

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Volontaria Giurisdizione

R.G. n. 01/2022

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Professionista Dott. Sandro Rossoli

PERIZIA IMMOBILIARE

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Volontaria Giurisdizione

R.G. n. 01/2022

Giudice dott. Francesca Sirianni

Procedura per la composizione della Crisi da Sovraindebitamento

Debitore



Liquidatore dott. Sandro Rossoli

Data Perizia 07/09/2023

Data Sopralluogo 04/05/2023

Data Stima 30/06/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI**LOTTO 1**

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in discreto stato	
	Natura	Appartamento	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1986	
	Ultima rinnovazione	2013	

DIRITTO	Diritto Reale	Usufrutto
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	Separazione dei beni

TOPONOMASTICA	Regione	Abruzzo
	Provincia	TE
	Comune	Tortoreto
	Località	Tortoreto Lido
	Via/Civico	Via Paolucci n. 4 (in catasto via Aldo Moro)

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	NO
	Possesso	Proprietario/usufruttuario ma non abitato
	Servitù	NO
	Gravami	SI

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto P.Ila 1490 sub. 27
	Fg	26	
	P.Ila	1490	
	Sub.	19	

CONSISTENZA	Catastale	66 mq (A/2); mq 16,00 (C/6)
	Commerciale	66,50 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 99.000,00 (Piena proprietà)
	Valore Base d'Asta	€ 52.000,00 (Usufrutto)
	Costi conformità aggiudicatario	€ 329,00
	Costi Procedura	€ 0,00

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	INDICE DEGLI ALLEGATI	6
3	PREMESSA	7
4	INCARICO	9
4.1	CRITERI DI MISURAZIONE	13
4.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	14
4.3	LIMITI E ASSUNZIONI	15
4.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	16
4.4.1	DIVISIBILITÀ	16
4.4.2	FORMAZIONE LOTTI	17
4.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	18
5	DATI GENERALI	20
5.1	CATASTALE	20
5.1.1	DATI CATASTALI	20
5.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	21
5.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	22
5.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	22
5.2	TITOLARITA' E POSSESSO	23
5.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	23
5.2.2	PROVENIENZA	23
5.2.3	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	25
5.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	25
5.2.5	ISCRIZIONI IPOTECARIE	26
5.2.6	CONTRATTI DI LOCAZIONE	26
5.2.7	POSSESSO	26
5.2.8	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	26
5.2.9	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	27
5.2.10	ACCESSO	27
5.2.11	CONFINI	27
5.2.12	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	27
5.2.13	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	28
5.2.14	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	28
5.2.15	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	28
5.3	URBANISTICA	29
5.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	29
5.3.2	VINCOLI E TUTELE	29
5.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	29
5.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	29

5.3.5	CONDONI E SANATORIE.....	30
5.3.6	DIFFORMITÀ	30
5.3.7	AGIBILITÀ/ABITABILITÀ.....	30
5.3.8	CONVENZIONI	30
5.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	30
5.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	30
5.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	30
5.4	CONDOMINIALE	31
5.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	31
5.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	31
5.4.3	MILLESIMI.....	31
5.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	31
5.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	31
5.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	31
5.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	31
5.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	32
5.5	IMPIANTISTICA	33
5.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	33
5.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI.....	33
5.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	33
5.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI.....	33
5.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	33
5.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	33
5.6	STRUTTURALE.....	34
5.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	34
5.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE	34
5.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	34
5.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO.....	34
5.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE.....	34
5.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE	34
5.7	AMBIENTALE	35
5.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	35
5.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA.....	35
5.7.3	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	35
5.7.4	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	35
5.7.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	35
5.7.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE	35
6	DATO IMMOBILIARE	36
6.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D’ASTA.....	36
6.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	37

6.2.1	LOTTO 01	37
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI	40
7	SEZIONE ESTIMATIVA	41
7.1	COMMERCIALITÀ DEGLI IMMOBILI	41
7.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	41
7.3	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	41
7.4	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	41
7.5	STIMA DELL'ASSET	42
7.5.1	VALORE DI MERCATO DELL'USUFRUTTO.....	42
7.6	VALORE A BASE D'ASTA.....	44
7.7	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE	47
7.7.1	VALORE NORMALE.....	47
7.7.2	VALORE CATASTALE.....	48
7.7.3	QUOTAZIONI O.M.I.	48
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO	49
8.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	49
8.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI.....	49

2 INDICE DEGLI ALLEGATI

- All. 1 - Estratto di Mappa, stralcio foglio 26
- All. 2 - Visura C.T. part. 1490
- All. 3 - Visura C.F. P.IIa 1490 Sub. 19
- All. 4 - Visura C.F. P.IIa 1490 Sub. 27
- All. 5 - Planimetria catastale subalterno 19
- All. 6 - Planimetria catastale subalterno 27
- All. 7 - Elaborato planimetrico foglio 26 part. 1490
- All. 8 - Nota di trascrizione R.P. n. 7472
- All. 9 - Nota di trascrizione R.P. n. 10620
- All. 10 – Nota di trascrizione R.P. n. 7257
- All. 11 – Nota di trazione R.P. n. 1992
- All. 12 – Nota di trascrizione R.P. n. 1907
- All. 13 – Concessione Edilizia n. 115/86
- All. 14 – Concessione Edilizia n. 191/88
- All. 15 – Abitabilità pratica n. 25/88
- All. 16 – Concessione edilizia n. 197/89
- All. 17a – Condo Edilizio n. 53
- All. 17b – Elaborato grafico condono edilizio n. 53
- All. 18 - Abitabilità n. 30/98
- All. 19 – Comunicazione Edilizia Libera prot. 6866
- All. 20 – Abitabilità pratica n. 115/86
- All. 21 – Planimetria quotata appartamento
- All. 22 – Planimetria quotata mansarda
- All. 23 – RVI con doc foto.

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
- "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
- "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.

I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

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

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

- per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,
- un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,

- una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,
- costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,
- il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.

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

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

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

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

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

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

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri 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.

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

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
- in caso di discordanza con quelli indicati nell'atto di provenienza indicare la storia delle variazioni, indicare le eventuali operazioni catastali per l'aggiornamento (vulture, allineamenti, rettifiche);
- in caso di discordanza con la situazione attuale dell'immobile riferire al curatore sugli aggiornamenti catastali da eseguire: frazionamenti, tipo mappale, DOCFA.
- Accessi;
- Situazione igienico Sanitaria: se l'immobile è agibile e/o abitabile; se sono stati rispettati i requisiti minimi igienico sanitari; se esistono depositi o giacenze di rifiuti speciali;
- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Se il debitore 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 a Procedura di liquidazione 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'aquidicazione 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 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 debitore, qualora occupi l'immobile oggetto della vendita, al liquidatore e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) Ove la procedura di liquidazione abbia ad oggetto più beni valutati l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla redazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali l'intero compendio immobiliare del debitore, 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 procedura di liquidazione 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 a procedura di liquidazione 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 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 o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

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

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

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

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

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

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

1. Per la sollecita conclusione della Procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;

2. Richieste di proroghe dei termini possono trovare accoglimento soltanto se tempestivamente formulate e se dovute a cause oggettive e quindi, non imputabili al Consulente, diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione;

3. In caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata e/o di errori sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi.

4.1 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.

4.2 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 (C.C.I.A.A.), 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.

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.

4.4 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.

4.4.1 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 derivate 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

4.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

4.4.2.1 LOTTO 1

Unità immobiliare residenziale distribuita sui piani secondo e terzo sottotetto che si compone di Soggiorno-Cucina con accesso verso balcone, bagno e una camera. Da scala interna si raggiunge un sottotetto mansardato e abitabile suddiviso in camera e un bagno. Completano la proprietà un piccolo fondaco e un posto auto al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è parte di un maggiore fabbricato residenziale che si eleva per quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, sito nel Comune di Tortoreto (TE), località Tortoreto Lido, in via Raffaele Paolucci.

4.5 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 predispose in allegato la Scheda del Dato Immobiliare che riassume tutti i dati tecnici dell'immobile, necessari per l'identificazione del segmento immobiliare e di ogni altro elemento utile a definirlo in modo univoco nel mercato immobiliare.

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

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 Tortoreto (TE), Foglio di mappa n. 26 (All. 1)

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
1490	Ente Urbano	===	00.13.50	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui

Note: ---.

5.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All	Intestazione Catastale
1490	19	A/2	1	4,5 vani	66	€ 336,99	3	
1490	27	C/6	1	16 mq	16 mq	€ 31,40	4	

Planimetrie Catastali Esistenti del sub. 19 e 27 (All. 5 e 6).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato (All. 7), mostra la conformazione del fabbricato e le parti comuni.

Note: ---.

5.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

5.1.2.1 CATASTO TERRENI

La particella 1490 origina dalla particella 815 della superficie di 4860 mq che con Frazionamento in atti dal 23/01/1996 assume consistenza di 2480 mq; Con successivo Frazionamento del 13/06/1987 Pratica n. 99778 in atti dal 14/06/2002 assume consistenza di 1410 mq; Con successivo frazionamento del 13/01/1989 Pratica n. 99783 in atti dal 14/06/2002 assume consistenza di 1380 mq; Con variazione d'ufficio del 06/03/1898 Pratica n. 99794 in atti dal 14/06/2002 assume consistenza di 1350 mq e avviene passaggio all'urbano divenendo Ente Urbano per il catasto dei terreni.

5.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

La costituzione del subalterno 19 risulta in atti dal 07/09/1990 senza classamento e rendita catastale. Classamento automatico del 03/05/1989 in atti dal 07/09/1990 divenendo un A/3 - Abitazioni di tipo economico di classe 2 con rendita L. 469, con variazione del 03/05/1989 in atti dal 22/11/1995 viene rettificato il classamento automatico e il passaggio in A/2 - Abitazioni di tipo civile di classe 1 con rendita L. 595. Con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la rendita viene in convertita in Lire 507.500.

Diversa distribuzione degli spazi interni del 04/05/1998, da soffitta a vano utile, aumento a quattro vani per una rendita di L. 580.000. Con rettifica del classamento proposto dalla parte del 09/06/1998 avviene un aumento di vani e diventano 4,5 e una rendita di euro 336,99. Con variazione del 09/11/2015 vengono inseriti i dati di superficie. Variazione toponomastica del 26/06/2020 pratica TE0048481 viene inserito il numero civico.

La costituzione del subalterno 27 risulta in atti dal 07/09/1990 senza classamento e rendita catastale. Classamento automatico del 03/05/1989 in atti dal 07/09/1990 divenendo un C/6 autorimessa (posto auto) di classe 1 con rendita L. 43. Con variazione del 03/05/1989 in atti dal 22/11/1995 viene convalidato il classamento automatico. Con variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la rendita viene in convertita in Lire 60.800. Con variazione del 09/11/2015 vengono inseriti i dati di superficie. Variazione toponomastica del 26/06/2020 pratica TE0048481 viene inserito il numero civico.

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

P.lla 1490 sub. 19 e sub. 27

• Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: Nuda Proprietà

Quota: ½ Ciascuno

• Ditta: [REDACTED]

Diritto Reale: Usufrutto

Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni

5.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **23/09/1989**, Repertorio **60651**
- Trascrizione: R.P. **7472** del **20/10/1989** (**All. 8**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Vincenti Ennio di Teramo
- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena proprietà Quota 1/1 in separazione dei beni; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 26, P.Illa 1490 subalterno 19;
- Diritto Piena proprietà Quota 1/1 in separazione dei beni; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati di mappa n. 26, P.Illa 1490 subalterno 27;

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **13/10/2005**, Repertorio **38029/10408**
- Trascrizione: R.P. **10620** del **15/10/2005 (All. 9)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Giannella Eugenio di Teramo
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena proprietà Quota 1/1 in comunione legale dei beni; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 26, P.Illa 1490 subalterno 19;
- Diritto Piena proprietà Quota 1/1 in comunione legale dei beni; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati di mappa n. 26, P.Illa 1490 subalterno 27;

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **24/07/2014**, Repertorio **2071**
- Trascrizione: R.P. **7257** del **06/08/2014 (All. 10)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott.ssa Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: **Pietrollini Matilde**
- Asset: Diritto Piena proprietà Quota 1/1; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 26, P.Illa 1490 subalterno 19 di vani 4,5;

- Diritto Piena proprietà Quota 1/1; Comune Tortoreto (TE); Catasto Fabbricati di mappa n. 26, P.Ila 1490 subalterno 27 mq 16;

5.2.3 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza di apertura della liquidazione controllata ex. Art. 270 CCII

- Dati del Titolo: Data **08/09/2022**, Repertorio **32**
- Trascrizione: R.P. **1992** del **14/02/2023** (**All. 11**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: **Massa dei creditori apertura della liquidazione controllata del sovraindebitamento** [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto di Usufrutto Quota 1/1 in separazione dei beni; Comune Tortoreto (TE) Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 26, P.Ila 1490 sub. 19 e 27;

5.2.4 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

5.2.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE

IPOTECHE LEGALI:

- Natura del Titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIV/RISCOSSIONI
 - Dati del Titolo: Data **05/10/2018**, Repertorio **1210/818**
 - Iscrizione: R.P. **1907** del **08/10/2018** (**All. 12**)
 - Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma
 - Soggetto a Favore: **Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma**
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: euro **35.568,45**; Totale Ipoteca: euro **71.136,90**;
Durata: - ;
 - Asset: Diritto di usufrutto; Quota 1/1; Comune Tortoreto Foglio di mappa n. 26, P.la 1490 sub. 19 e 27.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**

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.

5.2.6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: **NON LOCATO**.

CONTRATTO: Nessun Contratto

5.2.7 POSSESSO

L'immobile è in possesso del sig. [REDACTED]

5.2.8 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-mechanizzato. Se non si rilevano dati di trascrizione delle servitù, queste si indicano senza R.P.

Esistenza Servitù: NO

5.2.9 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

5.2.10 ACCESSO

L'accesso alle unità è condominiale.

5.2.11 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Spazi condominiali

EST Prop. █████

SUD Spazi condominiali

OVEST Prop. █████

Salvo altri e/o variati

5.2.12 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

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

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

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

Nella fattispecie, il Sig. █████ è coniugato in regime di separazione dei beni.

5.2.13 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

5.2.14 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

5.2.15 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:

- Trascrizione liquidazione: 1992/2023 € 294,00
- Iscrizione 1907/2018 € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 329,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario, quindi è 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 in zona B – Ambiti edificati di recente formazione, sottozona B1 insediamenti intensivi, ordinari (ex art. 46 N.T.A.)

5.3.2 VINCOLI E TUTELE

5.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato è stato costruito nel periodo tra il 1986 e il 1989.

5.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- 1) Titolo: Concessione Edilizia n. 115/86 del 12/09/1986 (**All. 13**)
- 2) Titolo: Concessione Edilizia in variante n. 191/88 del 09/11/1988 (**All. 14**) .
- 3) Titolo: Concessione Edilizia in variante n. 197/89 del 07/11/1989 (**All. 16**).
- 4) Titolo: Condonò edilizio ex L. 724/94 n. 53 del 16/10/1998 (**All.17a**).

L'elaborato grafico del Condono Edilizio n. 53 costituisce lo stato legittimo dell'immobile (**All. 17b**).

- 5) Comunicazione Edilizia Libera prot. 6866 del 02/03/2013 (**All. 19**).

5.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatorie in corso di definizione.

5.3.6 DIFFORMITÀ

L'esame dello stato di fatto con lo stato legittimo non evidenzia difformità.

5.3.7 AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

1. Abitabilità/Agibilità n. 115/86 (**All.20**);
2. Abitabilità/Agibilità n. 25/88 del 20/07/1989 (**All. 15**);
3. Abilità e agibilità n. 30/98 del 17/02/1999 (sottotetto) (**All. 18**);

5.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

5.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

L'attuale uso e destinazione dell'unità è il migliore degli usi possibili.

5.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto del fabbricato **È RISPONDENTE** 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

Il Condominio denominato "Belvedere" Via Paolucci, 4 64018 Tortoreto (TE), è gestito pro-tempore dal rag. Eugenio di Francesco di Villa Rosa Martinsicuro (TE).

5.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

5.4.3 MILLESIMI

Tabella "A" proprietà: 48,00;

Tabella "B" scale: 58,00;

Tabella "C" spazi comuni: 61,00;

Tabella "D" spese garage: 34,00;

Tabella "E" spese servizi: 76,00.

5.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Il costo medio annuo per la gestione delle spese condominiali è di circa € 400,00.

5.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Risultano ancora in sospeso la 1° rata del 30/09/2022 e la 2° rata del 31/12/2022 per complessivi € 362,96.

5.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

5.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

Fatto salvo il debito pregresso, la situazione Condominiale **È REGOLARE.**

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

===.

5.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===.

5.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Gli impianti esistenti sono quelli civili idrico ed elettrico. Non esiste impianto di riscaldamento.

5.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Gli impianti esistenti non sono dotati di certificazione di conformità.

5.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ 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

Intelaiatura di cemento armato con orizzontamenti di laterocemento.

5.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

-

5.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano criticità strutturali né lesioni superficiali.

5.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

L'immobile è in buone condizioni.

5.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

==

5.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

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

5.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

L'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

5.7.3 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

5.7.4 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

5.7.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Non definibile.

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 PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritto di usufrutto in regime di separazione dei beni su un appartamento con posto auto scoperto sito nel Comune di Tortoreto (TE) in Via Paolucci angolo Via Moro.

L'appartamento è situato al secondo e terzo piano sottotetto senza ascensore in un condominio a destinazione esclusivamente residenziale.

L'appartamento è formato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. Un comodo balcone fronteggia la parete su strada e vi si accede sia dal soggiorno, sia dalla camera. Una scala interna collega l'appartamento a una mansarda con bagno. Completano la proprietà due pertinenze individuate da un fondaco al piano sottostrada e un posto auto scoperto al piano terra. L'appartamento ha una superficie lorda di mq 35,80, il balcone mq 10,70; la mansarda con h superiore a ml 1,50 ha una superficie di mq 28,00; il fondaco è di mq 3,50 e il posto auto mq 16,00.

Impianti civili esistenti elettrico e idrico.

Non esistono certificati di conformità degli impianti né l'APE.

Valore di mercato della piena proprietà € 99.000,00.

Valore a base d'asta dell'usufrutto € 52.000,00.

6.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

6.2.1 LOTTO 01

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_06_L307_F_26_1490_19_2_V)

6.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione Liquidazione controllata del Sovraindebitato Ruolo R.G. n. 01/2022
Ditta ██████████
Sede Tortoreto P.taIVA/CF ██████████

6.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Unità a destinazione residenziale e pertinenziale
Data Perizia: 21/07/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 30/06/2023 Valore di Mercato: € 99.000,00
Diritto Reale: Usufrutto Valore Base d'Asta: € 52.000,00
Quota: 1000/1000 Costi Conformità totali: € 329,00

6.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Residenziale
Categoria Edile: Usato in buono stato
Tipologia Immobiliare: Fabbricato Urbano
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1986 Anno ultima rinnovazione -

6.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo Provincia: Teramo
Comune: Tortoreto Località: Tortoreto Lido
Via/Piazza/Civico: Via Paolucci, 4
Posizione: Semiperiferica

6.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Sud-Ovest) Parcheggio Pubblici (SI)
Panoramicità (Media) Servizi Sanitari (NO)
Vista (Spazi Condominiali) Verde Pubblico (SI)
Luminosità (Media) Servizi Commerciali (NO)
Accessibilità (Media) Livello di Piano (S1-T-3)
Collegamenti Viabilità (Media) Piani dell'Unità (3)
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 m. 200.

6.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: NO Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annuà: € ==,00 Possesso: Proprietario/Libero
Contratto opponibile:

6.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	RISPONDENTE	---	---
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 329,00	Aggiudicatario
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	RISPONDENTE	---	---
CONDOMINIALE	---	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	NON DEFINIBILE	---	---
ACCESSIBILITA'	LIBERA	---	---

6.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta)

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

6.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione

Altezza Utile Principale

Consistenza Commerciale: 62,80 mq

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori

Area Condominiale

PIANO

PIANO

PIANO

PIANO

Fondaci

P.A.S.

Principale

Mansarda

Balconi

6.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale Ceramica

Qualità/Stato Medio

Pavimento secondario Ceramica

Qualità/Stato Medio

Pavimento accessori

Qualità/Stato

Rivestimento Unità Tinteggiatura

Qualità/Stato Medio

Rivestimento accessori Ceramica

Qualità/Stato Medio

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico Sottotraccia

Qualità/Stato Medio

Fotovoltaico

Qualità/Stato

Idrico Acquedotto

Qualità/Stato Medio

Solare Termico

Qualità/Stato

Termico

Qualità/Stato

Terminali

Qualità/Stato

Antifurto

Qualità/Stato

Antincendio

Qualità/Stato

Videocitofono

Qualità/Stato

SAT

Qualità/Stato

Rete Dati

Qualità/Stato

INFISSI

Infissi Interni Legno tamburato

Qualità/Stato Medio

Infissi Esterni Legno Massello

Qualità/Stato Medio

Vetrate Vetro Camera

Qualità/Stato Medio

Dotazione

Qualità/Stato

Accesso

Qualità/Stato

IMPIANTI COMUNI

Fognatura

Qualità/Stato

Fotovoltaico

Qualità/Stato

Solare Termico

Qualità/Stato

Geotermico

Qualità/Stato

Ascensore

Qualità/Stato

Antincendio

Qualità/Stato

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice	COMMERCIALE
			SEL	Mercantile	
1	Abitazione	2°	35,80	1	35,80
	Balconi		10,70	0.30	3.21
	Mansarda	3°	28,00	0.8	22,40
	Posto auto scoperto	-1	16.16	0.25	4.04
	Fondaco	-1	3,50	0,30	1,05

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure rilevate in loco **(Al. 21)**.

Il piano mansardato è abitabile ma la consistenza indicata è limitata all'area con altezza superiore a ml 1,50. La planimetria **(Al. 22)** lo mostra in tutto il suo sviluppo dove la falda arriva fino a un'altezza minima di cm 43.

La consistenza commerciale complessiva dedotta dal prodotto delle singole superfici e gli indici mercantili è di mq 66,50.

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato in una zona residenziale ad alta densità in Località Tortoreto Lido, località balneare della città di Tortoreto.

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

Per quanto attiene l'incertezza del mercato, 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 del Market Comparison Approach che in presenza di un sufficiente numero di compravendite simili, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

7.3 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.

7.4 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2020 fino a oggi dove sono stati venduti sette immobili residenziali.

Analizzando i dati, dei potenziali comparabili, tre di questi sono stati individuati nel medesimo segmento.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Francescopaolo Mattucci n. 3222/4288 del 16 marzo 2022, Fg. 26, P.IIa 2574 sub. 54 e 59, Prezzo pagato € 80.000,00 mq 43,35, **€/mq 1.845,00**;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Fabrizio Cappuccio n. 8056/6082 del 16 maggio 2022, Fg. 26, P.IIa 1490 sub. 13, Prezzo pagato € 100.000,00 mq 66,52, **€/mq 1.503,00**;

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Francescopaolo Mattucci n. 1314/1035 del 10 giugno 2022, Fg. 26, P.IIa 1332 sub. 7, Prezzo pagato € 107.000,00 mq 115,75, **€/mq 924,41**;

7.5 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è prospettata nell'allegato Rapporto di Valutazione Immobiliare (**All. 23**).

Si nota che i prezzi corretti dei comparabili sono rispettivamente di € 100.196,21 per il Comparabile "A", € 100.540,72 per il Comparabile "B", € 96.429,99 per il Comparabile "C".

La divergenza percentuale è del 4,26%, inferiore al 5% previsto dagli Standard di Valutazione.

Il Valore di Mercato della piena proprietà è di € 99.055,64 che in cifra tonda si riconduce a **€ 99.000,00** (euro novantanovemila/00);

Quotazione (Valore/Sup. comm.) in cifra tonda di **€/mq 1.490,00**.

Il Valore di mercato dell'usufrutto si distingue da quello fiscale che è calcolato semplicemente sulla base di coefficienti di età e varia annualmente in base al saggio d'interesse.

7.5.1 VALORE DI MERCATO DELL'USUFRUTTO

L'usufrutto (art. 978 e seguenti c.c.) è il diritto reale di godimento gravante su cosa altrui (bene mobile o immobile), con obbligo di rispettarne la

destinazione economica. Le proprietà di un bene, disgiunta dall'usufrutto, costituisce la nuda proprietà.

L'usufrutto ha quale connotato essenziale la durata, deve essere sempre costituito per un tempo determinato e se il titolo costitutivo non dispone a riguardo, s'intende costituito per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso, la morte dell'usufruttuario determina l'estinzione dell'usufrutto nel caso in cui non sia scaduto il termine finale previsto al momento della costituzione del rapporto. La durata del reddito è funzione della speranza di vita dell'usufruttuario.

Nella fattispecie, la redditività dell'immobile si può determinare dalla capitalizzazione al giusto saggio immobiliare.

I dati da individuare sono: a) Valore dell'immobile; b) Saggio di capitalizzazione immobiliare; c) Speranza di vita dell'usufruttuario; d) Saggio di attualizzazione delle rendite future.

VALORE DELL'IMMOBILE

È già stimato e definito in € 99.000,00;

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE IMMOBILIARE

Il saggio immobiliare non è una grandezza definita ma deriva dall'analisi del mercato e nello specifico dal rapporto tra una sommatoria di redditi e una sommatoria di prezzi. La ricerca può essere incrociata tra le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e quelle pubblicate sui portali online con i Listing price. L'A.d.E., rileva nella zona quotazioni di valore minimo €/mq 1.300,00 e massimo €/mq 1.850,00 con locazioni minimo €/mq 4,40 e massimo €/mq 6,40. Ne deriva che il saggio di capitalizzazione immobiliare è individuato tra un minimo del 4,06% e un massimo del 4,15%.

I Listing price rilevano n. 6 offerte in vendita da un minimo di €/mq 1.373,00 a un massimo di €/mq 2.184 con una media di €/mq 1.668,00. Non esistono offerte in affitto annue ma solo estive con richieste minime di €/mq 10,00 e massime di €/mq 31,00 con una media di €/mq 18,36. Considerato che il periodo estivo è limitato ai quattro mesi da giugno a settembre, si può ricondurre la redditività annua a €/mq 4,59 con un saggio immobiliare atteso del 3,30%.

Per quanto sopra dedotto, si assume un saggio di capitalizzazione immobiliare medio del 3,84%.

SPERANZA DI VITA DELL'USUFRUTTUARIO

L'ISTAT indica un'aspettativa di vita degli uomini in 80,50 anni. L'usufruttuario è nato il 26 giugno 1967 deducendo una redditività residua di **24,5 anni**.

SAGGIO ATTUALIZZAZIONE RENDITE

Si assume il saggio di mutuo fisso medio il TAN derivato dalle attuali condizioni proposte da differenti Istituti di Credito che è pari al **3,54%**.

Redditività dell'Immobile – Il Valore di € 99.000,00, capitalizzato al 3,84%, definisce una redditività lorda annua di € 3.801,60.

L'attualizzazione della rendita costante della durata di 24,50 anni definisce il valore attuale dell'usufrutto:

$$V_{usuf} = R_* \frac{(1+r)^t - 1}{r * (1+r)^t} = \text{€ } 61.595,34 \text{ in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{61.600,00}$$

7.6 VALORE A BASE D'ASTA

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

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

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

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

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

(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

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

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

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

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

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

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

Elementi quantificabili

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

Elementi non definibili

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

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

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

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono 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, e della difficoltà di immettere sul mercato un diritto di usufrutto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 15% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 dell'Usufrutto, è di € 52.080,35 (€ 61.600,00 - € 329,00)-15% in cifra tonda **€ 52.000,00** (Euro Cinquantaduemila/00).

7.7 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.

7.7.1 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:

Appartamento con mansarda e fondaco € 106.672,50

Posto auto scoperto € 5.280,00

LOTTO 1: Valore Mercato € 111.952,50; Usufrutto Legale € 72.769,13

7.7.2 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 1° casa: € 42.878,75; Usufrutto Legale € 27.871,19

Valore catastale altro fabbricato: € 46.417,14; Usufrutto Legale € 30.171,14

7.7.3 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.

Anno 2022, Semestre 2°

Provincia: TE

Comune: Tortoreto

Fascia/zona: Semicentrale/LIDO: TRA LINEA FF.SS. E FASCIA S.S.16-ADRIATICA – VIA ABRUZZO, VIA CROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXIII

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazione civili	NORMALE	1300	1850	4.4	6.4
Posti auto scoperti	NORMALE	280	380	1,4	1,9

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.

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

8.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da una unica unità.

Nei limiti di ciò che è previsto dalla legge per la tassazione, i valori di riferimento sono così distinti e indicati anche per quota percentuale d'incidenza in caso di prezzo di aggiudicazione differente da quello a base d'asta:

Valore Base d'Asta complessivo: € 52.000,00, base 100%;

Quota Valore P.Ila 1490/19: € 49.550,00, quota 95,29%.

Quota Valore P.Ila 1490/27: € 2.450,00, quota 4,71%%.

8.2 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

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

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

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

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

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

La presente relazione per il LOTTO n. 1 si compone di n. 50 pagine
dattiloscritte e n. 23 allegati ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 07/09/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -