 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 3

LOTTO 3					
Descrizione	Appartamento di piccola dimensione al piano terra con corte esterna				
Comune	Montegranaro (FM)				
Toponomastica	Via della Croce s.n.c.				
Diritto Reale	Piena Proprietà				
Dati Catastali	Fg. 25	P.lla 141	Sub. 5	Cat. A/2	R.C. 170,43
Possesso	Occupato da inquilino con regolare contratto				
Consistenza	SEL mq 42,95	SIL mq	SIN mq	Comm. mq 47,00	
Pertinenze	Corte esterna mq 54,90; Corte pavimentata mq 13,30,				
Conformità	Catastale	Urbanistica	Condominiale	Ipotecaria	Impiantistica
SI/NO/Non definibile	SI	NO	SI	NO	SI
Sanabilità	===	2.000,00 €	===	2.534,00 €	=== €
Base di Valore	MERCATO	BASE D'ASTA	CATASTALE	NORMALE	OMI
	31.100,00 €	23.900,00 €	Prima casa € 19.684,67 Seconda Casa € 21.474,18	€ 49.998,00	Min €/mq 860 Max €/mq 1150
Imposta	Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni				
Foto Esterna			Foto Interna		
Individuazione sul territorio					

5 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 4

LOTTO 4					
Descrizione	Appartamento di piccola dimensione al piano primo				
Comune	Montegrano (FM)				
Toponomastica	Via della Croce s.n.c.				
Diritto Reale	Piena Proprietà				
Dati Catastali	Fg. 25	P.lla 141	Sub. 6	Cat. A/2	R.C. 142,03
Possesso	Occupato da inquilino con regolare contratto				
Consistenza	SEL mq 44,00	SIL mq	SIN mq	Comm. mq 44,00	
Pertinenze	Nessuna pertinenza				
Conformità	Catastale	Urbanistica	Condominiale	Ipotecaria	Impiantistica
SI/NO/Non definibile	SI	NO	SI	NO	SI
Sanabilità	===	4.000,00 €	===	2.534,00 €	=== €
Base di Valore	MERCATO	BASE D'ASTA	CATASTALE	NORMALE	OMI
	30.600,00 €	21.700,00 €	Prima casa € 16.404,47 Seconda Casa € 17.895,78	€ 44.858,00	Min €/mq 860 Max €/mq 1150
Imposta	Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni				
Foto Esterna			Foto Interna		
Individuazione sul territorio					

Perizia Immobiliare Generale Montegrano (FM) | 26/02/2018

6 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTO 5

LOTTO 5					
Descrizione	Appartamento di media dimensione al piano primo				
Comune	Montegranaro (FM)				
Toponomastica	Via della Croce s.n.c.				
Diritto Reale	Piena Proprietà				
Dati Catastali	Fg. 25	P.lla 141	Sub. 7	Cat. A/2	R.C. 284,05
Possesso	Occupato da inquilino con regolare contratto				
Consistenza	SEL mq 65,54	SIL mq	SIN mq	Comm. mq 72,46	
Pertinenze	Balcone mq 13,20, Terrazza coperta mq 8,40				
Conformità	Catastale	Urbanistica	Condominiale	Ipotecaria	Impiantistica
SI/NO/Non definibile	SI	NO	SI	NO	SI
Sanabilità	===	2.000,00 €	===	2.924,00 €	=== €
Base di Valore	MERCATO	BASE D'ASTA	CATASTALE	NORMALE	OMI
	59.500,00 €	48.200,00 €	Prima casa € 32.807,78 Seconda Casa € 35.790,30	€ 70.794,00	Min €/mq 860 Max €/mq 1150
Imposta	Cedente Impresa in Fallimento - Immobile di proprietà da più di cinque anni				
Foto Esterna			Foto Interna		
Individuazione sul territorio					

7 INDICE DEGLI ALLEGATI

- | | |
|---|--|
| All. 1 – Estratto di Mappa | All. 23 – Visura storica P.IIa 620 |
| All. 2 – Elaborato planimetrico catastale | All. 24 – Certificato collaudo 1960 |
| All. 3 – Elenco subalterni e beni comuni | All. 25 – P.d.C. 108/05 |
| All. 4 – Planimetria urbana sub. 3 | All. 26 – Tavola 1 P.d.C. 108/05 |
| All. 5 – Visura Catastale sub. 3 | All. 27 – Tavola 1a P.d.C. 108/05 |
| All. 6 – Planimetria urbana sub. 4 | All. 28 – Tavola 4 P.d.C. 108/05 |
| All. 7 – Visura Catastale sub. 4 | All. 29 – Tavola 5 P.d.C. 108/05 |
| All. 8 – Planimetria urbana sub. 5 | All. 30 – Tavola 6 P.d.C. 108/05 |
| All. 9 – Visura Catastale sub. 5 | All. 31 – Tavola 7 P.d.C. 108/05 |
| All. 10 – Planimetria urbana sub. 6 | All. 32 – Tavola 8 P.d.C. 108/05 |
| All. 11 – Visura Catastale sub. 6 | All. 33 – D.I.A.E. 110/07 |
| All. 12 – Planimetria urbana sub. 7 | All. 34 – D.I.A.E. 110/07 Tav. 1 |
| All. 13 – Visura Catastale sub. 7 | All. 35 – D.I.A.E. 110/07 Tav. 2 |
| All. 14 – Provenienza | All. 36 – Comunicazione procedimento agibilità |
| All. 15 – Iscrizione Ipotecaria 148/14 | All. 37 – Conformità impianto elettrico |
| All. 16 – Iscrizione Ipotecaria 657/14 | All. 38 – Conformità impianto Termoidraulico |
| All. 17 – Iscrizione Ipotecaria 364/15 | All. 39 – Rapporto di Valutazione Immobiliare |
| All. 18 – Iscrizione Ipotecaria 485/15 | All. 40 – Fascicolo LOTTO 1 |
| All. 19 – Iscrizione Ipotecaria 1207/15 | All. 41 – Fascicolo LOTTO 2 |
| All. 20 – Contratto Affitto Lotto 1 | All. 42 – Fascicolo LOTTO 3 |
| All. 21 – Contratto Affitto Lotto 4 | All. 43 – Fascicolo LOTTO 4 |
| All. 22 – Contratto Affitto Lotto 3 | All. 44 – Fascicolo LOTTO 5 |

L'attivo immobiliare della massa dei creditori del Fallimento esistente nel Comune di Montegranaro, è costituito dai diritti dell'intera piena proprietà di n. **5** unità immobiliari a destinazione **residenziale**.

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

8.1 INCARICO DEL GIUDICE DELEGATO

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

Specificando se l'esecuzione fallimentare 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 nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

- a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valutati 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 personali;
- 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;

- Autorimessa/garage, 50%;

- Posto auto coperto, 30%;

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

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.3 CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

Il Confronto di mercato si basa sui 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 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Asset è costituito da un fabbricato urbano costruito su due livelli e suddiviso in n. 5 unità immobiliari autonomamente utilizzabili.

La tipologia architettonica e distribuzione di impianti e servizi induce a definire n. 5 lotti separati ma non è esclusa la possibilità di ipotizzare una vendita in blocco, trattandosi di struttura comodamente sfruttabile ai fini ricettivi come Bed & Breakfast.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Descrizione include elementi di:

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

12 DATI GENERALI LOTTI 1, 2, 3, 4, 5 - MONTEGRANARO

12.1 CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.1.1 DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

Comune di Montegranaro, Foglio di mappa n. **25 (All. 1)** P.Illa 141 Ente Urbano mq 450.

Catasto Fabbricati:

Comune di Montegranaro. Diritti di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari, site in Via della Croce s.n.c. con la P.Illa **141**.

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.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat. (mq)	R.C.	All. (Plan.,Visura)
141	3	A/2	4	Vani 3	mq 54,00	€ 170,43	All. 4, 5
141	4	A/2	4	Vani 5,5	mq 80,00	€ 312,46	All. 6, 7
141	5	A/2	4	Vani 3	mq 52,00	€ 170,43	All. 8, 9
141	6	A/2	4	Vani 2,5	mq 44,00	€ 142,03	All. 10, 11
141	7	A/2	4	Vani 5	mq 72,00	€ 284,05	All. 12, 13

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

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

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

12.1.2 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, ha fatto rilevare la corrispondenza delle unità e quindi la conformità catastale. Essendo stato impedito l'accesso all'unità sub. 3 (Lotto n. 1), non è stato possibile completare la verifica.

Va comunque rilevato che non rilevando superfetazioni o ampliamenti esterni, l'eventuale difformità catastale potrebbe eventualmente essere limitata solo a modifiche interne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si deduce perciò la CONFORMITA' catastale relativamente ai Lotti 2, 3, 4 e 5; la NON DEFINIBILITA' DELLA CONFORMITA' relativamente al lotto n. 1,

12.1.3 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Allo stato attuale e con i limiti e le assunzioni sopra esposti si ritiene non sussista l'onere di effettuare regolarizzazioni catastali.



12.2 TITOLARITÀ E POSSESSO

12.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

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

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

12.2.2 PROVENIENZA

- Con atto di compravendita a Rogito del notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo rep. n. 21732/5485 del 2 marzo 2005 trascritto al n. 1448 il 218 marzo 2005 (All. 14), il [REDACTED] ha venduto alla [REDACTED], l'unità negoziale individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro sul Fg. 25 con la P.lla 141 Ente Urbano di mq 450.

12.2.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

E' in corso di Trascrizione la Sentenza di Fallimento.

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

12.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

12.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Iscrizione n. **148/2014** del 21 febbraio 2014 (All. 15): Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 682/13. A garanzia del capitale di € 69.781,18, si iscrive ipoteca per complessivi € 139.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] e a carico della [REDACTED] sulle unità urbane site nel Comune di Montegranaro censita sul foglio di mappa n. 25 con le P.lle 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7.
- Iscrizione n. **657/2014** del 10 luglio 2014 (All. 16): Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 650/13. A garanzia del capitale di € 176.850,37, si iscrive ipoteca per complessivi € 234.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] e a carico della [REDACTED] sulle unità urbane site nel Comune di Montegranaro censita sul foglio di mappa n. 25 con le P.lle 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7.

Iscrizione n. **364/2015** del 15 aprile 2015 (**All. 17**): Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 158/14. A garanzia del capitale di € 86.208,34, si iscrive ipoteca per complessivi € 120.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] e a carico della [REDACTED] sulle unità urbane site nel Comune di Montegranaro censita sul foglio di mappa n. 25 con le P.lle 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7.

- Iscrizione n. **485/2015** del 18 maggio 2015 (**All. 18**): Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 3715/14. A garanzia del capitale di € 2.777,85, si iscrive ipoteca per complessivi € 10.000,00 a favore del signor [REDACTED] di [REDACTED] e a carico della [REDACTED] sulle unità urbane site nel Comune di Montegranaro censita sul foglio di mappa n. 25 con le P.lle 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7.
- Iscrizione n. **1207/2015** del 5 novembre 2015 (**All. 19**): Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo rep. 1212/15. A garanzia del capitale di € 123.368,98, si iscrive ipoteca per complessivi € 150.000,00 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] e a carico della [REDACTED] sulle unità urbane site nel Comune di Montegranaro censita sul foglio di mappa n. 25 con le P.lle 141/3, 141/4, 141/5, 141/6, 141/7.

12.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Delle cinque unità, tre sono locate e due sono libere.

LOTTO 1 – P.la 141 sub. 3, Contratto di locazione del 01 marzo 2015, registrato all'A.d.E. di Ascoli Piceno il 22 aprile 2015 al n. 895 serie 3. Il sig. [REDACTED], in qualità di rappresentante legale dell'Impresa [REDACTED] s.r.l., ha concesso in locazione l'immobile al signor [REDACTED].

La locazione ha inizio dal 1° aprile 2015 e termine al 31 marzo 2019 con rinnovo tacito per uguale periodo in assenza di disdetta nei termini contrattuali.

Il Canone è concordato in € 4.200,00 da pagare in mensilità anticipate di € 350,00.

Altre condizioni contrattuali sono desunte dal contratto che si produce in copia (**All. 20**). La copia del contratto non è quella registrata ma una semplice stampa fornita dalla Curatela.

LOTTO 2 – P.la 141 sub. 4, l'immobile è libero.

LOTTO 3 – P.la 141 sub. 5, Contratto di locazione del 21 marzo 2011, registrato all'A.d.E. di Ascoli Piceno il 25 marzo 2011 al n. 843 serie 3. Il sig. [REDACTED], in qualità di rappresentante legale dell'Impresa Costruzioni [REDACTED] s.r.l., ha concesso in locazione l'immobile al signor [REDACTED].

La locazione ha inizio dal 1° aprile 2011 e termine al 31 marzo 2015 con rinnovo tacito per uguale periodo in assenza di disdetta nei termini contrattuali.

Il Canone è concordato in € 4.440,00 da pagare in mensilità anticipate di € 370,00.

Altre condizioni contrattuali sono desunte dal contratto che si produce in copia (**All. 21**)

LOTTO 4 – P.Ila 141 sub. 6, Contratto di locazione del 20 settembre 2010, registrato all'A.d.E. di Ascoli Piceno il 3 ottobre 2012 al n. 2358 serie 3. Il sig. [REDACTED], in qualità di rappresentante legale dell'Impresa [REDACTED] s.r.l., ha concesso in locazione l'immobile alla signora [REDACTED].

La locazione ha inizio dal 1° ottobre 2012 e termine al 30 settembre 2016 con rinnovo tacito per uguale periodo in assenza di disdetta nei termini contrattuali.

Il Canone è concordato in € 3.960,00 da pagare in mensilità anticipate di € 330,00 per il primo anno mentre dal secondo anno la locazione è stabilita in €/mese 350,00 per complessivi €/anno 4.200,00.

Altre condizioni contrattuali sono desunte dal contratto che si produce in copia (All. 22).

N.B. – La data del contratto è un evidente refuso in considerazione dei termini contrattuali, delle marche da bollo e della data di registrazione.

LOTTO 5 – P.Ila 141 sub. 7, l'immobile è libero.

12.2.7 POSSESSO

LOTTO 1 – P.Ila 141 sub. 3, l'immobile è in possesso del signor Ercolani Christian che però, seppur contattato telefonicamente, non si è presentato all'appuntamento per l'accesso in loco né ha più risposto a successivi tentativi di contatto impedendo così di fatto il sopralluogo interno.

LOTTO 2 – P.Ila 141 sub. 4, l'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

LOTTO 3 – P.Ila 141 sub. 5, l'immobile è in possesso del signor [REDACTED].

LOTTO 4 – P.Ila 141 sub. 6, l'immobile è in possesso della Curatela Fallimentare.

LOTTO 5 – P.Ila 141 sub. 7, l'immobile è in possesso della signora [REDACTED].

12.2.8 VINCOLI

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

12.2.9 SERVITÙ E GRAVAMI

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

12.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

12.2.11 ACCESSO E CONFINI

Gli immobili in oggetto sono costituiti da cinque unità autonome a destinazione residenziale di cui tre al piano terra con corti esclusive e n. 2 al primo piano.

Le unità hanno accesso da Via della Croce, direttamente dalla corte esclusiva (Sub. 3 e Sub. 4) o tramite l'ingresso comune (Sub. 5, 6, e 7).

Il Fabbricato confina a Nord e a Est con Proprietà Comune di Montegranaro; a Sud e a Ovest, confina con la P.Ila 620 di mq 190, accessorio comune ad ente rurale ed urbano (All. 23) che già intestata al signor ██████████ per l'area e al Comune di Montegranaro proprietà superficaria fino al 19 ottobre 2004, è stato poi oggetto di variazione tabellare unitamente alla P.Ila 141 che dagli originari mq 640 è stata ridotta a mq 450 e così venduta alla Ditta Fallita.

I confini delle singole unità immobiliari urbane sono:

Sub.	NORD	EST	SUD	OVEST
3	Sub. 4	Sub. 5	P.Ila 620	P.Ila 620
4	Comune Montegranaro	Comune Montegranaro	Sub. 3 e Sub. 5	P.Ila 620
5	Sub. 4	Comune Montegranaro	P.Ila 620	Sub. 3
6	Sub. 7 e Lato libero	Lato libero	Lato libero	Sub. 7
7	Lato libero	Sub. 6 e Lato libero	Lato libero	Lato libero

12.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

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

Non esistono provvedimenti di assegnazione regolarmente trascritti.

12.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

12.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

Costi conformità ipotecaria

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

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

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

Ai predetti costi, si deve aggiungere quello tecnico per la compilazione della formalità e la consegna all'ufficio che in media può essere determinata in € 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.IIa 141/3 (valore base d'asta € 32.200,00)

- Ipoteca giudiziale 148/14: € 35,00 + € 59,00 + € 160,91 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 657/14: € 35,00 + € 59,00 + € 160,91 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 364/15: € 35,00 + € 59,00 + € 160,91 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 485/15: € 35,00 + € 59,00 + € 13,89 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 1207/15: € 35,00 + € 59,00 + € 160,91 < € 200,000= € 294,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 1.764,00 oltre costi tecnici per circa € 770,00 e così per complessivi € **2.534,00**.

LOTTO 2 P.IIa 141/4 (valore base d'asta € 58.000,00)

- Ipoteca giudiziale 148/14: € 35,00 + € 59,00 + € 290,00 > € 200,000= € 384,00;
- Ipoteca giudiziale 657/14: € 35,00 + € 59,00 + € 290,00 > € 200,000= € 384,00;
- Ipoteca giudiziale 364/15: € 35,00 + € 59,00 + € 290,00 > € 200,000= € 384,00;
- Ipoteca giudiziale 485/15: € 35,00 + € 59,00 + € 13,89 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 1207/15: € 35,00 + € 59,00 + € 290,00 > € 200,000= € 384,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 2.124,00 oltre costi tecnici per circa € 770,00 e così per complessivi € **2.894,00**.

LOTTO 3 P.IIa 141/5 (valore base d'asta € 31.100,00)

- Ipoteca giudiziale 148/14: € 35,00 + € 59,00 + € 155,50 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 657/14: € 35,00 + € 59,00 + € 155,50 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 364/15: € 35,00 + € 59,00 + € 155,50 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 485/15: € 35,00 + € 59,00 + € 13,89 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 1207/15: € 35,00 + € 59,00 + € 155,50 < € 200,000= € 294,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 1.764,00 oltre costi tecnici per circa € 770,00 e così per complessivi € **2.534,00**.

LOTTO 4 P.IIa 141/6 (valore base d'asta € 30.600,00)

- Ipoteca giudiziale 148/14: € 35,00 + € 59,00 + € 153,00 < € 200,000= € 294,00;



- Ipoteca giudiziale 657/14: € 35,00 + € 59,00 + € 153,00 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 364/15: € 35,00 + € 59,00 + € 153,00 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 485/15: € 35,00 + € 59,00 + € 13,89 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 1207/15: € 35,00 + € 59,00 + € 153,00 < € 200,000= € 294,00;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.



Per un totale di € 1.764,00 oltre costi tecnici per circa € 770,00 e così per complessivi € **2.534,00**.

LOTTO 5 P.IIa 141/7 (valore base d'asta € 59.500,00)

- Ipoteca giudiziale 148/14: € 35,00 + € 59,00 + € 297,50 > € 200,000= € 391,50;
- Ipoteca giudiziale 657/14: € 35,00 + € 59,00 + € 297,50 > € 200,000= € 391,50;
- Ipoteca giudiziale 364/15: € 35,00 + € 59,00 + € 297,50 > € 200,000= € 391,50;
- Ipoteca giudiziale 485/15: € 35,00 + € 59,00 + € 13,89 < € 200,000= € 294,00;
- Ipoteca giudiziale 1207/15: € 35,00 + € 59,00 + € 297,50 > € 200,000= € 391,50;
- Sentenza di Fallimento: € 294,00.

Per un totale di € 2.154,00 oltre costi tecnici per circa € 770,00 e così per complessivi € **2.924,00**.

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



12.3 URBANISTICA

12.3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

===

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.3.2 EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione del fabbricato che comprende l'unità risale all'anno 1060 come risulta dal verbale di collaudo del 16 aprile 1960 (All. 24) che costituisce il documento amministrativo più vecchio relativo all'unità in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.3.3 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Presso il Comune di Montegrano si è potuto verificare l'iter Amministrativo seguito per la Straordinaria Manutenzione del fabbricato.

Originariamente il fabbricato era destinato a scuola denominata "Scuola La Croce"

La Straordinaria Manutenzione è stata consentita con il Permesso di Costruire n. 108 del 25 gennaio 2006 (All. 25).

Si producono in allegato gli elaborati di progetto (All. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32).

Agli atti amministrativi del Comune di Montegrano, si rileva l'esistenza di una D.I.A.E. presentata per modifiche interne e finestre rispetto al progetto approvato. La D.I.A.E. (All. 33) e gli elaborati grafici (All. 34, 35) sono privi dei timbri di deposito/protocollo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.3.4 SANATORIA E CONDONI - DIFFORMITÀ

Non sono state presentate domande di Condoni né Sanatoria.

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

Si osserva però che, sia nel progetto del 2005, sia nella D.I.A.E. del 2007, le altezze di piano sono indicate nelle sezioni in cm 360 al piano terra e cm 300 al primo piano.

In realtà, al piano terra, il sub. 4 ha un'altezza di cm 290, il sub. 5 cm 355, il sub. 3 non è stato ispezionato; al primo piano, il sub. 6 ha un'altezza di cm 311 e il sub. 7 cm 292.

Sempre con riferimento alla predetta tolleranza del 2%, l'unica unità che risulta conforme è la P.I.a 141 sub. 5.

Si osserva in ogni modo che le altezze interne sono tutte superiori a cm 270 necessari per il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quindi sanabili con una sanzione di € 516,00 per ognuna delle unità Subb. 3, 4, 6 e 7. N.B. - A scopo prudenziale, si include anche il sub. 3 non ispezionato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La difformità del sub. 6, che a fronte di un'altezza interna dichiarata di cm 300, è in realtà di cm 311, dovrà essere resa conforme con la realizzazione di un controsoffitto.

12.3.5 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Agli atti amministrativi, si rileva il la Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo prot. 19189 del 30 novembre 2007 (All. 36) a seguito della domanda per l'agibilità assunta al prot. 18631/07.

Si osserva che la comunicazione fa riferimento sia al P.d.C. n. 108/2005 sia alla D.I.A.E. n. 110/2007 di cui sono stati prodotti dall'Amministrazione Comunale gli elaborati privi di timbri e protocollo.

12.3.6 CONVENZIONI

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

12.3.7 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

12.3.8 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

NON CONFORMI

LOTTO 1 – P.IIa 141 sub. 3 non si è potuto formalizzare l'accesso pertanto si assume che la difformità contingente all'altezza di piano sia prudenzialmente compresa anche in questa unità.

LOTTO 2 – P.IIa 141 sub. 4 l'altezza di piano prevista di cm 360, è in realtà accertata in cm 290, situazione da regolarizzare con un progetto a sanatoria;

LOTTO 4 – P.IIa 141 sub. 6 l'altezza di piano prevista di cm 300, è in realtà accertata in cm 311, situazione da regolarizzare con un progetto a sanatoria e la realizzazione di un controsoffitto per la riduzione allo stato autorizzato;

LOTTO 5 – P.IIa 141 sub. 7 l'altezza di piano prevista di cm 300, riscontrata in cm 292 non è ricompresa nella tolleranza del 2% per soli cm 2 ma a scopo prudenziale, si ritiene opportuno prevedere la regolarizzazione dell'unità come per gli altri precedenti lotti 1, 2 e 4.

CONFORMI

LOTTO 3 – P.IIa 141 sub. 5 l'altezza riscontrata di cm 355 rispetto a cm 360 di progetto, è da considerare nella tolleranza del 2%.

12.3.9 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per la regolarizzazione Edilizia delle unità, si prevede l'applicazione di una Sanzione Amministrativa di € 516,00 oltre Diritti di Segreteria. Per costi tecnici si determina un costo forfetario di € 1500,00 comprensivo di oneri di Legge e così per un costo complessivo in cifra tonda di € 2.000,00.

Per la sola unità sub. 6, si prevede la realizzazione di un controsoffitto di cartongesso che per la superficie di mq 44,00 al prezzo di €/mq 35,00 comprensivo di tinteggiatura, imprevisti e oneri di Legge, può essere stimato in complessivi € 2.000,00.

COSTI CONFORMITA' URBANISTICA

LOTTO 1 – P.Ila 141 sub. 3: € 2.000,00

LOTTO 2 – P.Ila 141 sub. 4: € 2.000,00

LOTTO 3 – P.Ila 141 sub. 5: € 2.000,00

LOTTO 4 – P.Ila 141 sub. 6: € 4.000,00

LOTTO 5 – P.Ila 141 sub. 7: € 2.000,00

12.4 CONDOMINIALE

12.4.1 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non esiste alcun regolamento di condominio registrato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.4.2 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.4.3 TABELLE MILLESIMALI

===,

12.4.4 PENDENZE CONDOMINIALI

===,

12.4.5 DELIBERE CONDOMINIALI

===,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.4.6 COSTO MEDIO ANNUO PER LA GESTIONE CONDOMINIALE

===

12.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione condominiale non è definibile.

12.4.8 COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.5 IMPIANTISTICA

12.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non si rilevano impianti comuni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

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

12.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Agli atti amministrativi del Comune, sono stati rilevati i certificati di conformità per gli impianti elettrico (**All. 37**) e Idrotermico (**All. 38**) che però sono riferiti genericamente a nuovo impianto nel fabbricato di Via della Croce e non predisposti per ogni singola unità.

12.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.6 STRUTTURALE

12.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Il fabbricato è realizzato con struttura di muratura e orizzontamenti di laterocemento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano criticità strutturali né lesioni.

12.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono buone e non si palesa la necessità di interventi di manutenzione né ordinaria né straordinaria relativa alle strutture.

12.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Non si rilevano lesioni strutturali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

I costi di conformità strutturale per il sub. 5, limitatamente al divisorio con il sub. 6 di altra proprietà, sono da ritenere già considerati con lo stato manutentivo dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12.7 AMBIENTALE

12.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

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

12.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

La costruzione, evidenzia le caratteristiche costruttive di inizio anni 2000 con mediocre attenzione alle problematiche riguardanti l'efficienza energetica.

12.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

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

12.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

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

12.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

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

12.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

Nulla da rilevare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13.1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il fabbricato che comprende le n. 5 unità è una vecchia costruzione degli anni '60 realizzata in muratura, già adibita a scuola e poi dismessa, per uso residenziale alla metà degli anni 2000.

In realtà, la trasformazione ha riguardato il rifacimento del manto di copertura con isolamento e impermeabilizzazione, il risanamento delle facciate esterne con la variazione di alcune aperture, la chiusura della vecchia loggia al primo piano con tamponatura di laterizio con intercapedine isolante, la sostituzione degli infissi interni ed esterni, la variazione delle disposizioni interne con il rifacimento di pavimenti, il rifacimento dei marciapiedi esterni e il rifacimento degli impianti.

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

Le unità di piccola e medio piccola dimensione, sono tutte dotate di un solo servizio igienico e angolo cottura.

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

Gli infissi interni sono di legno tamburato, quelli esterni di alluminio con vetro-camera e avvolgibili di pvc.

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

Solo nell'unità al piano terra sub. 4 si rileva l'esistenza di un piccolo impianto di condizionamento che però per tipologia ed età, non si ritiene possa influire sul valore.

14 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	1(***)	2	3	4	5
Sub.	3	4	5	6	7
Destinazione	Abitazione				
Piano	Terra			Primo	
SEL	43,60 mq	65,70 mq	43,00 mq	44,00 mq	65,50 mq
Corte esclusiva	46,20 mq	105,10 mq	54,90 mq	==	==
Corte pavimentata	22,10 mq	25,00 mq	13,30 mq	==	==
Balcone	==	==	==	==	13,20 mq
Terrazza coperta	==	==	==	==	8,40 mq
Commerciale	48,10 mq	73,50 mq	47,00 mq	44,00 mq	72,50 mq

(***) Dati non verificati per impedito accesso

15 SEZIONE ESTIMATIVA

15.1.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

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

L'appetibilità è da ritenere sufficiente.

15.1.2 STIMA VALORE DI MERCATO

La stima del Valore di Mercato è stata elaborata con il criterio differenziale analiticamente dimostrato e riesaminabile nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (All. 39).

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

LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3	LOTTO 4	LOTTO 5
€ 32.200,00	€ 54.500,00	€ 31.100,00	€ 30.600,00	€ 59.500,00

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.

15.1.3 STOCK IMMOBILIARE

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

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	25	24	==
A/2	139	32	==
A/3	8	14	==

15.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati è stata espletata con un'attività di incrocio d'informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate tramite il portale SISTER.

L'attività consiste nella verifica delle compravendite trascritte nel periodo considerato con riferimento al foglio di mappa e alle categorie interrogate.

15.1.5 POTENZIALI COMPARABILI

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

POTENZIALI COMPARABILI		
Foglio di Mappa	Compravendite	Potenziali Comparabili
25	1	1
24	0	0

15.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA COMPARABILI

Com'è evidente, la zona esprime una dinamicità di mercato estremamente scarsa. Ciò è dimostrato sia dall'unica compravendita riscontrata nel periodo dal 1° gennaio 2016 a oggi sia dal fatto che questa compravendita riguarda un fabbricato nuovo (in parte assimilabile a quello in oggetto che è integralmente ricondizionato) in cui sono ancora invendute tre unità e altre due sono state vendute nel 2010 e 2011.

Il MCA è perciò impostato con un solo comparabile, con le criticità del caso ma che si ritiene comunque sufficiente a giustificare una valorizzazione tenuto anche conto delle quotazioni dell'A.d.E. benchè non utilizzabili per fare le stime ma solo per un riferimento di massima.

COMPARABILE 1

Trascrizione n. 4097/2016 – Atto a rogito del Notaio dott. Mirabelli di Montegranaro n. 671/438 del 19 settembre 2016. L'atto ha per oggetto il trasferimento di proprietà al prezzo di € 130.000,00 di a) appartamento posto al piano terzo, composto sotto il profilo catastale di vani 6 (sei). Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al Foglio 25, particella 717 sub 28, Via Enrico Berlinguer, piano 3, Cat. A/2, cl. 4, Vani 6, Superficie Catastale Totale: mq.102; Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq. 93, Rendita Catastale Euro 340,86; b) - locale ad uso garage, posto al piano secondo sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati 25 (venticinque). Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montegranaro al Foglio 25, particella 717 sub 8, Via Enrico Berlinguer, piano S2, Cat. C/6, cl. 3, Consistenza mq. 25, Superficie Catastale Totale: mq. 28, Rendita Catastale Euro 60,68.;

15.2 STIMA VALORE HBU

L'attuale uso del bene è da ritenersi il migliore per l'uso cui può essere destinato.



15.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO

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

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

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

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

Nello schema sono specificati:

Lotto: Il numero del lotto considerato;

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

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	141/3	Residenziale	Mq 48,10	670,00	94,00	518,00
2	141/4	Residenziale	Mq 73,50	740,00	67,00	607,00
3	141/5	Residenziale	Mq 47,00	660,00	96,00	508,00
4	141/6	Residenziale	Mq 44,00	695,00	149,00	493,00
5	141/7	Residenziale	Mq 72,50	820,00	68,00	665,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15.5 QUOTAZIONI O.M.I.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE					
Semestre	1° 2017				
ZONA	Periferica/ Perimetro esterno del capoluogo e zona di espansione				
Microzona	1				
Tipologia Prevalente	Abitazioni civili				
TIPOLOGIA	Abitazioni Civili				
Stato Conservativo Normale	QUOTAZIONE VALORE €/mq		QUOTAZIONE LOCAZIONE €/mq		Saggio medio lordo
	MIN	MAX	MIN	MAX	
Scarso	==	==	==	==	==
Normale	860,00	1.150,00	2,5	3,4	3,52%
Ottimo	1.200,00	1.600,00	3,4	4,7	3,47%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia Immobiliare Generale Montegrano (FM) | 26/02/2018

1.5.6 STIMA VALORE A BASE D'ASTA

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

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

Le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

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

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

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

LOTTO	Valore di Mercato	Conformità	Base d'Asta
1	€ 32.200,00	€ 4.534,00	€ 24.900,00
2	€ 54.500,00	€ 4.894,00	€ 44.600,00
3	€ 31.100,00	€ 4.534,00	€ 23.900,00
4	€ 30.600,00	€ 6.534,00	€ 21.700,00
5	€ 59.500,00	€ 5.924,00	€ 48.200,00

La presente relazione si compone di n. 46 pagine dattiloscritte e n. 44 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T..

Ascoli Piceno li 26 febbraio 2018.

L'Ausiliario

- geom. Angelo Crescenzi -

