

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.F. n. 26/2019

Giudice delle Esecuzioni dott. Simona D'Ottavi

Custode Dott. ssa Maria Rita Sarcinella

PERIZIA IMMOBILIARE

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.F. n. 26/2019

Giudice dott. Simona D'Ottavi

Esecuzione Immobiliare

Ditta



Data Perizia 19/09/2023

Data Sopralluogo 24/05/2023

Data Stima 19/09/2023

Individuazione del Lotto



1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI**LOTTO 1**

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE Allo stato attuale, sussiste l'onere di garantire il passaggio per raggiungere la terrazza non pignorata.
	Categoria Edile	Unità in condominio	
	Natura	Appartamento Civile	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1961	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1/1
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Marche
	Provincia	AP
	Comune	San Benedetto del Tronto
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Giovanni Da Procida, 3

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	Utilizzato dal proprietario e affittuari
	Servitù	SI
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	21	
	P.IIa	1058	
	Sub.	11	

CONSISTENZA	Catastale	212 mq
	Commerciale	228,61 mq (compresa terrazza mq 242,11)

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 261.400,00
	Valore Base d'Asta	€ 209.000,00
	Costi aggiudicatario	In c.t. € 10.600,00
	Costi Procedura	In c.t. € 6.000,00

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA.....	6
2.1	CRITERI DI MISURAZIONE	8
2.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	9
2.3	LIMITI E ASSUNZIONI	10
2.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	11
2.4.1	DIVISIBILITÀ	11
2.4.2	FORMAZIONE LOTTI.....	12
2.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	13
3	PIGNORAMENTO	15
3.1	VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.	15
3.2	RISPONDEZZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	16
3.3	VERIFICA ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2020.....	16
3.4	NOTE DI RILIEVO	16
4	DATI GENERALI	17
4.1	CATASTALE.....	17
4.1.1	DATI CATASTALI	17
4.1.2	PRECISAZIONI CATASTALI	18
4.1.3	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE.....	18
4.1.4	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	18
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO	19
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	19
4.2.2	PROVENIENZA.....	19
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	20
4.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	22
4.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	22
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	22
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	25
4.2.8	POSSESSO	31
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	31
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI.....	32
4.2.11	ACCESSO	33
4.2.12	CONFINI	33
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	33
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ.....	33
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	34
4.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	34
4.3	URBANISTICA	36

4.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	36
4.3.2	VINCOLI E TUTELE	37
4.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	37
4.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE.....	37
4.3.5	CONDONI E SANATORIE	37
4.3.6	DIFFORMITÀ	38
4.3.7	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	39
4.3.8	CONVENZIONI	40
4.3.9	HBU – HIGHEST AND BEST USE	40
4.3.10	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA	40
4.3.11	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	40
4.4	CONDOMINIALE	41
4.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	41
4.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	41
4.4.3	MILLESIMI.....	41
4.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	41
4.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI	41
4.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	41
4.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE.....	42
4.4.8	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE	42
4.5	IMPIANTISTICA.....	43
4.5.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	43
4.5.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	43
4.5.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI.....	43
4.5.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	43
4.5.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI	43
4.5.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	43
4.6	STRUTTURALE.....	44
4.6.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	44
4.6.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	44
4.6.3	CRITICITÀ STRUTTURALI.....	44
4.6.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO	44
4.6.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	44
4.6.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	44
4.7	AMBIENTALE	45
4.7.1	FONTI DI INQUINAMENTO	45
4.7.2	EFFICIENZA ENERGETICA	45
4.7.3	APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	45
4.7.4	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	45
4.7.5	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI	45

4.7.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE.....	45
4.7.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE.....	45
5	DATO IMMOBILIARE.....	46
5.1	DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA.....	46
5.1.1	LOTTO 1.....	46
6	CONSISTENZA.....	47
7	SEZIONE ESTIMATIVA.....	48
7.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	48
7.2	ANALISI DELLA DOMANDA.....	48
7.3	ANALISI SWOT.....	48
7.4	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	49
7.5	STOCK IMMOBILIARE.....	49
7.6	ASKING PRICES.....	50
7.7	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	51
7.8	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI.....	51
7.9	STIMA DELL'ASSET.....	53
7.10	VALORE A BASE D'ASTA.....	54
7.11	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE.....	57
7.11.1	VALORE NORMALE.....	57
7.11.2	VALORE CATASTALE.....	58
7.11.3	QUOTAZIONI O.M.I.....	58
8	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO.....	59
8.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE.....	59
8.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI.....	59

2 PREMESSA

La relazione è impostata esponendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

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

Ad esempio:

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

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

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

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

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

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

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

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

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri precisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erroneo 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.

2.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ 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 pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

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

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

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

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

2.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

Gli immobili pignorati non sono accessibili perché interclusi e privi di ingressi praticabili. L'ispezione è stata effettuata solo tramite rilievo fotografico attraverso le finestre da cui non si è ritenuto opportuno entrare per problemi di sicurezza. Le consistenze sono perciò determinate graficamente con i limiti di precisione del caso. La vendita dovrà perciò essere considerata a corpo e non a misura.

2.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

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

2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni 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

2.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

2.4.2.1 LOTTO 1

Appartamento di grandi dimensioni al 6° piano di un fabbricato residenziale al centro di San Benedetto del Tronto.

2.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 PIGNORAMENTO

- Dati del Titolo:
 - Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili
 - Data **01/02/2019**, Repertorio **255**
- Trascrizione: R.P. **1213** del **06/03/2019** (All. 1)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale Ascoli Piceno UNEP
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - Diritto: PIENA PROPRIETA';
 - Quota 1000/1000;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto fabbricati - Foglio di mappa n. **21**, P.lla **1058** sub. **11**, Abitazione di Tipo Civile.
- [REDACTED]
- N.B. - [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

3.1 VERIFICA DOCUMENTI ART. 567 C.P.C.

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

Nel fascicolo telematico risulta depositata la Relazione Notarile a firma del Notaio dott. Maria Landolfo di Napoli (NA) del 22 marzo 2019 integrata con la relazione del 15 novembre 2022, che confermano della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

4 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.

4.1 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.

4.1.1 DATI CATASTALI

4.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 21 (All. 2)

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D.	R.A	All.	Intestazione Catastale
1058	Ente Urbano	===	00.05.20	===	===	3	Aree di Enti Urbani e Promiscui

4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 21 (All. 2)

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

- [redacted] nato ad [redacted] il [redacted]
[redacted] prop. Per ¼ di Piena Proprietà e ¼ Nuda Proprietà;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
[redacted] prop. ½ Nuda Proprietà;
- [redacted] il [redacted]
Usufrutto 3/4

P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	R.C. (€)	All.
1058	11	A/2	7	10 Vani	212 mq	€ 1.575,19	4

L'unità è individuata per conformazione e consistenza con la planimetria catastale allegata (All. 5).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra la dislocazione dell'unità nell'ambito dell'intero fabbricato (All. 6).

L'elenco subalterni (All. 7) chiarisce la consistenza del complesso, la natura degli immobili che lo compongono e i Beni Comuni Non Censibili.

4.1.2 PRECISAZIONI CATASTALI

4.1.2.1 CATASTO TERRENI

La P.Ila 1058 del Fg. 21 di San Benedetto del Tronto è un Ente Urbano di mq 520 già all'impianto meccanografico del 1977.

4.1.2.2 CATASTO FABBRICATI

L'unità pignorata è oggetto di accatastamento n. 1413 dell'11 ottobre 1963 scheda n. 0588929 ed è censita già dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Non ha mai subito modifiche dirette salvo quelle d'ufficio per variazione del quadro tariffario, inserimento dati superficie e toponomastica.

Quanto all'instestazione si rileva ancora l'esistenza dell'usufrutto della signora

██████████ rispettivamente madre e suocera dei debitori pignorati ██████████
 ██████████. La signora ██████████ è deceduta il ██████████

4.1.3 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

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

La difformità è limitata alla necessità di predisporre la voltura per la riunione dell'usufrutto.

Salvo minime differenze trascurabili e che comunque non incidono sulla consistenza né sul classamento dell'unità, la planimetria catastale è CONFORME allo stato di fatto.

4.1.4 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la voltura telematica, si stima un costo di € 150,00 oltre oneri di Legge ed € 71,00 di diritti e bollo, per complessivi € 263,00.

4.2 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.

4.2.1 DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE

Ditta: [REDACTED] nato ad [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA'

Quota: 500/1000

Ditta: [REDACTED] nata a San Benedetto del Tronto il [REDACTED]

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

Diritto Reale: PIENA PROPRIETA' [REDACTED]

Quota: 500/1000

4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: SUCCESSIONE TESTAMENTARIA

- Dati del Titolo: Data **10/05/1990**, Repertorio **85/92**
- Trascrizione: Data **15/05/1990**, R. P. **2148 (All. 8)**
- Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:

- Diritto PIENA PROPRIETA' ¼ e NUDA PROPRIETA' ¼;
- Comune San Benedetto del Tronto;
- Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.IIa 1058 sub. 11.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **21/05/2002**, Repertorio **57199**
- Trascrizione: Data **29/05/2002**, R. P. **2980 (All. 9)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Albino Farina di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]

Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset:

▪ Diritto NUDA PROPRIETA' ½ ;

- Comune San Benedetto del Tronto;
- Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.IIa 1058 sub. 11.

4.2.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

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

I Titoli di provenienza sono entrambi antecedenti al ventennio ma considerato che uno dei due è costituito dalla denuncia di successione, quindi un atto dichiarativo e non costitutivo, si è ritenuto opportuno effettuare una verifica più approfondita fino all'acquisto degli originari proprietari.

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **30/03/1966**, Repertorio
- Trascrizione: Data **28/04/1966**, R. P. **1402 (---)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Mauro Bracciolani di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:

- Diritto PIENA PROPRIETA' ;

- Quota 1000/1000;
- Comune San Benedetto del Tronto;
- Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.Illa 1058 sub. 11.

➤ **Natura del Titolo: CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

- Dati del Titolo: Data **26/03/1970**, Repertorio **3598**
- Trascrizione: Data **07/04/1988**, R. P. **1476 (All. 10)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Dante Flaiani di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA';
 - Quota 1000/1000;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.Illa 1058 sub. 11.
 - N.B. – Il Conferimento è successivo alla data di vendita del 30/03/1966.

➤ **Natura del Titolo: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

- Dati del Titolo: Data **10/03/2006**, Repertorio **19583**
- Trascrizione: Data **11/11/2022**, R. P. **7714 (All. 11)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA';
 - Quota 500/1000;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.Illa 1058 sub. 11.

4.2.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

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

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Pignoramento Immobiliare

- (All. 1) Riferimento Paragrafo -4-

➤ Natura del Titolo: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- Dati del Titolo: Data **01/03/2006**, Repertorio **19448**

- Trascrizione: Data **07/03/2006**, R. P. **1647** (All. 12)

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare

- Soggetto a Favore: [REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]

- Asset:

- Diritto NUDA PROPRIETA';
- Quota 1000/1000;
- Comune San Benedetto del Tronto;
- Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.la 1058 sub. 11.
- Sono presenti altri immobili

4.2.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

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

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

4.2.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- IPOTECHE VOLONTARIE:

○ ===

- IPOTECHE GIUDIZIALI:

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO
 - Dati del Titolo: Data **11/05/2005**, Repertorio **265**
 - Iscrizione: R.P. **1058** del **13/05/2005** (All. 13)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: [REDACTED] di [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: € **510.669,14**; Totale Ipoteca: € **600.000,00**;
 - Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' ;
 - Quota 1000/1000;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.la 1058 sub. 11.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO
 - Dati del Titolo: Data **18/05/2005**, Repertorio **286**
 - Iscrizione: R.P. **1154** del **25/05/2005** (All. 14)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: € **306.000,00**; Totale Ipoteca: € **308.610,75**;
 - Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' ¼ e NUDA PROPRIETA' ¼ ;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.la 1058 sub. 11.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO INGIUNTIVO

Dati del Titolo: Data **05/09/2006**, Repertorio **4654**

- Iscrizione: R.P. **1972** del **11/09/2006** (All. 15)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Firenze
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **16.917,60**; Totale Ipoteca: € **25.000,00**;
 - Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA'
 - Quota: 500/1000;
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.lla 1058 sub. 11.
- Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

- IPOTECHE LEGALI:

- Natura del Titolo: CONCESSIONE AMM.VA/RISCOSSIONE

▪ Dati del Titolo: Data **24/01/2019**, Repertorio **1264/819**

▪ Iscrizione: R.P. **60** del **24/01/2019** (All. 16)

▪ Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione

▪ Soggetto a Favore: [REDACTED]

▪ Soggetto Contro: [REDACTED]

▪ Capitale: € **705.571,60**; Totale Ipoteca: € **1.411.143,20**;

- Asset:
 - Diritto PIENA PROPRIETA' $\frac{1}{4}$ e NUDA PROPRIETA' [REDACTED]
 - Comune San Benedetto del Tronto;
 - Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.lla 1058 sub. 11.

▪ Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

- Natura del Titolo: CONCESSIONE AMM.VA/RISCOSSIONE

▪ Dati del Titolo: Data **19/03/2019**, Repertorio **1356/819**

▪ Iscrizione: R.P. **288** del **20/03/2019** (All. 17)

- Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € 49.541,74; Totale Ipoteca: € 99.083,48;

[REDACTED] Asset

[REDACTED] Diritto USUFRUTTO;

- Quota 500/1000;
- Comune San Benedetto del Tronto;
- Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21,
P.IIa 1058 sub. 11.

- Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

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.

4.2.7 CONTRATTI DI LOCAZIONE

La situazione locativa dell'immobile è complessa e non del tutto chiara nonostante l'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate.

Resta il fatto che formalmente a oggi, nonostante l'esistenza di differenti contratti di locazione, non ne esisterebbero di opponibili alla Procedura poiché quelli antecedenti al pignoramento immobiliare sono da ritenere estinti mentre quelli attualmente in corso di validità, sono stati tutti stipulati dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Oltre all'immobile pignorato (P.IIa 1058 sub. 11) di proprietà dei debitori pignorati [REDACTED] l'indagine è estesa anche all'immobile censito con la P.IIa 1059 sub. 30 di proprietà esclusiva della signora Fazzi Patrizia e non pignorato ma che costituisce un gravame per via dell'accesso esercitabile esclusivamente dall'immobile pignorato.

IMMOBILE PIGNORATO P.IIa 1058 sub. 11

Stato dell'Asset: LOCATO con contratti non opponibili alla Procedura.

In sintesi, l'immobile è stato oggetto di contratto di locazione ultra-novennale del 2006 e successivo subaffitto del 2008.

Tali contratti non risultano rinnovati e il proprietario debitore pignorato, ha successivamente stipulato personalmente nuovi contratti affittando a differenti soggetti le singole camere dell'immobile.

Dei contratti, è stata fornita copia in parte dallo stesso debitore pignorato e in parte dal Custode che ha effettuato personalmente le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate.

Preso atto della complessa situazione, è stata formalizzata una nuova richiesta all'Agenzia delle Entrate che dapprima ha rilevato l'esistenza di un solo contratto adducendo che non è possibile effettuare le ricerche per immobile ma solo per il tramite del codice fiscale del soggetto e poi, a seguito di verifiche analisi e discussioni, è stata fornita una nuova risposta includendo nella risposta altri contratti.

Nello specifico, si ritiene opportuno elencare gli atti esistenti e disponibili:

CONTRATTO

Tipologia: LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Estremi del Contratto: Rep. 19583 del 10/03/2006 Notaio dott. S. Lenhardy di Grottammare.

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 10 anni. Decorrenza 1° marzo 2006 Termine 1° marzo 2016, rinnovabile anni 10.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. 2027 del 17/03/2006 (All. 18)

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Immobile: Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.IIa 1058 sub. 11.

Canone Annuo: € ---,00.

A oggi, le Società Gruppo [REDACTED] (CF [REDACTED]) e Gruppo [REDACTED] in liquidazione (C [REDACTED]) risultano "Cessate" (All. 19-20).

ANNOTAMENTO

Tipologia: SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA – CESSIONE DI CONTRATTO

Estremi del Contratto: Rep. 18293/9218 del 16/04/2008 Notaio dott. D. Calvelli di Ascoli Piceno.

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: Riferimento contratto originario.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. 967 del 25/06/2008 (All. 21)

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.IIa 1058 sub. 11.

Canone: € 13.200,00. Nel contratto non è specificata la periodicità del pagamento ma solo che detta somma sarebbe stata pagata entro il 15 ottobre 2008 e che ai soli fini del pagamento dei canoni di locazione, la cessione ha decorrenza dal canone con scadenza al 21 settembre 2008.

Non è perciò chiaro se il canone di € 13.200,00 deve essere inteso come a periodicità mensile, annua oppure per l'intero periodo residuale contratto.

Circostanza da evidenziare è che in ogni caso a seguire, il Debitore Pignorato in persona (non più quindi il cessionario signor [REDACTED] ha continuativamente locato separate porzioni dell'immobile a terzi con contratti della durata di otto anni lasciando così dedurre che il contratto originario con scadenza al 1° marzo 2016, sia da ritenere decaduto perché non prorogato.

CONTRATTI ATTUALMENTE IN CORSO

Per l'immobile pignorato, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato (All. 22) l'esistenza di sei contratti di locazione ed esattamente:

- Reg. 201/2021 Canone annuo € 500,00;
- Reg. 1435/2021 Canone annuo € 840,00;
- Reg. 1436/2021 Canone annuo € 900,00;
- Reg. 1437/2021 Canone annuo € 750,00;
- Reg. 1437/2021 Canone annuo € 840,00;
- Reg. 1444/2021 Canone annuo € 900,00;

Tutti in contratti sono registrati con la sola comunicazione del Mod. RLI senza allegare il contratto e sono tutti successivi alla data del pignoramento.

Unico contratto rilevato dall'A.d.E. e riscontrato con le produzioni in copia del Custode e del debitore pignorato, è quello registrato al n. 201/2021.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 201 Serie 3T del 27/01/2021 (All. 23).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 8 anni. Decorrenza 1° febbraio 2021 Termine 31 gennaio 2029.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 500,00.

CONTRATTI NON RILEVATI DALL'A.d.E.

Sono le copie dei contratti prodotti dal Custode e dal debitore pignorato.

Anche questi contratti sono successivi alla data del pignoramento.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 2415 Serie 3T del 15/10/2020 (All. 24).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 8 anni. Decorrenza 1° gennaio 2021 Termine 31 dicembre 2028.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 500,00.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 2020 Serie 3T del 26/10/2022 (All. 25).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 8 anni. Decorrenza 1° novembre 2021 Termine 31 ottobre 2030.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 3.000,00.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 2502 Serie 3T del 29/12/2022 (All. 26).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 1 anno. Decorrenza 1° gennaio 2022 Termine 31 dicembre 2023.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 3.120,00.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 189 Serie 3T del 25/01/2023 (All. 27).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 8 anni. Decorrenza 1° febbraio 2023 Termine 31 gennaio 2031.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 500,00.

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: Reg. 190 Serie 3T del 25/01/2023 (All. 28).

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Contratto stipulato dopo il pignoramento e dopo la data del procedimento di Esecuzione R.E. 26/2019.

Durata del Contratto: 8 anni. Decorrenza 1° febbraio 2023 Termine 31 gennaio 2031.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P.

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Immobile: Porzione immobile pignorato.

Canone Annuo: € 1.000,00.

IMMOBILE NON PIGNORATO P.Ila 1059 sub. 30

L'unità è un lastrico solare/terrazza censito come magazzino cui si accede unicamente dall'appartamento pignorato. È di proprietà della debitrice pignorata ma non è stato pignorato (All. 29).

Il contratto di locazione ultra-novennale di seguito indicato è da considerare non opponibile poiché la società locatrice non è più esistente.

Tipologia: LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Estremi del Contratto: Rep. 28376/9194 del 09/10/2009 Notaio dott. S. Lenhardy di Grottammare.

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 30 anni. Decorrenza 12 ottobre 2009 Termine 11 ottobre, rinnovabile anni 1.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. 5680 del 14/10/2009 (All. 30)

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Immobile: Catasto Fabbricati - Foglio di mappa n. 21, P.lle 1059 sub. 54, 1059 sub. 30, 1677 sub. 24.

Canone Annuo: € 1.500,00.

A oggi, le Società [REDACTED] (CF [REDACTED], sede [REDACTED], [REDACTED] (CF [REDACTED], sede [REDACTED] e [REDACTED] (CF [REDACTED], sede [REDACTED] risultano tutte "Cessate" (All. 31).

4.2.8 POSSESSO

L'unità pignorata è in possesso del debitore pignorato e degli attuali affittuari.

4.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Sebbene non risulti trascritta alcuna servitù a carico dell'immobile, è necessario evidenziare che con Atto di compravendita a Rogito del Notaio dott. Sergio Lenhardy di Grottammare in data 02/05/2007 rep. 23094/6279 trascritto al R.P. n. 3241 (All. 32) l'11/05/2007, la Debitrice Pignorata [REDACTED] ha acquistato un'unità censita come C/2 (magazzino) sul Fg. 21 P.lle 1059 sub. 30 (All. 29).

L'unità, non pignorata, in realtà è un terrazzo/lastrico che ha unico accesso tramite l'attraversamento dell'unità pignorata P.lle 1058 sub. 11 di proprietà dei debitori pignorati [REDACTED] e [REDACTED].

L'elaborato planimetrico catastale della P.Ila 1059 (All. 33), mostra la posizione del sub. 30 che confina con l'unità pignorata, con proprietà di terzi e con una chiostrina.

La circostanza costituisce un elemento di grave turbativa dell'autonomo utilizzo dell'unità pignorata poiché in caso di vendita, la terrazza sub. 30 sarebbe sostanzialmente interclusa e la signora [REDACTED] avrebbe comunque diritto a reclamare la servitù di passaggio attraverso l'immobile pignorato per raggiungere la terrazza che non è pignorata.

Si ritiene di fondamentale importanza la necessità di esaminare il problema e risolverlo con un'estensione del pignoramento pena un elevato deprezzamento del valore di mercato.

Per completezza, la valutazione è effettuata considerando:

- a) il solo immobile pignorato con la servitù di passaggio;
- b) l'immobile comprensivo dell'immobile non pignorato ipotizzando l'estensione del pignoramento.

Per completezza, si evidenzia che il debitore pignorato ha comunicato e prodotto documentazione con corrispondenza condominiale riguardo alle richieste di danni per infiltrazioni provenienti dalla copertura e la richiesta di annullamento dell'assemblea del 10 febbraio 2023. Il Condominio ha poi deliberato di conferire mandato all'Avvocato [REDACTED] per tutelare gli interessi del Condominio stesso.

4.2.10 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI

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

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

[REDACTED]

4.2.11 ACCESSO

Il fabbricato ha accesso da Via Da Procida tramite il portone condominiale.

Da questo, l'unità pignorata è raggiungibile sia per mezzo della scala condominiale, sia per mezzo dell'ascensore.

Sul pianerottolo, l'immobile ha due porte di ingresso.

[REDACTED]

4.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Vano scala, Prop. [REDACTED]

EST Lato Libero

SUD [REDACTED]

OVEST Lato Libero

Salvo altri e/o variati

4.2.13 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.

I Debitori Pignorati sono coniugati in regime di separazione dei beni.

4.2.14 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

Si sottolinea però la compromissione dell'immobile e quindi la **DIFFORMITÀ** riguardo la servitù di fatto che si viene a costituire per l'onere di passaggio che occorre garantire alla signora [REDACTED] per raggiungere la terrazza P.IIa 1059 sub. 30 non pignorata.

La problematica verrebbe meno in caso di estensione del pignoramento.

4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

I costi per la regolarizzazione dell'onere derivante dalla servitù potrebbero essere costituiti dall'estensione del pignoramento anche alla P.Ila 1059 sub. 30 oppure, in alternativa, è necessario tenere conto della servitù esistente con un inevitabile e sensibile deprezzamento dell'immobile pignorato.

La circostanza è tenuta in debito conto mediante la determinazione di una doppia valutazione dell'immobile pignorato tenendo conto dell'esistenza della servitù di passaggio oppure dell'estensione del pignoramento quindi includendo nel valore dell'immobile anche la terrazza di proprietà esclusiva della debitrice pignorata Fazzi Patrizia.

4.2.16 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Pignoramento 1213/2019: € 294,00;
- Fondo Patrimoniale 1647/2006: € 294,00;
- Ipoteca Giudiziale 1058/2005: € 3.094,00;

- Ipoteca Giudiziale 1154/2005: € 1.637,05;
- Ipoteca Giudiziale 1972/2006: € 294,00;
- Ipoteca Legale 60/2019: € 35,00;
- Ipoteca Legale 288/2019: € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **5.683,05** oltre oneri tecnici, salvo
differente determinazione dell'ufficio.

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

4.3 URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

4.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'attuale P.R.G. individua l'area dov'è costruito il fabbricato in Zona B – A2- Zona Storica - Centro art. 28/2.

Art. 28 - Zone storiche

Le zone storiche comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale. La Variante Generale al P.R.G. individua le seguenti zone storiche da considerarsi omogenee di tipo A ai sensi del D.I. 02/04/1968 n°1444.

Zona A1 - Paese Alto.

In tale zona la Variante al P.R.G. si attua tramite un Pian Particolareggiato che individui le modalità di intervento atte al recupero del tessuto urbano e delle tipologie edilizie, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti e compatibili con la residenza.

Prima dell'approvazione del P.P. sono consentite esclusivamente le opere di cui ai commi a),b),c) dell'articolo 31 della legge 05/08/1978 n°457, nonché eventuali interventi disciplinati dai Piani di Recupero. Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P.P.

Zone A2 - Centro e A3 - Porto D'Ascoli.

In tali zone la Variante Generale al P.R.G. si attua tramite Piani Particolareggiati. Prima dell'approvazione di detti Piani, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai commi a), b), c) dell'art. 31 della legge 05/08/1978 n°457, nonché eventuali interventi disciplinati da Piani di Recupero.

Pur senza una verifica specifica e solo in considerazione della dimensione del complesso e della sua età, si assume che la potenzialità edificatoria sia esaurita.

4.3.2 VINCOLI E TUTELE

Non si rileva l'esistenza di vincoli o ambiti di tutela.

4.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

Il fabbricato esistente è stato realizzato nel 1961 dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente.

4.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

- Permesso di Costruire n.4539 del 4 agosto 1961 (All. 34) rilasciato per la costruzione di un fabbricato da erigersi a San Benedetto del Tronto in Via Ugo Bassi;
- Autorizzazione n. 17197/63 del 10 marzo 1964 (All. 35) per le Varianti apportate al fabbricato in corso d'opera;
- Per completezza, si indica anche il Permesso di Costruire n. 2874/70 del 14 aprile 1970 (All. 36) relativo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato P.IIa 1059 dove è ubicata la P.IIa 1059 sub. 30.
- Gli elaborati di progetto che costituiscono il precedente edilizio per la verifica della rispondenza urbanistico-edilizia sono quelli dell'autorizzazione in variante (All. 35).

4.3.5 CONDONI E SANATORIE

Non esistono domande di condono né sanatoria

4.3.6 DIFFORMITÀ

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

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

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

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

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

La verifica dello stato legittimo rispetto allo stato di fatto è svolta in base al confronto del progetto di variante del 10 marzo 1964 n. 17197 con lo stato attuale dell'immobile.

Il progetto autorizzato rileva l'esistenza di elaborati relativi al piano terra, mezzanino, piano primo, piano secondo, piani terzo e quinto, piano quarto, piano attico e sottotetto quindi in totale n. 9 livelli, esattamente rispondenti a quelli indicati nei prospetti e nella sezione.

In realtà però, il livello ove è ubicato l'immobile pignorato, è il quinto (sesto se si considera il mezzanino), la cui conformazione esterna risponde (anche se con alcune difformità), alla planimetria del piano attico.

Ne è prova la presenza dei pilastri sul terrazzo che sul piano attico dei prospetti, non esistono.

Confrontando le planimetrie con i prospetti, si trova rispondenza esterna tra planimetrie e prospetti sui piani dal Terreno al Quarto.

Non c'è rispondenza del piano quinto che nel progetto è identico al piano terzo mentre sia sui prospetti, sia in loco, dovrebbe corrispondere al piano attico.

Nel progetto, mancherebbe invece la planimetria dell'ottavo livello (piano attico).

Per quanto sopra, si deduce che l'immobile dovrebbe corrispondere alla rappresentazione grafica del livello denominato "piano attico" ma la sovrapposizione del rilievo dimensionale dell'unità evidenzia chiare discordanze che sono frequenti negli immobili ad alta densità abitativa realizzati nei primi anni '60 nel Comune di San Benedetto.

Infatti, è frequente riscontrare difformità di questo tipo su fabbricati intensivi che erano poi "sanate" solo catastalmente con la presentazione all'U.T.E. di planimetrie conformi allo stato di fatto dell'immobile come realizzato e venduto.

In sostanza, durante le fasi realizzative, si apportavano modifiche alle unità e spesso anche alla sagoma esterna del fabbricato in funzione delle esigenze e delle richieste degli acquirenti.

Nella fattispecie, alla rispondenza catastale, manca riscontro edilizio sulla dimensione delle due chiostre, del vano scala, vano ascensore, della larghezza totale (dal vano scala al confinante condominio P.la 1059), l'ampliamento parziale su porzione delle unità adiacenti, la fusione di due unità in un solo appartamento e diffuse variazioni interne, il tutto come deducibile dalla sovrapposizione grafica che si produce tra il progetto approvato e lo stato di fatto (All. 37).

4.3.7 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Non si rileva l'esistenza dell'agibilità/abitabilità dell'unità pignorata.

4.3.8 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

4.3.9 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

4.3.10 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto del Lotto 1 è **DIFFORME** alle autorizzazioni Edilizie.

Per la regolarizzazione del Lotto n. 1, si ritiene necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria.

4.3.11 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Il costo per la regolarizzazione edilizia del Lotto n. 1 ha un costo di circa € 1.100,00 per Sanzioni e Diritti oltre circa € 5.000,00 per la redazione della CILA.

Il tutto per un costo di circa € 6.100,00 oltre oneri di Legge, che in cifra tonda sommano € 8.000,00.

4.4 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.

4.4.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'amministrazione del condominio è gestita dal rag. Palestini Luciano di San Benedetto del Tronto.

4.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

4.4.3 MILLESIMI

L'unità pignorata ha un carico millesimale così determinato:

Tabella proprietà: mill. 50,120

Tabella spese varie: mill. 50,120

Tabella spese scale: mill. 49,040

Tabella spese ascensore; mill. 102,460

4.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

Dal bilancio di ripartizione preventivo e consuntivo, si deduce un costo medio annuo per la gestione condominiale dell'unità pignorata di circa € 1.000,00.

4.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

Il bilancio di esercizio 2022/2023 rileva un debito complessivo di € 15.392,70.

4.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il debito complessivo attuale di € 15.392,70, è sostanzialmente costituito dal saldo del bilancio precedente (- € 2.635,90) dalla quota condominiale annua

corrente (- € 993,06) e dal maggior costo della voce “vertenza 871 e 1759/2019 spese legali” di € 11.049,14 interamente posta a carico dei debitori pignorati. Si deduce pertanto che il debito pregresso dell’ultimo biennio possa essere individuato nella misura massima di € 3.628,96.

4.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

4.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

Il debito complessivo è di € 15.392,70.

Il debito dell’ultimo biennio è di € 2.635,90.

4.5 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.

4.5.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Impianti comuni condominiali sono quello elettrico per l'illuminazione del vano scala e l'ascensore.

4.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

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

4.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

L'unità è dotata degli impianti civili elettrico, idrico e riscaldamento.

4.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

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

4.5.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Si ritiene la situazione impiantistica **NON DEFINIBILE**.

4.5.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

===

4.6 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.

4.6.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del complesso è realizzata con intelaiatura di cemento armato e solai di laterocemento.

4.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

4.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

4.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo allineato alla vetustà.

Le condizioni di manutenzione rilevano la necessità di interventi per eliminare infiltrazioni da parti della copertura danneggiata.

4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

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

4.7 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.

4.7.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Sebbene molto vicino alla linea ferroviaria, il livello di piano riduce di molto i rumori.

Non si rilevano particolari fonti di inquinamento nei pressi del fabbricato.

4.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Non essendo stato mai oggetto di interventi importanti, nel fabbricato si rileva scarsa attenzione all'efficientamento energetico.

4.7.3 APE (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

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

4.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono fonti energetiche rinnovabili.

4.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi all'interno delle unità ispezionate.

4.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

4.7.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

===

5 DATO IMMOBILIARE

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

5.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

5.1.1 LOTTO 1

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento di grande dimensione al piano sesto di un fabbricato a destinazione mista residenziale e commerciale nel Comune di San Benedetto del Tronto, Largo G. Da Procida, 3. Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 21 con la P.Illa 1058 sub. 11.

Il Lotto è da considerare intercluso quindi non accessibile.

Conformazione: L'immobile ha due ingressi dal pianerottolo perché originariamente costituito da due appartamenti più piccoli. L'ingresso principale dà accesso a un corridoio che si collega all'ingresso secondario. Perimetralmente, trovano collocazione sei vani, una cucina e un ampio soggiorno. Internamente, con affaccio sulla chiostrina, si trovano due bagni e un ripostiglio. L'immobile ha un balcone a Est e uno a Ovest.

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

Locazione: Il lotto è locato con contratti non opponibili alla procedura

Possesso: Il lotto è occupato dai debitori pignorati e dagli affittuari delle singole camere.

Servitù: L'appartamento costituisce unico passaggio per raggiungere la terrazza censita con la P.Illa 1059 sub. 30 di proprietà della debitrice pignorata ma non oggetto di pignoramento.

Gravami non cancellabili: Non esistenti.

La situazione edilizia è DIFFORME ma sanabile art. 34 DPR 380/2001.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 414.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di € 209.000,00.

6 CONSISTENZA

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie
			SEL
1	Appartamento	6	200,70 mq
	Balcone Ovest	6	28,70 mq
	Balcone Est	6	35,60 mq
	Soffitta	7	6,00 mq
--	Terrazza P.IIa 1059 sub. 30	6	27,00 mq

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure reperite in loco.

La superficie indicata per la P.IIa 1058 sub. 30 è quella catastale.

La consistenza commerciale dell'unità pignorata è di mq 228,61.

La consistenza commerciale considerata comprensiva della terrazza P.IIa 1059/30 è di mq 242,11.

La conformazione dell'immobile è indicata con l'elaborato planimetrico quotato (All. 38).

Per avere una visione d'insieme più realistica, si producono anche due grafici in 3D dell'intero immobile (All. 39-40).

7 SEZIONE ESTIMATIVA

7.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è collocato in un complesso immobiliare a destinazione mista residenziale e commerciale, in una zona centrale ben servita.

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

In generale, allo stato attuale, l'unità ha un interesse commerciale fortemente condizionato dall'esistenza della terrazza di proprietà della signora Fazzi Patrizia.

La terrazza (P.Ila 1059 sub. 30) non è pignorata quindi costituisce un gravame a carico dell'appartamento per via della servitù di passaggio che occorre costituire non esistendo altro accesso per raggiungerla.

Al contrario, se la terrazza fosse pignorata e vendibile unitamente all'appartamento (P.Ila 1058 sub. 11), costituirebbe un elemento di pregio per via della particolare panoramicità e maggiore appetibilità che conferirebbe all'unità pignorata.

7.2 ANALISI DELLA DOMANDA

La domanda dell'unità può essere rivolta a qualsiasi investitore interessato ad acquisire una proprietà a destinazione residenziale di grande dimensione e di pregio per la posizione e l'esposizione.

Considerata la necessità di eseguire necessari interventi di manutenzione con rifacimento di impianti e servizi, alternativa potrebbe essere la trasformazione in due unità abitative oppure in un Bed & Breakfast.

7.3 ANALISI SWOT

Si prospettano elementi di valutazione oggettivi da valutare per l'investimento mettendo a disposizione dell'interessato particolari riguardanti i punti di forza, i punti di debolezza, le opportunità e le minacce.

<p>Strenghts (punti di forza)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Posizione - Esposizione - Consistenza - Disponibilità di servizi 	<p>Weaknesses (punti di debolezza)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Condizioni di manutenzione - Garantire passaggio alla terrazza P.Ila 1059 sub. 30 non pignorata.
<p>Opportunities (Opportunità)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disporre un appartamento di pregio - Trasformazione in due appartamenti - Trasformazione Bed&Breakfast 	<p>Threats (Minacce)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Necessità di sanare le difformità - Esito causa in corso per riconoscimento danni e tutela condominio verso la richiesta di annullamento assemblea.

7.4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

7.5 STOCK IMMOBILIARE

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

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

Considerata la dinamicità di mercato della zona, la verifica è stata limitata a tre fabbricati limitrofi con le medesime caratteristiche.

Nel complesso, nei tre fabbricati sono stati venduti n. 15 appartamenti dal 2016 a oggi anche se nel periodo analizzato dal 2020 a oggi, il numero di vendite è di n. 7 appartamenti.

7.6 ASKING PRICES

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

<https://www.immobiliare.it/annunci/99938242/>

San Benedetto del Tronto (AP) - Trilocale sull'isola pedonale- Appartamento di mq 65 circa posto al terzo piano senza ascensore, composto da ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura e annesso balcone, camera matrimoniale, camera singola (Studio), bagno con vasca. L'immobile libero su tre lati gode di ottima luminosità.

Prezzo richiesto € 280.000,00, mq 65,00, €/mq 4.307,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/104394827/>

appartamento a San Benedetto Del Tronto, Viale Secondo Moretti, zona centralissima, direttamente sull'isola pedonale.

Appartamento 80 mq al piano primo. Ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto di cui una matrimoniale ed una doppia, bagno con vasca, due balconi per complessivi mq 8 di cui uno con affaccio su Viale Secondo Moretti.

Disponibile con prezzo da computare a parte un garage di mq 19 sito all'interno del condominio (ex Calabresi) in Piazza Giorgini al prezzo di Euro 50.000,00. Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione con bonus 110% e sono stati eseguiti i seguenti lavori: cappotto esterno, rifacimento del tetto, installazione impianto fotovoltaico per uso sia condominiale che privato, sostituzione degli infissi e tapparelle, installazione pompa di calore, sostituzione portone di ingresso del tipo blindato, rifacimento del vano scala condominiale, rifacimento dei balconi sia nella pavimentazione che delle ringhiere.

Il fabbricato è composto da sole quattro unità immobiliari, quindi con ridottissime spese condominiali.

Soluzione ideale per chi desidera un immobile esclusivo, in posizione unica con affaccio diretto sulla splendida isola pedonale di San Benedetto Del Tronto.

Prezzo richiesto € 300.000,00, mq 80,00, €/mq 3.750,00

<https://www.immobiliare.it/annunci/105048783/>

vendesi in zona centralissima a san benedetto appartamento di mq 83 con finiture di pregio e terrazza.

Prezzo richiesto € 235.000,00, mq 83,00, €/mq 2.831,00.

L'eterogeneità dei prezzi richiesti è dovuta alla posizione e condizioni di manutenzione degli immobili ma anche a proposte di disinvestimento condizionate da interessi soggettivi molto accentuati.

7.7 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.

7.8 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

Considerata la disponibilità dei dati immobiliari, la contingenza e la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è ampliata al periodo dal 2015 in poi.

Ai fini dell'individuazione dei comparabili, la verifica è invece limitata al periodo dal 2020 in poi.

La tabella che segue elenca le compravendite di immobili residenziali nella zona ristretta individuata dal fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato

(P.la 1058) e dagli altri fabbricati simili limitrofi censiti con le P.lle 1059, 1061 e 828.

Dato	Prezzo	Sup. Cat.	Piano	€/mq	Nota T.	Notaio	PR
2016_01_H769_F_21_1059_6_1_P	190.000,00 €	96,00	2	1.979,17 €	589/2016	Campana	AP
2017_12_H769_F_21_1058_26_3_P	401.684,00 €	118,50	3	3.389,74 €	6236/2017	Campana	AP
2018_03_H769_F_21_1058_28_1_P	300.000,00 €	132,00	2	2.272,73 €	1376/18	Colantoni	AP
2018_12_H769_F_21_828_20_1_P_DC	330.000,00 €	215,75	4	1.529,55 €	7237/2018	Lenhardy	AP
2019_05_H769_F_21_1058_29_1_P	250.000,00 €	121,00	2	2.066,12 €	3062/2019	Lenhardy	AP
2019_05_H769_F_21_828_24_1_P	320.000,00 €	187,00	1	1.711,23 €	3173/2019	Filauri	AP
2019_08_H769_F_21_1061_9_1_P	160.000,00 €	88,00	4	1.818,18 €	4956/2019	Farina	AP
2019_09_H769_F_21_828_12_1_P	80.000,00 €	55,00	1	1.454,55 €	4784/2019	Campana	AP
2020_07_H769_F_21_1058_14_1_P	250.000,00 €	120,00	7	2.083,33 €	3541/2020	Cappelli	AP
2021_04_H769_F_21_1061_11_1_P	180.000,00 €	90,00	5	2.000,00 €	2975/2021	Colantoni	AP
2021_05_H769_F_21_1058_29_1_P	300.000,00 €	121,00	2	2.479,34 €	3802/2021	Zampaglione	BS
2022_02_H769_F_21_828_21_1_P	385.000,00 €	199,00	4	1.934,67 €	1410/2022	Cappelli	AP
2022_02_H769_F_21_828_19_1_P	278.000,00 €	151,00	4	1.841,06 €	1411/2022	Cappelli	AP
2022_03_H769_F_21_1061_9_1_P	185.000,00 €	88,00	4	2.102,27 €	1781/2022	Allevi	AP
2022_06_H769_F_21_828_35_1_P	220.000,00 €	116,00	4	1.896,55 €	5188/2022	Parlamenti	AP

Analizzando i dati delle compravendite sono stati selezionati tre atti per maggior similitudine nel segmento dell'immobile pignorato:

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Gino Colantoni n. 5286/3892 del 30/04/2021, Fg. 21, P.la 1061 sub. 11, Prezzo pagato € 180.000,00, mq 89,80, **€/mq 2.004,00**;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Aleandro Allevi n. 3961/2988 del 14/03/2022, Fg. 21, P.la 1061 subb. 9, Prezzo pagato € 185.000,00, mq 89,55, **€/mq 2.066,00**.

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Silvia Parlamenti n. 13122/10044 del 30/06/2022, Fg. 21, P.la 828 sub. 35, Prezzo pagato € 220.000,00, mq 114,79, **€/mq 1.916,00**.

COMPARABILE D – Atto Notaio dott. Nazzareno Cappelli n. 125824/38668 del 21/07/2020, Fg. 21, P.la 1058 sub. 14, Prezzo pagato € 250.000,00, mq 119,60, **€/mq 2.090,00**.

COMPARABILE E – Atto Notaio dott. Nazzareno Cappelli n. 127348/39836 del 28/02/2022, Fg. 21, P.Illa 828 sub. 194, Prezzo pagato € 278.000,00, mq 148,77, € /mq 1.869,00.

7.9 STIMA DELL'ASSET

L'Asset ha caratteristiche di conformazione, dimensione, ubicazione e panoramicità che lo rendono senz'altro appetibile.

La possibilità di trasformarlo in due unità autonomamente utilizzabili riconducendolo alla sua originaria conformazione oppure l'ipotesi di creare una piccola ma efficiente struttura Bed&Breakfast ma anche la soluzione di un appartamento da ristrutturare con caratteristiche estrinseche signorili, offrono un'ampia scelta di utilizzo.

La problematica vincolante è l'esistenza della terrazza censita con la P.Illa 1059 sub 30 di proprietà della debitrice pignorata che però non è stata "pignorata". Allo stato attuale, sorge l'onere di costituzione di servitù di passaggio e un utilizzo limitato dell'unità pignorata.

L'aggiudicatario dovrebbe modificare la conformazione interna costituendo due unità separate da un corridoio interno di collegamento tra il vano scala e la terrazza. La soluzione svilirebbe la porzione a Est con vista mare perché troppo piccola e comunque, diminuirebbe la consistenza utile dell'immobile pignorato.

Al fine di fornire tutte le informazioni utili, si è ritenuto opportuno relazionare sulle due ipotesi:

- 1) Vendita dell'immobile pignorato con la problematica della servitù;
- 2) Estensione del pignoramento alla terrazza e vendita dell'intero immobile senza servitù.

VALORE DI MERCATO:

Ipotesi 1 – Immobile pignorato con servitù di passaggio

Il Valore di Mercato dell'immobile pignorato considerato senza servitù è stimato in € 414.356,13, in cifra tonda € 414.000,00 (All. 41).

Il Valore di mercato deve essere decurtato dei costi a carico dell'aggiudicatario che comprendono la sanatoria edilizia (€ 8.000,00) e i debiti condominiali

pregressi degli ultimi due anni (€ 2.635,90) così per un Valore netto in cifra tonda di € 403.000,00.

L'incidenza della servitù può essere definita con uno svilimento generale dell'Asset originario con una percentuale del 20% oltre al costo da sostenere per l'esecuzione delle opere di divisione che si stimano a corpo in € 25.000,00 e nella diminuzione della consistenza commerciale di circa mq 20 al valore di €/mq 1.800,00 per complessivi € 36.000,00.

Ne deriva che il Valore di mercato allo stato attuale condizionato dalla servitù di passaggio, può essere definito in **€ 261.400,00** con una quotazione unitaria di €/mq 1.143,00.

Ipotesi 2 – Immobile pignorato comprensivo della terrazza P.Ila 1059/30

Il Valore di Mercato dell'immobile pignorato considerato senza servitù e comprensivo della terrazza (estensione del pignoramento), è stimato in € 439.583,04 (All. 42), in cifra tonda **€ 440.000,00** con una quotazione unitaria di €/mq 1.817,00.

7.10 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, si ritiene coerentemente definita nella misura del 20% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario nell'ipotesi di vendita dell'immobile pignorato con la servitù; la percentuale si riduce al 15% nel caso in cui si dovesse estendere il pignoramento vendendo l'immobile con la terrazza senza il vincolo della servitù.

PREZZO A BASE D'ASTA:

IOTESI 1: € 261.400,00 – 20%= € 209.120,00, in cifra tonda € **209.000,00** (Euro Duecentonovemila/00).

IOTESI 2: € 440.000,00 – 15%= € 374.000,00, in cifra tonda € **374.000,00** (Euro Trecentosettantaquattromila/00).

7.11 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.

7.11.1 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 calcolato in € 394.850,00.

7.11.2 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: Considerato come prima casa il Valore Catastale è di € 181.934,45;
Considerato come altro fabbricato, il Valore catastale è di € 198.473,94.

7.11.3 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: AP

Comune: San Benedetto del Tronto

Fascia/zona: Centrale/Via Crispi e area circostante fascia pregiata B2

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativ o	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	1.600,00	2.300,00	4,4	6,9

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

La distinzione nell'ambito del Lotto n. 1 non è necessaria perché formato da n. 1 unità.

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 strumentale	< 5 anni	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Fabbricato strumentale ⁶	> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁵	€ 200,00	esente	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Edificabile		€ 200,00	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1%*	esente	€ 35,00	€ 55,00	

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

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

La presente relazione si compone di n. 60 pagine dattiloscritte e n. 42 allegati

ed è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 19/09/2023

L'Ausiliario del Giudice

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
- geom. Angelo Crescenzi -



