

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Tel. 388.1112291

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

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. 144/2019

PERIZIA IMMOBILIARE

Giudice delle Esecuzioni
dott.ssa Simona D’OTTAVI

Custode
dott. Comm. Paola Piccioni

LOTTO 1

Struttura
Ricettiva

Diritti 1/1
Piena Proprietà

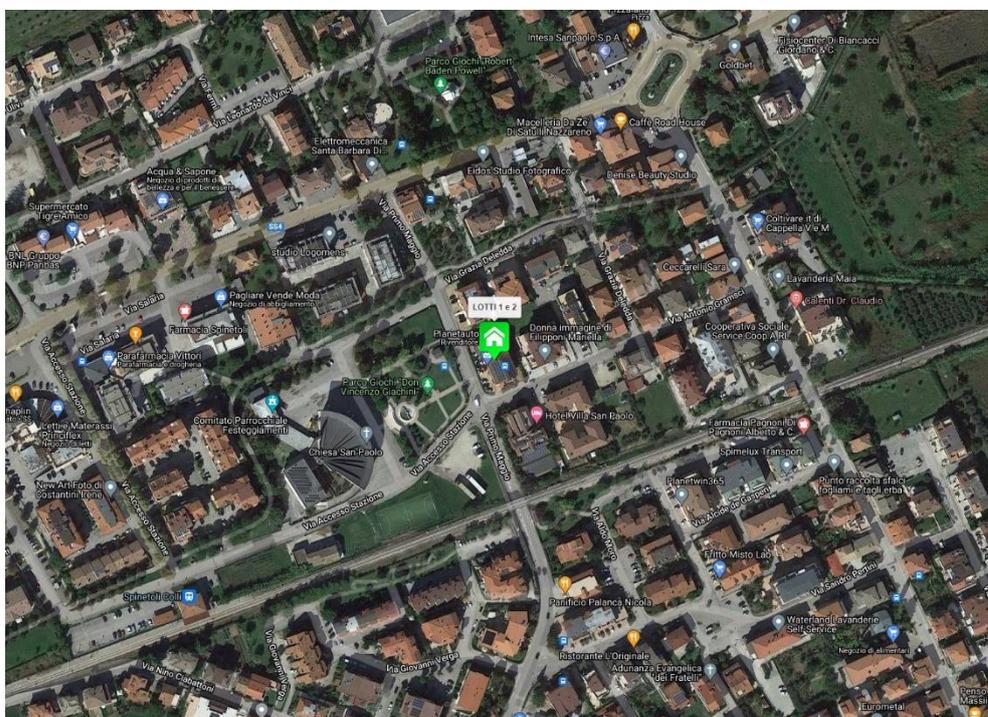
SPINETOLI
Via A. Gramsci

Data Perizia 09/02/2022
Data Sopralluogo 30/12/2021
Data Stima 01/02/2022

PERIZIA IMMOBILIARE

R.F. 144/2019

Individuazione dell'Asset sul Territorio



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1										
DESCRIZIONE										
Destinazione	Turistica Ricettiva			Natura			Appartamenti e Ufficio			
Categoria Edile	Usato in buono stato			Anno Costruzione			2002			
Costruzione	Realizzata in opera			Ultima Rinnovazione			2017			
DIRITTO										
Diritto Reale	Piena Proprietà			Quota			1000/1000			
TOPONOMASTICA										
Regione	Marche		Prov.	AP		Comune	Spinetoli			
Località	Pagliare del Tronto			Via, civ.	Via Antonio Gramsci, 36/38					
USO E POSSESSO										
Locato	SI	Possesso	Affittuario				Servitù	NO	Gravami	NO
CATASTO										
T/F	Fabbricati	Unità Principale	Fg.	8	P.IIa	849	Sub.	2	Cat.	A/10
Altre unità del Lotto	849/4, 849/5, 849/6, 849/7, 849/8, 849/9, 849/10, 849/11, 849/12, 849/13, 849/14, 849/15, 849/16, 849/17, 849/18, 849/19, 849/20, 849/21, 849/22, 849/23, 849/24, 849/25, 849/26									
CONSISTENZA										
Catastale	---	Commerciale	mq 1071,00		Livello di piano	---	Piani	4		
CONFORMITA'										
Catastale	RISPONDENTE			Ipotecarie			IPOTECHE ESISTENTI			
Titolarità	RISPONDENTE			Gravami non Canc.			LIBERO			
Urbanistica/Edilizia	RISPONDENTE			Strutturale			CONFORME			
Condominiale	NON DEFINIBILE			Impiantistica			NON DEFINIBILE			
Ambientale	CONFORME			Accessibilità			DA SPAZI PUBBLICI			
BASI DI VALORE										
Valore di Mercato	€ 1.423.000,00			Catastale 1° Casa			---			
Costi Conformità	€ 4.982,00			Catastale			€ 297.409,77			
Valore Base d'Asta	€ 1.210.000,00			Valore Normale			€ 1.134.607,50			
IMPOSTE TRASFERIMENTO										
Imposta Registro	9%			Ipotecarie			€ 50,00			
IVA	===			Catastali			€ 50,00			

INDICE DEI CONTENUTI

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI.....	3
2	PREMESSA.....	9
3	INCARICO.....	11
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE.....	14
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	15
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI.....	16
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ.....	17
3.4.1	DIVISIBILITÀ.....	17
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI.....	18
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	19
4	PIGNORAMENTO.....	21
4.1	VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.....	21
4.2	RISPONDEZZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO.....	21
5	DATI GENERALI.....	22
5.1	CATASTALE.....	22
5.1.1	DATI CATASTALI.....	22
5.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI.....	23
5.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE.....	24
5.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	24
5.2	TITOLARITA' E POSSESSO.....	25
5.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE.....	25
5.2.2	PROVENIENZA.....	25
5.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE.....	26
5.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI.....	27
5.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI.....	27
5.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	28
5.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	29
5.2.8	POSSESSO.....	30
5.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI.....	30
5.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	31
5.2.11	ACCESSO.....	31
5.2.12	CONFINI.....	31
5.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	31
5.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ.....	31
5.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ.....	31
5.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	32
5.3	URBANISTICA.....	33

5.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE.....	33
5.3.2	VINCOLI E TUTELE	33
5.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	33
5.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	34
5.3.5	CONDONI E SANATORIE	34
5.3.6	DIFFORMITÀ	35
5.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	35
5.3.8	CONVENZIONI	35
5.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE.....	35
5.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	36
5.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	36
5.4	CONDOMINIALE	37
5.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	37
5.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	37
5.4.3	MILLESIMI.....	37
5.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	37
5.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI.....	37
5.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	37
5.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	37
5.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	37
5.5	IMPIANTISTICA.....	38
5.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	38
5.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	38
5.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	38
5.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	38
5.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	38
5.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	38
5.6	STRUTTURALE	39
5.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	39
5.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	39
5.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	39
5.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	39
5.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	39
5.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	39
5.7	AMBIENTALE	40
5.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	40
5.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	40
5.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	40
5.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	40
5.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE	40

5.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	40
6	DATO IMMOBILIARE	41
6.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	41
6.1.1	STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA	41
6.1.2	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	41
6.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	43
6.2.1	LOTTO 1.....	43
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	46
7	SEZIONE ESTIMATIVA	48
7.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	48
7.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	48
7.3	STOCK IMMOBILIARE	48
7.4	ASKING PRICES	49
7.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	49
7.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	49
7.7	STIMA DELL'ASSET	49
7.8	VALORE A BASE D'ASTA	51
7.9	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	54
7.9.1	VALORE NORMALE	54
7.9.2	VALORE CATASTALE.....	55
7.9.3	QUOTAZIONI O.M.I.	55
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	57

Indice degli Allegati

- All. 1 - Estratto di Mappa Fg. 8
- All. 2 - Visura Catasto Terreni P.IIa 849
- All. 3 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/2
- All. 4 - Planimetria catastale P.IIa 849/2
- All. 5 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/4
- All. 6 - Planimetria catastale P.IIa 849/4
- All. 7 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/5
- All. 8 - Planimetria catastale P.IIa 849/5
- All. 9 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/6
- All. 10 - Planimetria catastale P.IIa 849/6
- All. 11 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/7
- All. 12 - Planimetria catastale P.IIa 849/7
- All. 13 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/8
- All. 14 - Planimetria catastale P.IIa 849/8
- All. 15 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/9
- All. 16 - Planimetria catastale P.IIa 849/9
- All. 17 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/10
- All. 18 - Planimetria catastale P.IIa 849/10
- All. 19 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/11
- All. 20 - Planimetria catastale P.IIa 849/11
- All. 21 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/12
- All. 22 - Planimetria catastale P.IIa 849/12
- All. 23 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/13
- All. 24 - Planimetria catastale P.IIa 849/13
- All. 25 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/14
- All. 26 - Planimetria catastale P.IIa 849/14
- All. 27 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/15
- All. 28 - Planimetria catastale P.IIa 849/15
- All. 29 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/16
- All. 30 - Planimetria catastale P.IIa 849/16
- All. 31 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/17
- All. 32 - Planimetria catastale P.IIa 849/17
- All. 33 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/18
- All. 34 - Planimetria catastale P.IIa 849/18
- All. 35 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/19
- All. 36 - Planimetria catastale P.IIa 849/19
- All. 37 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/20
- All. 38 - Planimetria catastale P.IIa 849/20
- All. 39 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/21
- All. 40 - Planimetria catastale P.IIa 849/21
- All. 41 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/22
- All. 42 - Planimetria catastale P.IIa 849/22
- All. 43 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/23
- All. 44 - Planimetria catastale P.IIa 849/23
- All. 45 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/24
- All. 46 - Planimetria catastale P.IIa 849/24
- All. 47 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/25
- All. 48 - Planimetria catastale P.IIa 849/25
- All. 49 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/26
- All. 50 - Planimetria catastale P.IIa 849/26
- All. 51 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/27
- All. 52 - Visura Catasto Fabbricati P.IIa 849/3
- All. 53 - Elaborato Planimetrico
- All. 54 - Elenco Subalterni
- All. 55 - Visure storiche terreni
- All. 56 - Provenienza Nota T. 3198/2011
- All. 57 - Provenienza Nota T. 529/1989
- All. 58 - Provenienza Nota T. 119/1995
- All. 59 - Provenienza Nota T. 2595/2002
- All. 60 - Pignoramento Nota T. 6649/2019
- All. 61 - Ipoteca Nota I. 1634/2011
- All. 62 - Ipoteca Nota I. 61/2015
- All. 63 - Contratto Locazione Sub. 6
- All. 64 - Nota Contratto ultrannovenale sub. 6
- All. 65 - Contratto Locazione Sub. 7

All. 66 - Nota Contratto ultranovennale sub. 7

All. 67 - Contratto Locazione Sub. 2

All. 68 - Nota Contratto ultranovennale sub. 2

All. 69 - Stralcio P.R.G.

All. 70 - N.T.A.

All. 71 - Concessione 2179/2002

All. 72 - DIAE 5633/2002

All. 73 - DIAE 69/2003

All. 74 - DIAE 6518/2004

All. 75 - DIAE 10545/2004

All. 76 - SCIA 188/2011

All. 77 - SCIA 216/2012

All. 78 - SCIA 18/2015

All. 79 - CILA 1249/2016

All. 80 - SCIA 58/2017

All. 81 - CILA 989/2022

All. 82 - File Lavori 2022

All. 83 - Agibilità 2005

All. 84 - Documentazione Fotografica

2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

La stima è definita alla data del **1° febbraio 2022**

Riguardo l'attuale periodo emergenziale, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

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

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,
- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,

- *il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

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

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

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

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- *perturbazione del mercato,*
- *disponibilità di input,*
- *scelta del metodo o modello.*

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

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

3 INCARICO

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

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

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

1. SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene sottoposto ad esecuzione fallimentare di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla

procedura, menzionando per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

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

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande Giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- Vincoli Artistici, Storici, di Inalienabilità o Indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- Difformità Catastali (a spese della procedura);

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

Ove l'esperto non lo abbia precisato nel rispondere ai quesiti che precedono, egli dovrà in ossequio al "Protocollo d'intesa per la promozione della qualità delle perizie estimative nei procedimenti giudiziari", sottoscritto in data 21 novembre 2014, indicare il VALORE DI MERCATO dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima riportati nella vigente edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari producendo dati di confronto e calcolo nonché le fonti utilizzate (comparabili) a sostegno di un rapporto, di una valutazione dimostrabile e ripetibile.

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

- a) Prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inadeguati e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) Comunichi per iscritto a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno al fallito, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al curatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) Ove l'Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto più beni valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del fallito, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati, rispondendo in ciascuna di essi ai quesiti sopra riportati;
- d) Ove il bene sottoposto a Esecuzione Fallimentare abbia ad oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della

Procedura; in caso negativo, fornisca la valutazione della sola quota tenendo però conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2 c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

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

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

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

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

i) 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.

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- Autorimessa/garage, 50%;
- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte 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.

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (CC.II.AA.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

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

3.3 LIMITI E ASSUNZIONI

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo 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.

3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare.

L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

3.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio. Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità

3.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

3.4.2.1 LOTTO 1

Il fabbricato costituisce un'entità edilizia a destinazione Turistico-Ricettiva e non è consentito il cambio di destinazione. La costruzione non può perciò essere suddivisa in lotti autonomamente utilizzabili perché tutti funzionali allo svolgimento dell'attività.

La circostanza che l'ufficio sia utilizzato a sede di una vendita di automobili e due appartamenti costituiscono abitazioni residenziali dei titolari, non si prendono in considerazione ai fini della stima poiché in sede di vendita, l'aggiudicatario avrà facoltà di svolgere nella piena interezza l'attività turistica nell'intero fabbricato.

Per questo motivo, si ritiene opportuno costituire un unico Lotto.

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 PIGNORAMENTO

- Dati del Titolo: Data **05/11/2019**, Repertorio **2609**
- Trascrizione: R.P. **6649** del **11/11/2019** (**All. 60**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Foglio di mappa n. 8, P.lla 849 subb. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

4.1 VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.

Art. 567 comma 2 c.p.c. - Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari Il pignoramento citato costituisce rettifica di stesso atto R.P. n. 6102 del 6 novembre 2018.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la Relazione Notarile a firma del Notaio dott. Sergio Cappelli di Bisignano (CS) del 6 dicembre 2019 che conferma della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

4.2 RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

All'esito delle indagini catastali e del confronto in loco, si conferma la rispondenza dei dati indicati nel Pignoramento.

5 DATI GENERALI

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

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

5.1 CATASTALE

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

5.1.1 DATI CATASTALI

5.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di **Spinetoli (AP)**, Foglio di mappa n. **8 (All. 2)**

P.Illa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
849	Ente Urbano		00.12.00	===	===	2	Ente Urbano

5.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di **Spinetoli (AP)**, Foglio di mappa n. **8 (All. 2)**

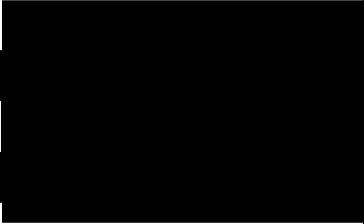
A seguire, si prospetta un elenco con tutti i dati catastali delle unità pignorate.

Sebbene non sia stata pignorata, si ritiene opportuno evidenziare la P.Illa 849/27 che costituisce il Bene Comune Non Censibile (**All. 51**) e che è da intendersi parte integrante del fabbricato e di tutte le unità pignorate.

La conformazione catastale è dedotta con le planimetrie catastali che si producono in allegato (**All. 4/50**).

Ai fini della verifica della storia catastale, si produce in allegato la visura storica della P.Illa 849 sub. 3 (All. 52).

L'elaborato planimetrico catastale (All. 53) e l'elenco dei subalterni (All. 54), consentono di verificare la conformazione del fabbricato e l'ubicazione delle singole unità. Occorre però specificare che l'elaborato estratto dall'Agenzia delle Entrate, rappresenta le sole linee dividenti delle unità senza l'indicazione dei subalterni, per questo motivo, gli identificativi con i numeri in rosso, sono stati inseriti a integrazione del documento ufficiale.

P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
849	2	A/10	2	3,5 vani	86 mq	€ 497,09	3	
	4	A/2	3	2,5 vani	43 mq	€ 85,22	5	
	5	A/2	3	2,5 vani	47 mq	€ 85,22	7	
	6	A/2	3	2,5 vani	45 mq	€ 85,22	9	
	7	A/2	3	5 vani	110 mq	€ 170,43	11	
	8	A/2	3	2,5 vani	44 mq	€ 85,22	13	
	9	A/2	3	2,5 vani	44 mq	€ 85,22	15	
	10	A/2	3	2,5 vani	47 mq	€ 85,22	17	
	11	A/2	3	2,5 vani	48 mq	€ 85,22	19	
	12	A/2	3	2,5 vani	41 mq	€ 85,22	21	
	13	A/2	3	2,5 vani	48 mq	€ 85,22	23	
	14	A/2	3	2,5 vani	50 mq	€ 85,22	25	
	15	A/2	3	1,5 vani	31 mq	€ 51,13	27	
	16	A/2	3	1,5 vani	31 mq	€ 51,13	29	
	17	A/2	3	1,5 vani	28 mq	€ 51,13	31	
	18	A/2	3	1,5 vani	28 mq	€ 51,13	33	
	19	A/2	3	1,5 vani	29 mq	€ 51,13	35	
	20	A/2	3	1,5 vani	32 mq	€ 51,13	37	
	21	A/2	3	1,5 vani	26 mq	€ 51,13	39	
	22	A/2	3	1,5 vani	27 mq	€ 51,13	41	
23	A/2	3	1,5 vani	29 mq	€ 51,13	43		
24	A/2	3	1,5 vani	26 mq	€ 51,13	45		
25	A/2	3	1,5 vani	28 mq	€ 51,13	47		
26	C/6	3	340 mq	464 mq	€ 526,79	49		

5.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

5.1.2.1 CATASTO TERRENI

L'Ente Urbano P.Illa 849 di mq 1.200 deriva dalla Fusione con Tipo Mappale n 61836 del 6 maggio 2004 della P.Illa 795 di mq 860 e della P.Illa 797 di mq 340.

Con Frazionamento n. 3198 dell'11 dicembre 2001 dalla P.Illa 9 di mq 1.690 si costituisce P.Illa 795 di mq 860 e dalla P.Illa 499 di mq 430, si costituisce la P.Illa 797 di mq 340.

La complessa storia catastale dell'attuale P.lla 849 del Catasto terreni, è desunta dalle visure storiche catastali delle particelle che sono state frazionate nel tempo (**Al. 55**).

5.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

Il fabbricato si costituisce con accatastamento n. 7341 del 29 dicembre 2004 con i Subb. 1, 2 e 3.

Con Variazione n. 10817 del 12 dicembre 2007, si sopprimono i Subb. 1 e 3 e si originano i subb. dal n. 4 al n. 27.

Con Variazione n. 6176/2022 del 28 gennaio 2022, sono stati variati i Subb. 26, 6, 12, 14, 22, 23 e 27 per le piccole modifiche interne al fine di regolarizzarne la situazione allo stato attuale.

5.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **CONFORME**.

5.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

===

5.2 TITOLARITA' E POSSESSO

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

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

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

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

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

5.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Società

Se

P. ta IV

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1000/1000

5.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

- Dati del Titolo: Data **01/06/2011**, Repertorio **31541/11071**
- Trascrizione: R.P. **3198** del **14/06/2011** (**All. 56**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Cont [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 8, P.Illa 849 sub. 1 e P.Illa 849 sub. 2.

5.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

La provenienza nel ventennio ha origine dall'area edificabile su cui è stato poi costruito il fabbricato pignorato.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **21/12/1988**, Repertorio **17082**
- Trascrizione: R.P. **529** del **23/01/1989** (**All. 57**)
- Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Foglio di mappa n. 8, P.lla 499 di mq 430.

➤ Natura del Titolo: MUTAMENTO RAGIONE SOCIALE

- Dati del Titolo: Data **21/12/1994**, Repertorio **100201**
- Trascrizione: R.P. **119** del **10/01/1995** (**All. 58**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Foglio di mappa n. 8, P.lla 499 mq 430, P.lla 472 mq 270, P.lla 473 mq 1.230, P.lla 474 mq 170.

➤ Natura del Titolo: PERMUTA

- Dati del Titolo: Data **02/05/2002**, Repertorio **164138**
- Trascrizione: R.P. **2595** del **08/05/2002** (**All. 59**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Foglio di mappa n. 8, P.lla 795 di mq 860.

➤ Natura del Titolo: MODIFICA PATTI SOCIALI

- Dati del Titolo: Data **20/11/2008**, Repertorio **26565**
- Trascrizione: R.P. --- del ---
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 8, P.Illa 849 sub. 1 e P.Illa 849 sub. 2.

5.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Si rilevano due trascrizioni pregiudizievoli regolarmente trascritte a carico degli immobili in oggetto che possono comunque essere cancellate dalla Procedura.

➤ Natura del Titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Dati del Titolo: Data **05/11/2019**, Repertorio **2609**
- Trascrizione: R.P. **6649** del **11/11/2019** (**All. 60**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli; Foglio di mappa n. 8, P.Illa 849 subb. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

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

5.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

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

Sotto il profilo della libertà Ipotecaria, il Lotto è perciò LIBERO

5.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

○ Natura del Titolo: MUTUO IPOTECARIO Ipoteca Volontaria

- Dati del Titolo: Data **15/11/2011**, Repertorio **32460/11554**
- Iscrizione: R.P. **1634** del **21/11/2011** (**All. 61**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Debitore non datore)
- Capitale: € **300.000,00**; Totale Ipoteca: € **600.000,00**; Durata: ---;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli;
Foglio di mappa n. 8, P.lla 849/1 e 849/2.
- Presenza altri immobili ipotecati: ---

○ Natura del Titolo: MUTUO FONDIARIO Ipoteca Volontaria

- Dati del Titolo: Data **27/01/2015**, Repertorio **37087/14216**
- Iscrizione: R.P. **61** del **28/01/2015** (**All. 62**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di San Benedetto del Tronto
- [REDACTED]
[REDACTED]
- Capitale: € **150.000,00**; Totale Ipoteca: € **300.000,00**; Durata: ---;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1000/1000; Comune Spinetoli;
Foglio di mappa n. 8, P.lla 849/1, 849/2 e 849/3.
- Presenza altri immobili ipotecati: ---

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- ==.

- IPOTECHE LEGALI:

- ==.

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non

costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione.

5.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: LOCATO. Tre unità del fabbricato sono oggetto di n. 3 contratti di locazione.

CONTRATTO 1:

Tipologia: Locazione Residenziale Ultrannovennale

Estremi del Contratto: Atto Notaio dott. Giovanni Battista Bracone di Alba Adriatica rep. 134156/44792 del 18/10/2019 (**All. 63**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 10 anni. Decorrenza 1° ottobre 2019 Termine 30/07/2029

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. **6204** del 23/10/2019 (**All. 64**)

██

██

Immobile: Appartamento Fg. 8 P.IIa 849 sub. 6

Canone Annuo: € 4.800,00. Il Canone è da intendersi suddiviso per la quota di € 2.400,00 annui limitatamente all'immobile; per la quota di € 1.560,00 annui limitatamente ai beni mobili ed accessori e per la quota di € 840,00 annui per rimborso utenze.

CONTRATTO 2:

Tipologia: Locazione Residenziale Ultrannovennale

Estremi del Contratto: Atto Notaio dott. Giovanni Battista Bracone di Alba Adriatica rep. 134156/44792 del 18/10/2019 (**All. 65**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 10 anni. Decorrenza 1° ottobre 2019 Termine 30/07/2029

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. **6205** del 23/10/2019 (**All. 66**)

██

██

Immobile: Appartamento Fg. 8 P.IIa 849 sub. 7

Canone Annuo: € 7.500,00. Il Canone è da intendersi suddiviso per la quota di € 4.800,00 annui limitatamente all'immobile; per la quota di € 1.700,00 annui limitatamente ai beni mobili ed accessori e per la quota di € 1.000,00 annui per rimborso utenze.

CONTRATTO 3:

Tipologia: Locazione uso Ufficio

Estremi del Contratto: Contratto del 1° aprile 2016 registrato al n. 908 Serie 3T il 13 aprile 2016 (**All. 67**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 6 anni. Decorrenza 1° aprile 2016 Termine 31/03/2022

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO

Immobilabile: Ufficio Fg. 8 P.Ila 849 sub. 2

Canone Annuo: € 12.000,00.

5.2.8 POSSESSO

Gli immobili locati (P.Ile 849 subb. 6, 7 e 2), sono in possesso dei rispettivi affittuari.

Tutte le altre unità sono in possesso della Società locatrice che gestisce l'attività ricettiva di tutti i piccoli appartamenti.

5.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

L'esistenza delle Servitù è condotta sulla base delle verifiche ipotecarie per quelle trascritte nel periodo meccanizzato. Laddove gli elementi esistenti in loco evidenziano particolari riconducibili a diritti di servitù a vario titolo, si procede a una verifica presso la Conservatoria dei RR.II. sui registri pre-meccanizzato. Se non si rilevano dati di trascrizione delle servitù, queste si indicano senza R.P.

Esistenza Servitù: *NO*

Tipologia Servitù:

Passaggio: SI NO

Elettrodoto: SI NO

Acquedotto: SI NO

Gasdotto: SI NO

Si rileva l'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione a rogito del Notaio dott. Pietro Caserta di Ascoli Piceno n. 183213 del 26 ottobre 2005 trascritto il 10/11/2005 al R.P. n. 6386 (**All. 68**). Il vincolo ha durata di 10 anni, perciò è da ritenersi decaduto.

In ogni caso, la destinazione è vincolata alle disposizioni del P.R.G. ed N.T.A. art. 50 come di seguito specificato.

5.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

Tipologia Diritto:

Demaniale: SI NO Usi Civici: SI NO

Censi: SI NO Livelli: SI NO

5.2.11 ACCESSO

All'immobile si accede da Via Gramsci ai civici n. 36/38 mediante lo spazio comune che consente l'ingresso alla scala interna e alle entrate esterne oltre alla rampa dei posti auto coperti al piano interrato.

5.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono indicati limitatamente all'intera P.lla 849 e quindi del lotto:

NORD

██████████

EST

Prop. Comune Spinetoli

SUD

Prop. Comune Spinetoli (██████████ Via Gramsci)

OVEST

██████████ (Via I° Maggio)

Salvo altri e/o variati

5.2.13 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

Il debitore pignorato è separato giudizialmente ma l'immobile è di proprietà in regime di separazione dei beni.

5.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

Si rileva la **CONFORMITÀ** della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto.

5.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

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

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

Cancellazioni:

- Iscrizione 1634/2011: € 3.094,00;
- Iscrizione 61/2015: € 1.594,00;
- Pignoramento Immobiliare 6649/2019: € 294,00.

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **4.982,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario ma non scontato dal Valore di Mercato.

5.3 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

5.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. come Zona a tessuto Turistico-Alberghiero (**All. 69**) normata dall'art. 50 delle N.T.A. (**All. 70**).

Nello stralcio del P.R.G. non si rilevano specifiche classificazioni ambientali.

5.3.2 VINCOLI E TUTELE

L'area con il fabbricato sono nel centro abitato di Pagliare del Tronto e nel P.R.G., non si rileva l'esistenza di vincoli né tutele.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono subordinati a piani particolareggiati.

L'unica destinazione consentita è quella per pubblici esercizi per ristoro e svago e per ricezione. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

5.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato è stato costruito nel 2002.

5.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

A seguire, si elencano i titoli abilitativi e Denunce di Lavori che hanno interessato la costruzione e l'Asset in particolare.

- Concessione Edilizia n. 2179/02 del 31/05/2002 (**All. 71**) per Costruzione di fabbricato per attività ricettiva (Albergo) in Via I° Maggio frazione Pagliare del Tronto;
- D.I.A.E. prot. 5633/02 del 25/07/2002 in Variante alla Concessione Edilizia n. 2179/02 (**All. 72**);
- D.I.A.E. n. 69/03 prot. 3372 del 22/04/2003 in Variante alla Concessione Edilizia n. 2179/02 e D.I.A.E. prot. 5633/02 (**All. 73**);
- D.I.A.E. prot. 6518/04 del 02/07/2004 in Variante alla Concessione Edilizia n. 2179/02, D.I.A.E. prot. 5633/02 e D.I.A.E. n. 69/03 prot. 3372/03 (**All. 74**);
- D.I.A.E. n. 187 prot. 10545/04 del 04/11/2004 in Variante alla Concessione Edilizia n. 2179/02, D.I.A.E. prot. 5633/02, D.I.A.E. n. 69/03 prot. 3372/03 e D.I.A.E. prot. 6518/04 del 02/07/2004 (**All. 75**);
- D.I.A.E. n. 188/11 dell'11/07/2011 Ristrutturazione Edilizia con accorpamento di due unità e realizzazione di una tettoia e varie (**All. 76**);
- S.C.I.A. n. 216/11 del 14/09/2012 per completamento opere di recinzione, realizzazione accessi pedonali e altro (**All. 77**);
- S.C.I.A. n. 18/2015 del 06/02/2015 per Manutenzione Straordinaria e installazione impianto fotovoltaico da 19 kW (**All. 78**);
- C.I.L.A. n. 102/2016 prot. 1249 dell'11/02/2016 per la suddivisione del fabbricato in subalterni (**All. 79**);
- S.C.I.A. n. 58/2017 prot. 5525/2017 del 29/05/2017 per lavori di sistemazione esterni (**All. 80**);
- C.I.L.A. prot. 989/2022 del 31/01/2022 per la regolarizzazione variazioni interne (**All. 81**);
- Comunicazione Fine Lavori n. 947/2022 Prot. 1048/2022 del 01/02/2022 (**All. 82**)

5.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

5.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

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

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

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

Nella fattispecie, il confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e i permessi amministrativi evidenzia una sostanziale rispondenza dell'immobile al progetto approvato.

5.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Si rileva l'esistenza del Certificato di Agibilità prot. n. 9718/2005 del 14/09/2005 **(All. 83)**.

5.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

5.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

5.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto del fabbricato è **CONFORME** alle autorizzazioni Edilizie.

5.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

==.

5.4 CONDOMINIALE

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

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

5.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste un condominio costituito.

5.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

5.4.3 MILLESIMI

===

5.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

5.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

5.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

5.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

La situazione Condominiale **NON È DEFINIBILE**.

5.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

==.

5.5 IMPIANTISTICA

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

5.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Si rileva l'esistenza degli impianti civili elettrico e idrotermico a servizio di tutte le unità del complesso oltre l'impianto fotovoltaico in copertura e quello di irrigazione.

5.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti comuni.

5.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Gli impianti a servizio dell'unità sono gestiti a livello centralizzato.

5.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

===.

5.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Pur non rilevando le certificazioni di conformità, considerato l'uso e l'efficienza degli impianti, si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

5.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

5.6 STRUTTURALE

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

5.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

Il fabbricato è costruito con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento.

5.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

= = =.

5.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Un'ispezione esterna ed interna del fabbricato non ha evidenziato criticità strutturali né fessurazioni. In considerazione degli eventi sismici che si sono verificati nel 2016/2017, non è però possibile confermare la sicurezza delle strutture senza una più completa ispezione e in assenza di una verifica strutturale effettuata da un professionista abilitato.

5.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le condizioni manutentive del fabbricato sono in generale buone.

Le singole unità sono funzionali e in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Si rileva come unico difetto visibile, l'infiltrazione dalla copertura in alcune unità del piano secondo a causa dei sistemi di fissaggio dell'impianto fotovoltaico che devono essere più attentamente impermeabilizzati.

5.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **CONFORMITÀ** strutturale.

5.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Considerando la marginalità delle infiltrazioni che si possono risolvere con un intervento di impermeabilizzazione dei sistemi di fissaggio e la tinteggiatura delle parti danneggiate, si ritiene che il costo di manutenzione possa ritenersi assorbito nella determinazione del valore di mercato.

5.7 AMBIENTALE

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

5.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Non si ha evidenza di fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato

5.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Sebbene sia stata interessata da interventi di restauro e lavori interni, sia la costruzione, sia l'unità non mostrano evidenza di una particolare attenzione all'efficientamento energetico fatta esclusione dell'impianto fotovoltaico.

5.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

L'impianto fotovoltaico in copertura della potenza di 19 kW riesce in parte a limitare la passività ambientale e contribuire all'efficientamento energetico.

5.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi nell'unità e nell'ambito degli spazi condominiali.

5.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

5.7.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

==.

6 DATO IMMOBILIARE

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

6.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

L'Asset immobiliare oggetto della perizia immobiliare è un appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo collegati tra loro e un fondaco al piano terra.

6.1.1 STATO MANUTENTIVO, OBSOLESCENZA TECNOLOGICA

Le condizioni di manutenzione sono buone. La tipologia e destinazione del fabbricato, non rileva particolari circostanze da evidenziare nella valutazione delle obsolescenze.

6.1.2 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Sintetizza le informazioni strettamente necessarie per individuare e descrivere l'immobile al fine di indirizzare l'eventuale investitore a una più approfondita analisi dei dati qualora il Lotto costituissero forma di interesse.

6.1.2.1 LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 Piena Proprietà di una struttura Turistico-Ricettiva nel Comune di Spinetoli, Via Gramsci.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 8 con la P.IIa 849 divisa in subalterni.

Conformazione: Il fabbricato si sviluppa su 4 livelli dove al piano interrato, sono collocati i posti auto coperti e locali di servizio; al piano terra un ufficio, un appartamento e tre bilocali; al primo piano n. 7 bilocali e al secondo piano n. 11 monolocali.

Gli impianti civili esistenti sono quello idrico ed elettrico, il riscaldamento e la climatizzazione sono centralizzati ed esiste un impianto fotovoltaico da kW 19 in copertura, i piani sono collegati da un ascensore. Le parti esterne sistemate a verde sono dotate di impianto d'irrigazione.

Locazione: L'intero fabbricato è utilizzato per l'attività turistico ricettiva dalla Società Esecutata mentre l'ufficio e due appartamenti al piano terra sono locati a terzi.

Possesso: Le unità sono in possesso dei locatari e degli utenti dell'attività.

Servitù: Non esistenti; Gravami non cancellabili: Non esistenti

La situazione edilizia è RISPONDENTE.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 1.423.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità è di € **1.210.000,00**.

6.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

6.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2022_02_I912_F_8_849_2_24_V)

6.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Ruolo: R.E. n. 144/2019

P.t

6.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Struttura Turistico-Ricettiva

Data Perizia: 09/02/2022

Metodo di Stima: INCOME

Data Stima: 01/02/2022

Valore di Mercato: € 1.423.000,00

Diritto Reale: Piena Proprietà

Valore Base d'Asta: € 1.210.000,00

Quota: 1000/1000

Costi Conformità: € 4.982,00

6.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Turistica

Categoria Edile: Usato in buono stato

Tipologia Immobiliare: Fabbricato Urbano

Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 2002 Anno ultima rinnovazione 2017

6.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Marche

Provincia: Ascoli Piceno

Comune: Spinetoli

Località: Pagliare del Tronto

Quartiere: ==

Via/Piazza/Civico: Via Gramsci

Posizione: Semicentrale

6.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Lati Liberi)

Parcheggi Pubblici (NO)

Panoramicità (Media)

Servizi Sanitari (NO)

Vista (Via Principale)

Verde Pubblico (NO)

Luminosità (Media)

Servizi Commerciali (NO)

Accessibilità (Media)

Livello di Piano (S1-T-1-2)

Collegamenti Viabilità (Media)

Piani dell'Unità (..)

Zona Urbanizzata (SI)

Piani del Fabbricato (4)

Strutture Pubbliche (NO)

Numero di Vettrine (..)

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

6.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI

Esistenza Servitù: NO

Rendita Lorda Annuà: € 19.200,00

Possesso: Affittuario

Contratto opponibile: SI

6.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	RISPONDENTE	===	---
TITOLARITA'	RISPONDENTE	===	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 4.982,00	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	===	---
EDILIZIA/URBANISTICA	RISPONDENTE	===	---
CONDOMINIALE	---	===	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	===	---
STRUTTURALE	CONFORME	===	---
AMBIENTALE	NON CONFORME	===	---
ACCESSIBILITA'	DA SPAZI PUBBLICI	===	---

6.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Classe Energetica (Presunta) (F)

Impianto Elettrico (NO)

Rivestimento Cappotto (NO)

Impianto Idro-Termico (NO)

Isolamento Acustico (NO)

Antincendio (NO)

6.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Quotata) SEL SIL SIN

Area Condominiale (....) Altezza Utile Principale (--- ml) Altezza Utile Accessori (--- ml)

Consistenza Commerciale: --- mq

PIANO (Piano Terra)	PIANO (Piano Primo)	PIANO (Piano Secondo)
Uffici (mq 93,50)	Principale (mq 311,70)	Principale (mq 299,40)
Principale (mq 229,05)	Balconi (mq 57,80)	Balconi (mq 57,30)
Balconi (mq 14,20,00)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
Logge (mq 25,60)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
Posto auto coperto (mq 450,80)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)
----- (mq ---)	----- (mq ---)	----- (mq ---)

6.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

	Qualità/Stato
Pavimento principale (Monocottura)	Medio
Pavimento secondario (Ceramica)	Medio
Pavimento accessori (.....)	.....
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	Medio
Rivestimento accessori (Ceramica)	Medio

INFISSI

	Qualità/Stato
Infissi Interni (Legno tamburato)	Medio
Infissi Esterni (Alluminio Anodizzato)	Medio
Vetrate (Vetro Camera)	Medio
Dotazione (Ante Alluminio)	Medio
Accesso (Alluminio)	Medio

IMPIANTI PRIVATI

	Qualità/Stato
Elettrico (Sottotraccia)	Minimo
Fotovoltaico (.....)	.....
Idrico (Acquedotto)	Medio
Solare Termico (.....)	.....
Termico (Termoconvettori)	Medio
Terminali (Termoconvettori)	.....
Antifurto (.....)	.....
Antincendio (.....)	.....
Videocitofono (.....)	.....
SAT (.....)	.....
Rete Dati (.....)	.....

IMPIANTI COMUNI

	Qualità/Stato
Fognatura (Pubblica)	.....
Fotovoltaico (SI)	Medio
Solare Termico (.....)	.....
Geotermico (.....)	.....
Ascensore (SI)	Medio
Antincendio (SI)	Medio

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	P.IIa	Sub.	Destinazione	Piano	Superficie	Indice	COMMERCIALE
					SEL	Mercantile	
1	849	2	Ufficio	Terra	93,50 mq	100%	93,50 mq
		4	Bilocale		42,10 mq	100%	42,10 mq
			Balcone		6,40 mq	30%	1,90 mq
		5	Bilocale		45,30 mq	100%	45,30 mq
			Balcone		7,80 mq	30%	2,35 mq
		6	Bilocale		39,40 mq	100%	39,40 mq
		7	Appartamento		102,20 mq	100%	102,20 mq
			Loggia	25,60 mq	35%	9,00 mq	
		8	Bilocale	42,15 mq	100%	42,15 mq	
			Balcone	10,00 mq	30%	3,00 mq	
		9	Bilocale	42,15 mq	100%	42,15 mq	
			Balcone	10,00 mq	30%	3,00 mq	
		10	Bilocale	45,30 mq	100%	45,30 mq	
			Balcone	7,80 mq	30%	2,35 mq	
		11	Bilocale	47,90 mq	100%	47,90 mq	
			Balcone	7,30 mq	30%	2,20 mq	
		12	Bilocale	39,40 mq	100%	39,40 mq	
			Balcone	7,10 mq	30%	2,10 mq	
		13	Bilocale	45,80 mq	100%	45,80 mq	
			Balcone	10,00 mq	30%	3,00 mq	
		14	Bilocale	49,00 mq	100%	49,00 mq	
			Balcone	5,60 mq	30%	1,70 mq	
		15	Monocale	29,40 mq	100%	29,40 mq	
			Balcone	5,60 mq	30%	1,70 mq	
		16	Monocale	29,30 mq	100%	29,30 mq	
			Balcone	5,60 mq	30%	1,70 mq	
17	Monocale	26,20 mq	100%	26,20 mq			
	Balcone	4,30 mq	30%	1,30 mq			
18	Monocale	26,20 mq	100%	26,20 mq			
	Balcone	4,30 mq	30%	1,30 mq			
19	Monocale	27,30 mq	100%	27,30 mq			
	Balcone	6,80 mq	30%	2,00 mq			
20	Monocale	31,10 mq	100%	31,10 mq			
	Balcone	7,30 mq	30%	2,20 mq			
21	Monocale	26,20 mq	100%	26,20 mq			
	Balcone	3,50 mq	30%	1,00 mq			
22	Monocale	25,70 mq	100%	25,70 mq			
	Balcone	7,10 mq	30%	2,10 mq			
23	Monocale	27,80 mq	100%	27,80 mq			
	Balcone	5,20 mq	30%	1,60 mq			
24	Monocale	25,00 mq	100%	25,00 mq			
	Balcone	3,00 mq	30%	0,90 mq			
25	Monocale	25,20 mq	100%	25,20 mq			
	Balcone	4,60 mq	30%	1,40 mq			
26	Posti Auto	Interrato	450,80 mq	20%	90,20 mq		

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure desunte dal progetto.

La conformazione è indicata con le planimetrie di progetto che si producono (All. 32-33).

La consistenza commerciale complessiva dedotta dal prodotto delle singole superfici e gli indici mercantili è di mq 1.071,65.

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato nel Centro Storico di Ascoli Piceno, in una zona prevalentemente residenziale ma nei pressi di attività commerciali, terziarie e servizi pubblici.

È comodamente accessibile ed esprime una sufficiente appetibilità commerciale dimostrata dal numero delle compravendite di unità residenziali in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

L'analisi del mercato e del segmento residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato otto listing price, ulteriore dimostrazione di una mediocre dinamicità del mercato.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato nel periodo post emergenza COVID19, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

7.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della Capitalizzazione Diretta che in presenza di una redditività ordinaria e in assenza di comparabili, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.,

7.3 STOCK IMMOBILIARE

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

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

Nella fattispecie, non si rileva uno stock tangibile o comunque sufficiente a fare analisi di mercato.

7.4 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che però è risultata inesistente.

7.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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

7.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Non esistono compravendite nel segmento da trattare.

7.7 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è condotta con riferimento alla redditività del complesso.

L'esistenza di tre contratti di locazione che si ritiene possano essere ordinari, consente di sviluppare il metodo della capitalizzazione diretta.

Contratto locazione Ufficio sub. 2: Canone Annuo € 12.000,00. Considerata la consistenza commerciale di mq 93,50, il canone unitario per la locazione dell'ufficio è di €/mq/mese 10,70;

Contratto Appartamento sub. 7: Canone Annuo per l'immobile € 4.800,00. Considerata la consistenza commerciale di mq 127,80, il canone unitario per la locazione dell'appartamento più grande è di €/mq/mese 3,13;

Contratto Appartamento sub. 6: Canone Annuo per l'immobile € 2.400,00. Considerata la consistenza commerciale di mq 39,40, il canone unitario per la locazione del bilocale è di €/mq/mese 5,08.

L'attività turistico-ricettiva affitta gli altri Bilocali e Monolocali senza specifici contratti di locazione ma nel regolare svolgimento di un'attività diretta la cui redditività può essere assimilata a quella degli altri immobili allo scopo della stima dell'intero complesso.

L'assunzione limitata ai monolocali riguarda la maggiore redditività relativa che si può empiricamente determinare in €/mq/mese 6,00 in funzione della teoria della curva dei prezzi (maggior consistenza/minor prezzo e viceversa).

Su questi presupposti, considerando le consistenze commerciali e i canoni mensili unitari, si giunge alla determinazione della rendita immobiliare lorda annua di tutto il complesso (comprensivo del piano interrato che è pertinenziale) di € 67.620,00.

P.IIa	Sub.	Piano	Superficie commerciale	Canone mensile unitario	Canone Annuo (Arrotondato)
849	2	Terra	93,50 mq	€ 10,70	€ 12.000,00
	4		42,10 mq	€ 5,08	€ 2.700,00
	5		45,30 mq	€ 5,08	€ 2.880,00
	6		39,40 mq	€ 5,08	€ 2.400,00
	7		102,20 mq	€ 3,13	€ 4.800,00
	8	Primo	42,15 mq	€ 5,08	€ 2.760,00
	9		42,15 mq	€ 5,08	€ 2.760,00
	10		45,30 mq	€ 5,08	€ 2.880,00
	11		47,90 mq	€ 5,08	€ 3.060,00
	12		39,40 mq	€ 5,08	€ 2.520,00
	13		45,80 mq	€ 5,08	€ 3.000,00
	14		49,00 mq	€ 5,08	€ 3.120,00
	15	Secondo	29,40 mq	€ 6,00	€ 2.220,00
	16		29,30 mq	€ 6,00	€ 2.220,00
	17		26,20 mq	€ 6,00	€ 1.980,00
	18		26,20 mq	€ 6,00	€ 1.980,00
	19		27,30 mq	€ 6,00	€ 2.100,00
	20		31,10 mq	€ 6,00	€ 2.400,00
	21		26,20 mq	€ 6,00	€ 1.980,00
	22		25,70 mq	€ 6,00	€ 1.980,00
	23		27,80 mq	€ 6,00	€ 2.100,00
	24		25,00 mq	€ 6,00	€ 1.860,00
	25		25,20 mq	€ 6,00	€ 1.920,00

Sulla scelta del saggio di capitalizzazione (lordo), si opta per una verifica dei rapporti tra redditi e valori nei segmenti prossimi indicati dall'Agenzia delle Entrate con

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dove, nel segmento residenziale si rileva un saggio minimo del 3,49%, massimo del 3,6% e medio del 3,54% mentre nel segmento terziario, si rileva un saggio minimo del 5,02%, massimo del 5,10% e medio del 5,05%. Considerata la maggior incidenza del rischio legata all'attività che non ha possibilità di usufruire di un cambio di destinazione, si ritiene che si possa assumere come base di capitalizzazione il saggio medio aumentato di un punto percentuale.

Valore di Mercato: [(Ufficio € 12.000,00 / 6,05%) + (Appartamenti € 55.620,00 / 4,54%)] = € 1.423.457,24, in cifra tonda € 1.423.000,00.

Il Valore di Mercato è perciò così definito nella somma di **€ 1.423.000,00** (Euro Unmilionequattrocentoventimila/00) per una quotazione unitaria media di **€/mq 1.328,00**.

7.8 VALORE A BASE D'ASTA

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

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e le Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 23 gennaio 2018 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".*

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

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568

c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

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

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

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate 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 15% del Valore di mercato al netto delle conformità.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in cifra tonda è di **€ 1.210.000,00** (Euro Unmilione duecentodiecimila/00) con una quotazione di **€/mq 1.129,00**.

7.9 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

7.9.1 VALORE NORMALE

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

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

Comma 307. Per la uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'articolo 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'articolo 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.

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

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

Il "Valore Normale" ha per base di calcolo le quotazioni O.M.I. perché scaturisce dal prodotto della superficie dell'immobile per il Valore Normale Unitario dove $VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$.

"K" è un coefficiente che deriva dal taglio della superficie (K1) e del livello di piano (K2):

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

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

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

L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo

aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano". Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I. Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

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

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

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: € 1.134.607,50.

7.9.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1:

Valore catastale: € 297.409,77

7.9.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Non esiste il segmento Turistico-Ricettivo quindi per prossimità, si indicano le quotazioni del residenziale e terziario

Anno 2020, Semestre 2°

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: Spinetoli

Fascia/zona: Periferica/Pagliare e dintorni

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale e Terziario

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	800,00	1.100,00	3,40	3,20
Abitazioni Civili	OTTIMO	1.200,00	1.500,00	3,50	4,30
Uffici	NORMALE	800,00	1.100,00	3,40	4,60
Uffici	OTTIMO	1.200,00	1.500,00	5,10	6,20

8 TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO

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

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

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 58 pagine dattiloscritte e n. 84 allegati ed è
trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 09/02/2022

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -

