

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare
R.F. n. 3 /2021

Giudice Delegato dott. FRANCESCA SIRIANNI

Curatore dott. Comm. Giorgio Marilungo e Fulvio Giovannetti

PERIZIA IMMOBILIARE

Geometra ANGELO CRESCENZI

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

R.F. n. 3/2021

Giudice dott. Francesca Sirianni

Fallimento



Curatore Dott. Comm. Giorgio Marilungo e Fulvio Giovannetti

<i>Data Perizia</i>	06/10/2023
<i>Data Sopralluogo</i>	11/04/2023
<i>Data Stima</i>	08/06/2023

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI**LOTTO 1**

DESCRIZIONE	Destinazione	Commerciale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in buono stato	
	Natura	Negozio	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1973	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Abruzzo
	Provincia	TE
	Comune	Martinsicuro
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Moro

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	Affittuario – Titolo opponibile
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	12	
	P.IIa	191	
	Sub.	17	

CONSISTENZA	Catastale	241,00 mq
	Commerciale	234,85 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 193.600,00
	Valore Base d'Asta	€ 171.500,00
	Costi aggiudicatario	€ 3.000,00
	Costi Procedura	€ 3.400,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE	Destinazione	Commerciale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in mediocre stato	
	Natura	Negozio da ultimare	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1973	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Abruzzo
	Provincia	TE
	Comune	Martinsicuro
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Moro

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	Affittuario – Titolo opponibile
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	12	
	P.IIa	191	
	Sub.	18	

CONSISTENZA	Catastale	56,00 mq
	Commerciale	62,40 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 44.900,00
	Valore Base d'Asta	€ 37.700,00
	Costi aggiudicatario	€ 3.000,00
	Costi Procedura	€ 2.750,00

LOTTO 3

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in normale stato	
	Natura	Appartamento	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1973	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Abruzzo
	Provincia	TE
	Comune	Martinsicuro
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Papini

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	Affittuario – Titolo opponibile
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	12	
	P.IIa	191	
	Sub.	9	

CONSISTENZA	Catastale	79 mq
	Commerciale	76,68 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 73.900,00
	Valore Base d'Asta	€ 63.800,00
	Costi aggiudicatario	€ 3.000,00
	Costi Procedura	€ 2.650,00

LOTTO 4

DESCRIZIONE	Destinazione	Residenziale	NOTE
	Categoria Edile	Usato in normale stato	
	Natura	Appartamento sottotetto	
	Costruzione	Realizzata in opera	
	Anno Costruzione	1973	
	Ultima rinnovazione	---	

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000
	Regime Patrimoniale	---

TOPONOMASTICA	Regione	Abruzzo
	Provincia	TE
	Comune	Martinsicuro
	Località	Capoluogo
	Via/Civico	Via Papini

USO POSSESSO GRAVAMI	Locato	SI
	Possesso	Affittuario – Titolo opponibile
	Servitù	NO
	Gravami	NO

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	12	
	P.IIa	191	
	Sub.	14	

CONSISTENZA	Catastale	97,00 mq
	Commerciale	94,91 mq

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 87.100,00
	Valore Base d'Asta	€ 75.700,00
	Costi aggiudicatario	€ 3.000,00
	Costi Procedura	€ 2.900,00

INDICE DEI CONTENUTI

1	SOMMARIO	
1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI	2
2	PREMESSA	9
3	INCARICO	11
3.1	CRITERI DI MISURAZIONE	15
3.2	METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE	16
3.3	LIMITI E ASSUNZIONI	17
3.4	FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ	18
3.4.1	DIVISIBILITÀ	18
3.4.2	FORMAZIONE LOTTI	19
3.5	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	20
4	DATI GENERALI	22
4.1	CATASTALE	22
4.1.1	DATI CATASTALI LOTTI 1-2-3-4	23
4.2	TITOLARITA' E POSSESSO	25
4.2.1	DATI DEL TITOLARE DEL DIRITTO REALE	25
4.2.2	PROVENIENZA	25
4.2.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE	26
4.2.4	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	26
4.2.5	TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	28
4.2.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE	28
4.2.7	CONTRATTI DI LOCAZIONE	32
4.2.8	POSSESSO	34
4.2.9	SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI	35
4.2.10	DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI	35
4.2.11	ACCESSO	35
4.2.12	CONFINI	35
4.2.13	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE	36
4.2.14	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	36
4.2.15	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ	36
4.2.16	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA	37
4.3	URBANISTICA	39
4.3.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	39
4.3.2	VINCOLI E TUTELE	39
4.3.3	EPOCA DI COSTRUZIONE	39
4.3.4	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE	40
4.3.5	DIFFORMITÀ	40
4.3.6	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	41
4.3.7	CONVENZIONI	41

4.3.8	HBU – HIGHEST AND BEST USE	41
4.3.9	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	41
4.3.10	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	41
4.4	CONDOMINIALE	42
4.4.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	42
4.4.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	42
4.4.3	MILLESIMI	42
4.4.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA	42
4.4.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI.....	42
4.4.6	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	42
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 ATTESTATO 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
5.1.2	LOTTO 2	47
5.1.3	LOTTO 3	47
5.1.4	LOTTO 4	48

5.2	ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	50
5.2.1	LOTTO 1.....	50
5.2.2	LOTTO 2.....	53
5.2.3	LOTTO 3.....	56
5.2.4	LOTTO 4.....	59
	CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	62
6	SEZIONE ESTIMATIVA.....	63
6.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	63
6.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	63
6.3	STOCK IMMOBILIARE	63
6.4	ASKING PRICES	64
6.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI.....	66
6.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI	67
6.7	STIMA DELL'ASSET.....	70
6.8	VALORE A BASE D'ASTA	70
6.9	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE.....	74
6.9.1	VALORE NORMALE	74
6.9.2	VALORE CATASTALE	75
6.9.3	QUOTAZIONI O.M.I.....	76
7	TASSE E IMPOSTE DI TRASFERIMENTO.....	77
7.1	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	77
7.2	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	77

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 erraneo che i valori torneranno ai livelli precisi e non vi è alcun modo di prevedere che tale presupposto sia effettivamente corretto.

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

3 INCARICO

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

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

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

1. SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

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

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

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

3. STATO DI POSSESSO

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

Pignoramenti da cancellare a spese della procedura prima della vendita

5. STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

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

Il Giudice Delegato dispone inoltre che l'Esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) Produca se occorre Certificato di Destinazione Urbanistica;

Il Giudice Delegato avverte infine l'Esperto che:

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

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

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

3.1 CRITERI DI MISURAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 METODI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (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.

3.3 LIMITI E ASSUNZIONI

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

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

3.4 FORMAZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITÀ

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

3.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

3.4.2 FORMAZIONE LOTTI

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

3.4.2.1 LOTTO 1

Negozi adibito a ristorante al piano terra di un fabbricato costruito nel 1973 in Via Moro nel Comune di Martinsicuro (TE).

3.4.2.2 LOTTO 2

Negozi con opere interne da ultimare al piano terra di un fabbricato costruito nel 1973 in Via Moro nel Comune di Martinsicuro (TE).

3.4.2.3 LOTTO 3

Appartamento al piano primo di un fabbricato costruito nel 1973 in Via Moro nel Comune di Martinsicuro (TE).

3.4.2.4 LOTTO 4

Appartamento al piano secondo sottotetto di un fabbricato costruito nel 1973 in Via Moro nel Comune di Martinsicuro (TE).

3.5 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 LOTTI 1-2-3-4

4.1.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di MARTINSICURO (TE), Foglio di mappa n. **12 (All. 1)**

P.IIa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.	Intestazione Catastale
191	Ente Urbano	===	00.05.75	===	===	2	Aree di Enti Urbani e Promiscui

4.1.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di MARTINSICURO (TE), Foglio di mappa n. **12 (All. 1)**

LOTTO	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.	Intestazione Catastale
1	191	17	C/1	3	190 mq	241 mq	€ 5.269,41	3	
2	191	18	C/1	3	56 mq	59 mq	€ 1.553,09	4	
3	191	9	A/2	3	4 vani	79 mq	€ 299,55	5	
4	191	14	A/2	3	4,5 vani	97 mq	€ 336,99	6	

Planimetrie Catastali Esistenti (**All. 7, 8, 9, 10**).

L'Elaborato Planimetrico Catastale del fabbricato mostra l'ubicazione delle unità nell'ambito del fabbricato (**All. 11, 12**).

4.1.1.3 PRECISAZIONI CATASTALI

4.1.1.3.1 CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 5 febbraio 1985, la P.IIa 191 era un seminativo di mq 450.

Con Tipo mappale n. 6996 del 22 novembre 1995, la P.IIa 191 è stata fusa con la P.IIa 884 e ha assunto la nuova consistenza di mq 575 diventando un Ente Urbano.

La P.IIa 191 è stata poi oggetto di un nuovo Tipo Mappale n. 20860 del 15 aprile 2019 ma non è mutata la consistenza della superficie catastale.

4.1.1.3.2 CATASTO FABBRICATI

Le unità del fabbricato sono censite il 18 agosto 1993.

L'originaria P.Illa 191 sub. 2 è un negozio di mq 228 che con variazione per ristrutturazione-frazionamento e fusione, è soppressa e genera i subb. 4 e 5.

Il Sub. 4 è un Bene Comune non Censibile mentre il sub. 5, è un negozio di mq 245 che con Variazione per Divisione n. 5727 del 16 aprile 2019, è soppressa e origina la P.Illa 191 sub. 17 (C/1) di mq 190 e la P.Illa 191 sub. 18 (C/1) di mq 56. La P.Illa 191 sub. 9 deriva dalla variazione del sub. 3 per divisione-ampliamento-ultimazione di fabbricato urbano n. 5721 dell'8 giugno 2010.

La P.Illa 191 sub. 14 deriva anch'essa dalla variazione del sub. 3 ma è costituita come un C/2 (magazzino). Successivamente, con variazione per cambio di destinazione n. 25082 del 15 novembre 2012, diventa una civile abitazione.

294/13 e 294/19 che sono sostituite dalla P.Illa 1048 con i medesimi subalterni.

4.1.1.4 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

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

Si rilevano seppur minime differenze per variazioni interne nelle unità.

LOTTO 1: Le difformità richiedono una variazione catastale per dare conformità alle differenze rispetto allo stato di fatto.

LOTTO 2: Le difformità richiedono una variazione catastale ma deve considerarsi il fatto che i lavori non sono ultimati.

LOTTO 3: La difformità consiste nella presenza di un piccolo divisorio di ml 1,00 nel soggiorno. Si ritiene che tale differenza non implichi una modifica del classamento.

LOTTO 4: La difformità consiste nella presenza di un muro divisorio nel soggiorno. Si ritiene che tale differenza possa implicare una modifica del classamento.

4.1.1.5 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Si ritiene prudentiale considerare un allineamento per tutte le unità con un costo di € 50,00 per diritti ed € 500,00 oltre oneri di Legge per ognuna delle variazioni catastali da effettuare per un costo arrotondato a **€ 700,00** per ogni Lotto.

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]

[REDACTED].

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

4.2.2 PROVENIENZA

➤ Natura del Titolo: COMPRAVENDITA

- Dati del Titolo: Data **08/10/2007**, Repertorio **226202/48043**
- Trascrizione: R.P. n. **11764** del **10/10/2007** (**All. 13**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 12, P.Illa 191 subb. 2 e 3; Catasto terreni Fg. 12 P.Illa 191 Ente Urbano.

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 venditori signori [REDACTED] erano proprietari del terreno di mq 575 censito con la P.lla 191 già dal 1995 al momento della costituzione del Tipo mappale per la costruzione del fabbricato e ancor prima già dal 1985 quando l'area era ancora censita come seminativo.

La proprietà è pervenuta con atto di compravendita a rogito del Notaio dott. A. Ielo rep. 61173 del 29 gennaio 1970 trascritto il 13 febbraio 1970 al R.P. n. 15313 limitatamente ai diritti di $\frac{1}{2}$ a favore del sig. [REDACTED].

La restante quota di $\frac{1}{2}$ è prevenuta per successione nella misura di $\frac{1}{4}$ ciascuno ai signori [REDACTED]. Successione di [REDACTED] del 2 novembre 1980 trascritta il 3 aprile 1984 al R.P. n. 2822.

L'accettazione dell'eredità di [REDACTED], è stata trascritta il 21 ottobre 2019 al R.P. n. 10630.

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.

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

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili
- Dati del Titolo: Data **20/05/2019**, Repertorio **1246**
- Trascrizione: R.P. n. **6216** del **17/06/2019** (**All. 14**)
- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Teramo
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 12, P.la 191 subb. 5, 9, 14. Considerato che il sub. 5 è stato soppresso per originare i subb. 17 e 18, il pignoramento grava su tutte le unità ancora di proprietà nel fabbricato di Via Moro. Il pignoramento grava anche su altre proprietà della Società [REDACTED].

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili
- Dati del Titolo: Data **30/09/2019**, Repertorio **2667**
- Trascrizione: R.P. n. **10247** del **11/10/2019** (**All. 15**)
- Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale Teramo
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 12, P.la 191 subb. 5, 9, 14. Considerato che il sub. 5 è stato soppresso per originare i subb. 17 e 18, il pignoramento grava su tutte le unità ancora di proprietà nel fabbricato di Via Moro.

➤ Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

- Descrizione: Sentenza dichiarativa di Fallimento
- Dati del Titolo: Data **09/07/2021**, Repertorio **1473**
- Trascrizione: R.P. n. **9734** del **12/08/2021** (**All. 16**)
- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset: Diritto Piena Proprietà, Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 12,

- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Biagio Ciampini di S. Egidio V.ta
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Capitale: € 1.000.000,00; Totale Ipoteca: € 2.200.000,00; Durata: 15 anni;
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 12 P.IIa 191 Subb. 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.
- Natura del Titolo: Restrizione Beni
 - Dati del Titolo: Data **13/06/2011**, Repertorio **12313/3271**
 - Annotamento: R.P. **1906** del **26/07/2011** (**All. 19**)
 - Pubblico Ufficiale: Gentile Cataldo di Martinsicuro
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 12 P.IIa 191 Sub. 8.
- Natura del Titolo: Restrizione Beni
 - Dati del Titolo: Data **22/02/2013**, Repertorio **13578/3801**
 - Annotamento: R.P. **517** del **21/03/2013** (**All. 20**)
 - Pubblico Ufficiale: Gentile Cataldo di Martinsicuro
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

- Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
- Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà
Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Foglio
di mappa n. 12 P.IIa 191 Sub. 15.
- Natura del Titolo: Cancellazione Parziale
 - Dati del Titolo: Data **07/07/2011**,
Repertorio **TE59967/2011**
 - Annotamento: R.P. **1287** del **08/07/2011**
(All. 21)
 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Asset Liberato: Diritto Piena Proprietà
Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Foglio
di mappa n. 12 P.IIa 191 Sub. 8.
- Natura del Titolo: Mutuo Fondiario
 - Dati del Titolo: Data **12/07/2013**, Repertorio **13853/3918**
 - Iscrizione: R.P. **1142** del **17/07/2013** **(All. 22)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Gentile Cataldo di
Martinsicuro
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: € **100.000,00**; Totale Ipoteca: € **220.000,00**;
Durata: **12 anni**;

- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro; Foglio di mappa n. 12 P.IIa 191 Subb. 5, 9, 14.
- Presenza altri immobili ipotecati: ==

4.2.6.2 IPOTECHE GIUDIZIALI:

- Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO
 - Dati del Titolo: Data **11/04/2012**, Repertorio **7063**
 - Iscrizione: R.P. **990** del **18/07/2014** (**All. 23**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Torino
 - Soggetto a Favore: ██████████
 - Soggetto Contro: ██████████
 - Capitale: **€ 33.550,95**; Totale Ipoteca: **€ 51.050,95**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Foglio di mappa n. 12 P.IIa 191 Subb. 9, 5, 14.
 - Considerato che il sub. 5 è stato soppresso per originare i subb. 17 e 18, l'ipoteca grava su tutte le unità ancora di proprietà nel fabbricato di Via Moro. L'ipoteca grava anche su altre proprietà della Società ██████████.

- Natura del Titolo: DECRETO INGIUNTIVO
 - Dati del Titolo: Data **23/07/2014**, Repertorio **1533**
 - Iscrizione: R.P. **1084** del **01/08/2014** (**All. 24**)
 - Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pescara
 - Soggetto a Favore: ██████████
 - Soggetto Contro: ██████████
 - Capitale: **€ 53.248,86**; Totale Ipoteca: **€ 70.000,00**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune Martinsicuro (TE); Foglio di mappa n. 12 P.IIa 191 Subb. 9, 5, 14.
 - Considerato che il sub. 5 è stato soppresso per originare i subb. 17 e 18, l'ipoteca grava su tutte le unità ancora di proprietà nel fabbricato di Via Moro. L'ipoteca grava anche su altre proprietà della Società ██████████.

Immobile: Fg. 12 P.IIa 191 sub. 5 Via Moro

Canone Annuo: € 6.000,00 dal 01/09/2019 fino al 28/02/2020; € 12.000,00 dal 01/03/2020 fino al 28/02/2021; € 15.000,00 dal 01/03/2021 fino al 31/08/2025 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note - In origine, l'intero immobile era censito con il sub. 5 e il 16/04/2019, è stato frazionato in due locali, il Sub. 17 di mq 190 catastali e il Sub. 18 di mq 56 catastali.

Il contratto di locazione alla [REDACTED] è del 27/02/2019 e in premessa, alla lettera "A", si descrive l'immobile come sub. 5 di mq 245.

Alla lettera "B" del contratto, il locatore specifica la volontà di affittare la sola parte di mq 200 Via Moro angolo Via Papini (cioè l'attuale sub. 17) ma all'art. 2, invece, si concede in locazione l'immobile "riportato alla lettera A" quindi l'intero sub. 5 oggi diviso in sub. 17 e 18.

La situazione appare contrattualmente poco chiara e comunque oggi, il possesso di entrambi i locali è esercitato dalla società affittuaria dove, nel sub. 17 c'è il ristorante mentre il sub. 18 è utilizzato parzialmente come magazzino. Dovendo indicare in perizia lo stato locativo e quello di possesso, interpretando l'Art.2, si ritiene debba intendersi compreso nella locazione l'intero ex sub. 5 quindi entrambi i locali perché la volontà di affittare la sola porzione di mq 200 ovvero solo l'attuale Sub. 17, non è poi stata confermata. La circostanza merita la dovuta attenzione per le valutazioni che l'eventuale investitore aggiudicatario ha diritto di effettuare.

LOTTO 3:

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: 02/05/2019 registrato 31/05/2019 prot. 19052715274512080-000001 (**All. 27**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 4 anni. Decorrenza 02/05/2019 Termine 30/04/2023, prossima scadenza 30/04/2027.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del --- (**All. --**)

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: ██████████

Immobile: Fg. 12 P.IIa 191 sub. 9 Via Moro

Canone Annuo: € 4.800,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note: ---

LOTTO 4:

Stato dell'Asset: **LOCATO.**

Tipologia: Locazione Residenziale

Estremi del Contratto: 07/03/2016 registrato 31/05/2019 prot.
19052715274512080-000001 (**All. 28**)

Natura del Contratto: Opponibile Contratto Non Opponibile

Durata del Contratto: 4 anni. Decorrenza 07/03/2016 Termine 06/03/2020,
prossima scadenza 06/03/2024.

Soggetto a Trascrizione: SI NO

Trascritto: SI NO R.P. --- del --- (**All. --**)

Locatore: ██████████

Conduttore: ██████████

Immobile: Fg. 12 P.IIa 191 sub. 14 Via Moro

Canone Annuo: € 4.800,00 soggetto ad aggiornamento ISTAT.

Note: ---

4.2.8 POSSESSO

4.2.8.1 LOTTO 1:

Il negozio adibito a ristorante è in possesso della società locatrice.

4.2.8.2 LOTTO 2:

Il negozio è attualmente utilizzato in parte come magazzino del Lotto 1. Sono in corso lavori interni che attualmente sono sospesi.

4.2.8.3 LOTTO 3:

L'appartamento è in possesso dell'affittuario.

4.2.8.4 LOTTO 4:

L'appartamento è in possesso dell'affittuario.

4.2.9 SERVITÙ, GRAVAMI E VINCOLI

Esistenza Servitù: **Non esistono servitù trascritte**

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: **Non esistono Diritti Demaniali né Usi Civici, Censi e Livelli.**

4.2.11 ACCESSO

L'accesso a tutte le unità si ha dalla Via Pubblica.

Le unità abitative sono raggiungibili dalla scala condominiale

4.2.12 CONFINI

I confini dell'unità sono:

4.2.12.1 LOTTO 1

NORD Lato libero su Via Moro
EST Condominio Via Moro 94 e Lotto 2
SUD Prop. ██████████
OVEST Lato libero su Via Papini
Salvo altri e/o variati

4.2.12.2 LOTTO 2

NORD Lato libero su Via Moro
EST Lotto 1
SUD Lotto 1
OVEST Lotto 1
Salvo altri e/o variati

4.2.12.3 LOTTO 3

NORD Lato libero su Via Moro

EST Prop. [REDACTED]

SUD Prop. [REDACTED]

OVEST Lato libero su Via Papini

Salvo altri e/o variati

4.2.12.4 LOTTO 4

NORD Lato libero su Via Moro

EST Lato libero su distacco prop. Cond. Via Moro, 94

SUD Lato libero su distacco prop. [REDACTED]

OVEST Prop. [REDACTED], parti condominiali

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.

La natura giuridica del soggetto intestatario non rende necessaria la verifica.

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.

4.2.15 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA TITOLARITÀ

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

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.

Considerato che l'ipoteca giudiziale n. 593/18 è iscritta su molti immobili (compreso il [REDACTED]) per la somma complessiva di € 10.397.666,31 e che l'importo complessivo della cancellazione è di € 52.082,33, è chiaro che il costo della cancellazione non possa essere considerato nella misura totale per ogni singolo Lotto quindi, si assume che in mancanza di altri dati debba essere calcolato sul prezzo di aggiudicazione e in difetto, sul prezzo a base d'asta.

Del che, per i singoli lotti si considera:

- Pignoramento R.P. 6216/2019:	€ 294,00;
- Pignoramento R.P. 10247/2019:	€ 294,00;
- Sentenza Fallimento R.P. 9734/20213:	€ 294,00;
- Iscrizione R.P. 772/2011:	€ 35,00;
- Iscrizione R.P. 1142/2013:	€ 35,00;
- Iscrizione R.P. 990/2014:	€ 349,25;
- Iscrizione R.P. 1084/2014:	€ 444,00;
- Iscrizione R.P. 593/2018 Lotto 1:	€ 951,50;
- Iscrizione R.P. 593/2018 Lotto 2:	€ 294,00;
- Iscrizione R.P. 593/2018 Lotto 3:	€ 413,00;
- Iscrizione R.P. 593/2018 Lotto 4:	€ 472,50;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie:

Lotto 1: € 2.696,75

Lotto 2: € 2.039,25

Lotto 3: € 2.158,25

Lotto 4: € 2.217,25

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

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

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

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

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

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

Essendo già svolto dall'Ausiliario del Giudice Arch. Sergio Procaccini, non è stato effettuato un nuovo accesso agli atti urbanistici per cui si assume quanto già relazionato nell'ambito delle procedure esecutive.

4.3.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Il fabbricato ove sono ubicati i Lotti è individuato nel Nuovo Piano Regolatore Generale in zona di completamento.

4.3.2 VINCOLI E TUTELE

4.3.3 EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificio è stato costruito nel 1973 e successivamente è stato oggetto di altri interventi edilizi.

4.3.4 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE

Sono elencati a seguire gli atti e i documenti come rilevati dall'Arch. Procaccini.

- 1) **Licenza di Costruzione del 25/01/1973 senza numero;**
- 2) **Licenza di costruzione in variante, del 3/09/1973 senza numero (All. 29);**
- 3) **Licenza di Costruzione in variante, prot. 334 del 25/07/1975 (All. 30);**
- 4) **Concessione Edilizia prot. n° 216, del 14/12/1977 (All. 31);**
- 5) **Concessione Edilizia in sanatoria n° 489 del 3/10/2007 (All. 32);**
- 6) **Permesso di Costruire n° 48/2007, del 27/09/2007, per realizzazione copertura e completamento del 1° piano;**
- 7) **D.I.A.E. del 28/06/2008, prot. 17007 in variante al P.d.C. n° 48/2007 (All. 33);**
- 8) **Permesso di Costruire n° 62 del 14/11/2012, per recupero sottotetti ai fini abitativi (All. 34);**
- 9) **C.I.L.A. n° 14098 del 14/05/2015 (sub. 5 – diversa distribuzione);**
- 10) **Certificato di agibilità del 2/10/2015 (sub. 5);**
- 11) **S.C.I.A. prot. 6047 del 26/02/2019 (subb. 17-18 - frazionamento) (All. 35);**

4.3.5 DIFFORMITÀ

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

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

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

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

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e

segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Nella fattispecie, si rilevano minime difformità interne tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto in tutte le quattro unità che costituiscono i Lotti.

4.3.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 5/07/1978 (**All. 36**)

Agli atti resi disponibili dall'Arch. Procaccini, si rileva l'esistenza dell'abitabilità limitatamente al negozio sub. 17 (Ristorante) eseguita con Segnalazione certificata per l'agibilità del 16/06/2019, prot. 11361.

4.3.7 CONVENZIONI

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

4.3.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

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

4.3.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Lo stato di fatto delle unità è **DIFFORME** alle autorizzazioni Edilizie.

Le difformità negli appartamenti sono minime; nei due negozi, le modifiche interne sono più consistenti ma in nessun caso si riscontrano ampliamenti di superficie utile o di volume.

4.3.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Non è possibile definire un costo specifico per ogni unità ma si assume che questo possa essere prudenzialmente indicato nella somma di **€/cad. 3.000,00** per ogni Lotto comprensivi di costo sanzione, diritti amministrativi, oneri tecnici oltre accessori di Legge.

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

Non esiste condominio regolarmente costituito.

4.4.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

4.4.3 MILLESIMI

===

4.4.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

4.4.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI

===

4.4.6 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

===

4.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

4.4.8 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===.

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

Per le unità abitative, esiste solo l'illuminazione del vano scala.

4.5.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

Non esiste certificazione di conformità dell'impianto comune.

4.5.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Le unità abitative sono dotate di impianti civili per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica; erogazione e distribuzione dell'acqua; erogazione e distribuzione del gas metano. Gli impianti elettrici sono sottotraccia di vecchia generazione così anche l'impianto idrico e quello di riscaldamento con caldaia a gas metano.

Il negozio al piano terra è di impianti civili elettrico, idrico e climatizzazione.

4.5.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si rileva l'esistenza di certificazioni di conformità degli impianti.

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

Telaio cemento armato e solai di laterocemento risalenti all'epoca di ricostruzione.

4.6.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

4.6.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Da un esame visivo esterno e senza sondaggi invasivi né verifiche con strumentazioni specifiche, non si rileva l'esistenza di lesioni né criticità strutturali.

4.6.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO

Le caratteristiche delle unità abitative sono tipiche del periodo di costruzione e ristrutturazione. Tutte le unità sono in normale stato di manutenzione.

4.6.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale fatta salva una verifica specifica eseguita da un tecnico strutturista competente.

4.6.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===

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

Non si rileva l'esistenza di fonti di inquinamento nella zona.

4.7.2 EFFICIENZA ENERGETICA

Tutto il fabbricato è privo di caratteristiche e impianti volti a un efficientamento energetico.

4.7.3 APE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti eseguiti e la documentazione esaminata, non risulta l'esistenza dell'APE per nessuno dei quattro lotti.

4.7.4 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti di generazione di energia rinnovabile.

4.7.5 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Nelle unità oggetto di indagine, non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

4.7.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ AMBIENTALE

Si rileva la **CONFORMITA'** ambientale.

4.7.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMBIENTALE

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 su un Negozio al piano terra di un piccolo fabbricato di tre piani nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Aldo Moro n. 82.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 12 con la P.Ila 191 sub. 17.

Conformazione: L'unità si articola con un ampio locale destinato a ristorante, locali adibiti a cucina, servizi igienici con antibagno e magazzino-ufficio. Fanno parte dell'unità un portico esterno e due corti esclusive costituite da corridoi di distacco da altro fabbricato e dalla strada.

La superficie (SEL) è di mq 210,00 di negozio, mq 31,00 di portico e mq 140 di corte, per una consistenza commerciale di mq 234,85.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e climatizzazione.

Non si rileva l'esistenza dell'APE per l'unità che costituisce il Lotto.

Locazione: L'unità è locata.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Nessuna Servitù trascritta; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

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

Il Valore di mercato al lordo delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 193.600,00.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 190.600,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 171.500,00**.

Sul Lotto gravano le trascrizioni pregiudizievoli R.P. nn. 6216/19, 10247/19, 9734/21; le Ipoteche volontarie nn. 772/11, 1142/13; le Ipoteche Giudiziali nn. 990/14, 1084/14, 593/8.

5.1.2 LOTTO 2

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un Negozio al piano terra di un piccolo fabbricato di tre piani nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Aldo Moro n. 86.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 12 con la P.lla 191 sub. 18.

Conformazione: L'unità si articola con un locale medio piccolo con partizioni di cartongesso ancora in corso di realizzazione. Fa parte dell'unità un piccolo portico esterno.

La superficie è di mq 56,80 di negozio e mq 16,00 di portico per complessivi mq 62,40 commerciali.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico e idrico.

Non si rileva l'esistenza dell'APE per l'unità che costituisce il Lotto.

Locazione: L'unità è locata.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Nessuna Servitù trascritta; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

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

Il Valore di mercato al lordo delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 44.900,00.

Il Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario è definito in € 41.900,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 37.700,00**.

Sul Lotto gravano le trascrizioni pregiudizievoli R.P. nn. 6216/19, 10247/19, 9734/21; le Ipoteche volontarie nn. 772/11, 1142/13; le Ipoteche Giudiziali nn. 990/14, 1084/14, 593/8.

5.1.3 LOTTO 3

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un Appartamento al primo piano di un piccolo fabbricato di tre piani nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Papini n. 5 (angolo Via Moro).

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 12 con la P.Ila 191 sub. 9.

Conformazione: L'unità si articola con un ingresso-soggiorno-angolo cottura, corridoio centrale da cui si accede a due camere e un bagno. È perimetrato a Nord e Ovest da un balcone.

La superficie è di mq 68,10 di abitazione e mq 28.60 di balconi per complessivi mq 76,68 commerciali.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a gas metano.

Non si rileva l'esistenza dell'APE per l'unità che costituisce il Lotto.

Locazione: L'unità è locata.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Nessuna Servitù trascritta; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

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

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 73.900,00.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 70.900,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 63.800,00**.

Sul Lotto gravano le trascrizioni pregiudizievoli R.P. nn. 6216/19, 10247/19, 9734/21; le Ipoteche volontarie nn. 772/11, 1142/13; le Ipoteche Giudiziali nn. 990/14, 1084/14, 593/8.

5.1.4 LOTTO 4

Diritti di Piena Proprietà per la quota di 1/1 su un Appartamento al secondo piano sottotetto di un piccolo fabbricato di tre piani nel Comune di Martinsicuro (TE), Via Papini n. 5 (angolo Via Moro).

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. 12 con la P.Ila 191 sub. 14.

Conformazione: L'unità si articola con un ingresso-soggiorno-angolo cottura e un bagno. Una porta collega il disimpegno da cui si accede a due camere e un bagno. È dotato di un balcone a Est e uno a Nord.

La superficie è di mq 86,00 di abitazione e mq 29,70 di balconi per complessivi mq 94,91 commerciali.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento con caldaia a gas metano.

Non si rileva l'esistenza dell'APE per l'unità che costituisce il Lotto.

Locazione: L'unità è locata.

Possesso: L'unità è in possesso dell'affittuario.

Servitù: Nessuna Servitù trascritta; Gravami non cancellabili: Nessun gravame.

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

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 87.100,00.

Il Valore di mercato al netto delle conformità è definito in € 84.100,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 75.700,00**.

Sul Lotto gravano le trascrizioni pregiudizievoli R.P. nn. 6216/19, 10247/19, 9734/21; le Ipoteche volontarie nn. 772/11, 1142/13; le Ipoteche Giudiziali nn. 990/14, 1084/14, 593/8.

5.2 ELEMENTI DESCRITTIVI PARTICOLARI – SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

5.2.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_06_E989_F_12_191_17_1_V)

5.2.1.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo R.F. n. 23/2021
Ditta ██████████
Sede Martinsicuro (TE) P.IVA/CF 01586010678

5.2.1.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Negozio
Data Perizia: 09/06/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 06/06/2023 Valore di Mercato: € 193.600,00
Diritto Reale: Piena Proprietà Valore Base d'Asta: € 171.500,00
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 6.376,75

5.2.1.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Commerciale
Categoria Edile: Usato in normale stato
Tipologia Immobiliare: Unità in Condominio
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1973 Anno ultima rinnovazione ---

5.2.1.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo Provincia: TE
Comune: Martinsicuro
Via/Piazza/Civico: Via Aldo Moro, 82
Località: Capoluogo Posizione: Centro Città

5.2.1.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Nord-Ovest)	Parcheggi Pubblici (NO)
Panoramicità (Minima)	Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Principale)	Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media)	Servizi Commerciali (SI)
Accessibilità (Media)	Livello di Piano (0)
Collegamenti Viabilità (Media)	Piani dell'Unità (1)
Zona Urbanizzata (SI)	Piani del Fabbricato (3)
Strutture Pubbliche (NO)	Numero di Vetrine (5)

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

5.2.1.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annua: € 15.000,00 Possesso: Affittuario
Contratto opponibile: SI

5.2.1.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 700,00	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 2.696,75	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 3.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

5.2.1.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta) (G)

Rivestimento Cappotto (NO)

Isolamento Acustico (NO)

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico (NO)

Impianto Idro-Termico (NO)

Antincendio (-----)

5.2.1.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Catastale)

Altezza Utile Principale (3,80 ml)

Consistenza Commerciale: 234,85 mq

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori (---)

Area Condominiale (---)

PIANO (Piano Terra)

PIANO (-----)

PIANO (-----)

PIANO (-----)

Principale (mq 210,00)

(mq ---)

(mq ---)

(mq ---)

Portico (mq 31,00)

(mq ---)

(mq ---)

(mq ---)

Corte (mq 140,00)

(mq ---)

5.2.1.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità/Stato	INFISSI	Qualità/Stato
Pavimento principale (Gres Porcellanato)	Medio	Infissi Interni (Legno tamburato)	Medio
Pavimento secondario (Monocottura)	Medio	Infissi Esterni (Alluminio Anodizzato)	Medio
Pavimento accessori (Ceramica)	Medio	Vetrate (Vetro Camera)	Medio
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	Medio	Dotazione (Nessuna)	-----
Rivestimento accessori (Ceramica)	Medio	Accesso (Alluminio)	Medio
IMPIANTI PRIVATI		IMPIANTI COMUNI	
Elettrico (Sottotraccia)	Medio	Fognatura (Pubblica)	Medio
Fotovoltaico (-----)	-----	Fotovoltaico (-----)	-----
Idrico (Acquedotto)	Medio	Solare Termico (-----)	-----
Solare Termico (-----)	-----	Geotermico (-----)	-----
Termico (Termoconvettori)	Medio	Ascensore (-----)	-----
Terminali (Termoconvettori)	Medio	Antincendio (-----)	-----
Antifurto (-----)	-----		
Antincendio (-----)	-----		
Videocitofono (-----)	-----		
SAT (-----)	-----		
Rete Dati (-----)	-----		

5.2.2 LOTTO 2

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_06_E989_F_12_191_18_1_V)

5.2.2.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo R.F. n. 23/2021
Ditta ██████████
Sede Martinsicuro (TE) P.IVA/CF 01586010678

5.2.2.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Negozio da rifinire
Data Perizia: 09/06/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 06/06/2023 Valore di Mercato: € 44.900,00
Diritto Reale: Piena Proprietà Valore Base d'Asta: € 37.700,00
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 5.739,25

5.2.2.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Commerciale
Categoria Edile: Usato in normale stato
Tipologia Immobiliare: Unità in Condominio
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1973 Anno ultima rinnovazione ---

5.2.2.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo Provincia: TE
Comune: Martinsicuro
Via/Piazza/Civico: Via Aldo Moro, 86
Località: Capoluogo Posizione: Centro Città

5.2.2.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Nord)	Parcheggi Pubblici (NO)
Panoramicità (Minima)	Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Principale)	Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media)	Servizi Commerciali (SI)
Accessibilità (Media)	Livello di Piano (0)
Collegamenti Viabilità (Media)	Piani dell'Unità (1)
Zona Urbanizzata (SI)	Piani del Fabbricato (3)
Strutture Pubbliche (NO)	Numero di Vettrine (1)

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

5.2.2.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annuà: € 15.000,00 Possesso: Affittuario
Contratto opponibile: SI

5.2.2.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 700,00	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 2.039,25	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 3.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

5.2.2.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta)

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

5.2.2.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Catastale)

Altezza Utile Principale (3,80 ml)

Consistenza Commerciale: 62,40 mq

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori

Area Condominiale

	PIANO (Piano Terra)	PIANO (-----)	PIANO (-----)	PIANO (-----)
Principale	mq (56,80)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
Portico	mq (16,00)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)
-----	mq (---)	mq (---)	mq (---)	mq (---)

5.2.2.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale Gres

Medio

INFISSI

Infissi Interni Legno tamburato

Qualità/Stato

Medio

Porcellanato

Pavimento secondario Ceramica

Medio

Infissi Esterni Alluminio Anodizzato

Medio

Pavimento accessori

.....

Vetrate Vetro Camera

Medio

Rivestimento Unità Tinteggiatura

Medio

Dotazione Nessuna

.....

Rivestimento accessori Ceramica

Medio

Accesso Alluminio

Medio

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico Sottotraccia

Medio

IMPIANTI COMUNI

Fognatura Pubblica

Medio

Fotovoltaico

.....

Fotovoltaico

.....

Idrico Acquedotto

Medio

Solare Termico

.....

Solare Termico

.....

Geotermico

.....

Termico

.....

Ascensore

.....

Terminali

.....

Antincendio

.....

Antifurto

.....

Antincendio

.....

Videocitofono

.....

SAT

.....

Rete Dati

.....

5.2.3 LOTTO 3

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_06_E989_F_12_191_9_1_V)

5.2.3.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo R.F. n. 23/2021
Ditta ██████████
Sede Martinsicuro (TE) P.IVA/CF 01586010678

5.2.3.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Appartamento
Data Perizia: 09/06/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 06/06/2023 Valore di Mercato: € 73.900,00
Diritto Reale: Piena Proprietà Valore Base d'Asta: € 63.800,00
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 5.858,25

5.2.3.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Residenziale
Categoria Edile: Usato in normale stato
Tipologia Immobiliare: Unità in Condominio
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1973 Anno ultima rinnovazione ---

5.2.3.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo Provincia: TE
Comune: Martinsicuro
Via/Piazza/Civico: Via Papini, 5
Località: Capoluogo Posizione: Centro Città

5.2.3.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

<u>Orientamento</u> Nord-Ovest	<u>Parcheggi Pubblici</u> NO
<u>Panoramicità</u> Minima	<u>Servizi Sanitari</u> NO
<u>Vista</u> Via Principale	<u>Verde Pubblico</u> NO
<u>Luminosità</u> Media	<u>Servizi Commerciali</u> SI
<u>Accessibilità</u> Media	<u>Livello di Piano</u> 1
<u>Collegamenti Viabilità</u> Media	<u>Piani dell'Unità</u> 1
<u>Zona Urbanizzata</u> SI	<u>Piani del Fabbricato</u> 3
<u>Strutture Pubbliche</u> NO	<u>Numero di Vetrate</u> -

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

5.2.3.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annua: € 4.800,00 Possesso: Affittuario
Contratto opponibile: SI

5.2.3.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 700,00	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 2.158,25	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 3.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

5.2.3.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta) (G)

Rivestimento Cappotto (NO)

Isolamento Acustico (NO)

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico (NO)

Impianto Idro-Termico (NO)

Antincendio (-----)

5.2.3.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Catastale)

Altezza Utile Principale (2,90 ml)

Consistenza Commerciale: 76,68 mq

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori (---)

Area Condominiale (---)

PIANO (Piano Primo)

PIANO (-----)

PIANO (-----)

PIANO (-----)

Principale (mq 68,10)

(mq ---)

(mq ---)

(mq ---)

Balconi (mq 28,60)

(mq ---)

5.2.3.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE	Qualità/Stato	INFISSI	Qualità/Stato
Pavimento principale (Monocottura)	(Medio)	Infissi Interni (Legno tamburato)	(Medio)
Pavimento secondario (Ceramica)	(Medio)	Infissi Esterni (Alluminio Anodizzato)	(Medio)
Pavimento accessori (.....)	(.....)	Vetrate (Vetro Camera)	(Medio)
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)	(Medio)	Dotazione (Avvolgibile PVC)	(Medio)
Rivestimento accessori (Ceramica)	(Medio)	Accesso (Alluminio)	(Medio)
IMPIANTI PRIVATI		IMPIANTI COMUNI	
Elettrico (Sottotraccia)	(Medio)	Fognatura (Pubblica)	(Medio)
Fotovoltaico (.....)	(.....)	Fotovoltaico (.....)	(.....)
Idrico (Acquedotto)	(Medio)	Solare Termico (.....)	(.....)
Solare Termico (.....)	(.....)	Geotermico (.....)	(.....)
Termico (Autonomo Metano)	(Medio)	Ascensore (.....)	(.....)
Terminali (Acciaio)	(Medio)	Antincendio (.....)	(.....)
Antifurto (.....)	(.....)		
Antincendio (.....)	(.....)		
Videocitofono (.....)	(.....)		
SAT (.....)	(.....)		
Rete Dati (.....)	(.....)		

5.2.4 LOTTO 4

CODICE DATO IMMOBILIARE (2023_06_E989_F_12_191_14_1_V)

5.2.4.1 DATI PROCEDURA

Sezione Fallimentare Ruolo R.F. n. 23/2021
Ditta ██████████
Sede Martinsicuro (TE) P.IVA/CF 01586010678

5.2.4.2 RILEVAZIONE ECONOMICA

Natura del Lotto: Appartamento
Data Perizia: 09/06/2023 Metodo di Stima MCA
Data Stima: 06/06/2023 Valore di Mercato: € 87.100,00
Diritto Reale: Piena Proprietà Valore Base d'Asta: € 75.700,00
Quota: 1/1 Costi Conformità totali: € 5.917,250

5.2.4.3 TIPOLOGIA IMMOBILIARE

Destinazione: Residenziale
Categoria Edile: Usato in normale stato
Tipologia Immobiliare: Unità in Condominio
Costruzione: Realizzata in opera Anno di Costruzione 1973 Anno ultima rinnovazione ---

5.2.4.4 CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

Regione: Abruzzo Provincia: TE
Comune: Martinsicuro
Via/Piazza/Civico: Via Papini, 5
Località: Capoluogo Posizione: Centro Città

5.2.4.5 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Nord-Ovest) Parcheggio Pubblici (NO)
Panoramicità (Minima) Servizi Sanitari (NO)
Vista (Via Principale) Verde Pubblico (NO)
Luminosità (Media) Servizi Commerciali (SI)
Accessibilità (Media) Livello di Piano (2° sottotetto)
Collegamenti Viabilità (Media) Piani dell'Unità (1)
Zona Urbanizzata (SI) Piani del Fabbricato (3)
Strutture Pubbliche (NO) Numero di Vettrine (-)

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

5.2.4.6 CARATTERISTICHE ECONOMICHE E POSSESSO

Esistenza contratto di Locazione: SI Esistenza Servitù: NO
Rendita Lorda Annuà: € 4.800,00 Possesso: Affittuario
Contratto opponibile: SI

5.2.4.7 CONFORMITA' E COSTI

CONFORMITA'	ESITO	COSTO	IMPUTAZIONE
CATASTALE	DIFFORME	€ 700,00	Procedura
TITOLARITA'	RISPONDENTE	---	---
IPOTECHE	ESISTENTI	€ 2.217,25	Procedura
LIBERTA' IPOTECARIE	LIBERO	---	---
EDILIZIA/URBANISTICA	DIFFORME	€ 3.000,00	Aggiudicatario
CONDOMINIALE	NON DEFINIBILE	---	---
IMPIANTISTICA	NON DEFINIBILE	---	---
STRUTTURALE	NON DEFINIBILE	---	---
AMBIENTALE	CONFORME	---	---
ACCESSIBILITA'	DIRETTA	---	---

5.2.4.8 CARATTERISTICHE ENERGETICHE

EFFICIENZA ENERGETICA

Classe Energetica (Presunta)

Rivestimento Cappotto

Isolamento Acustico

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Impianto Elettrico

Impianto Idro-Termico

Antincendio

5.2.4.9 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI SUPERFICIE (MQ)

Rilevazione (Planimetria Catastale)

Altezza Utile Principale (1,70/3,00 ml)

Consistenza Commerciale: 94,91 mq

SEL SIL SIN

Altezza Utile Accessori

Area Condominiale

	PIANO (Piano Secondo)	PIANO (-----)	PIANO (-----)	PIANO (-----)
Principale	<input type="text" value="mq 86,00"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>
Balconi	<input type="text" value="mq 29,70"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>	<input type="text" value="mq (---)"/>
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			
-----	<input type="text" value="mq (---)"/>			

5.2.4.10 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale Monocottura

Qualità/Stato

Medio

Pavimento secondario Ceramica

Medio

Pavimento accessori

.....

Rivestimento Unità Tinteggiatura

Medio

Rivestimento accessori Ceramica

Medio

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico Sottotraccia

Medio

Fotovoltaico

.....

Idrico Acquedotto

Medio

Solare Termico

.....

Termico Autonomo Metano

Medio

Terminali Acciaio

Medio

Antifurto

.....

Antincendio

.....

Videocitofono

.....

SAT

.....

Rete Dati

.....

INFISSI

Infissi Interni Legno tamburato

Qualità/Stato

Medio

Infissi Esterni Alluminio

Medio

Anodizzato

Vetrate Vetro Camera

Medio

Dotazione Avvolgibile PVC

Medio

Accesso Alluminio

Medio

IMPIANTI COMUNI

Fognatura Pubblica

Medio

Fotovoltaico

.....

Solare Termico

.....

Geotermico

.....

Ascensore

.....

Antincendio

.....

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

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

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice	COMMERCIALE
			SEL	Mercantile	
1	Negozio	T	210,00 mq	100%	234,85 mq
	Portico		31,00 mq	35%	
	Corte		140,00 mq	10%	
2	Negozio	T	56,80 mq	100%	62,40 mq
	Portico		16,00 mq	35%	
3	Abitazione	1	68,10 mq	100%	76,68 mq
	Balcone		28,60 mq	30%	
4	Abitazione	2	86,00 mq	100%	94,91 mq
	Balcone		29,70 mq	30%	

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure rilevate dalla planimetria catastale e controllate in loco a campione.

La conformazione degli immobili è indicata con le planimetrie catastali e gli elaborati di progetto che si producono.

6 SEZIONE ESTIMATIVA

6.1 COMMERCIALIZITÀ DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato dove sono ubicate le unità che costituiscono i Lotti è collocato nel Centro di Martinsicuro, in una zona commercialmente appetibile nei limiti della dinamicità espressa dal mercato dimostrata dal numero delle compravendite di unità in regime di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

È comodamente accessibile con il limite della limitata disponibilità di parcheggi e la mancanza di un ascensore.

L'analisi del mercato e dei segmenti commerciale e residenziale è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato n. 6 listing price residenziali e n. 2 commerciali, dimostrazione di una buona dinamicità del mercato.

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

6.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello del confronto con Market Comparison Approach che in presenza di un numero congruo di compravendite nel medio-recente periodo, offre la migliore attendibilità del Giudizio di Stima.

6.3 STOCK IMMOBILIARE

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

L'utilità dello stock è quella di avere cognizione dell'entità degli immobili esistenti nella zona e confrontarli con la dinamicità del mercato immobiliare

per capire l'affidabilità dei dati delle compravendite e quindi il grado di aspettativa del metodo del confronto di mercato.

Nella zona compresa nel Foglio di mappa n. 12, sono censite n. 517 unità in categoria A/2 e n. 136 in categoria C/1 ma quelle nei dintorni dell'immobile in oggetto, sono n. 99 abitazioni e n. 53 negozi che nell'ambito di un esame del mercato immobiliare e della sua dinamicità, consentono una verifica del valore di mercato con il metodo del Market Comparison Approach.

6.4 ASKING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che si riassume a seguire con i link di collegamento e le informazioni pubblicate.

RESIDENZIALE

<https://www.immobiliare.it/annunci/101667717/>

In zona servita ed a pochi passi dalla spiaggia, proponiamo in vendita appartamento trilocale. Si trova al piano rialzato, accedendo tramite una rampa di scale. Composto nel seguente modo: Disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera doppia, camera matrimoniale, ripostiglio adibito a lavanderia e il bagno con box doccia. Si completa di cantina e corte privata davanti all'appartamento. La zona è ottima in quanto è circondata da negozi di prima necessità, vie di passaggio principali, ristoranti, spiaggia e supermercati. Si vende arredato e libero da subito.

Prezzo richiesto € 74.000,00; Sup. comm. indicata mq 65; Prezzo unitario corrispondente €/mq 1.138,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/101195207/>

Appartamento in Vendita a Martinsicuro, posto al piano primo in zona centrale a soli 200mt dal mare. L'Appartamento in Vendita a Martinsicuro è composto da ingresso su ampio soggiorno con accesso su un balcone, cucinotto a parte. Nella zona notte troviamo una camera matrimoniale, una camera doppia, un balcone ed un bagno completamente ristrutturato con doccia finestrato. L'appartamento in vendita a Martinsicuro viene venduto arredato.

Completa la proprietà un garage di circa 12 mq ed un fondaco al piano seminterrato.

Prezzo richiesto € 105.000,00; Sup. comm. indicata mq 65; Prezzo unitario corrispondente €/mq 1.615,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/100222788/>

Vendesi appartamento di 145 mq calpestabili ubicato al secondo piano senza ascensore in palazzina di sole tre unità abitative, in zona centrale e residenziale, in prossimità del lungomare e dei principali servizi ed attività commerciali della cittadina. Composto da tre camere, due bagni, ampio soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, due balconi tot. 22,29 mq calpestabili, terrazzo di 20,87 mq calpestabili. Terreno di circa 20 mq.

Prezzo richiesto € 120.000,00; Sup. comm. indicata mq 161; Prezzo unitario corrispondente €/mq 745,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/91114700/>

appartamento di circa 150 mq, posto al terzo piano di una palazzina servita da ascensore di sei piani totali. L'appartamento libero su quattro lati si compone di Ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto di cui due matrimoniali, ripostiglio, due bagni, ampia terrazza verandata di quasi 20 mq, balcone di circa 10 mq. A completamento, ampia corte condominiale al piano terra. Porte in legno finestre in alluminio, parquet nel reparto notte, riscaldamento autonomo, aria condizionata, antifurto.

Prezzo richiesto € 180.000,00; Sup. comm. indicata mq 150; Prezzo unitario corrispondente €/mq 1.200,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/93205562/>

appartamento Bilocale (attualmente destinazione d'uso ambulatorio) posto al piano rialzato. L'appartamento è composto da una sala con angolo cottura con uscita su un terrazzo verandato , una camera matrimoniale con balcone , bagno con doccia e finestra. Esposizione Nord/Est.

Prezzo richiesto € 59.000,00; Sup. comm. indicata mq 55; Prezzo unitario corrispondente €/mq 1.073,00.

<https://www.immobiliare.it/annunci/80892547/>

appartamento posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, disimpegno, balcone e veranda; - locale di sgombero posto al piano terzo/sottotetto composto da un unico locale, bagno, due ripostigli, balcone e ripostiglio con accesso esterno.

Prezzo richiesto € 84.276,00; Sup. comm. indicata mq 90; Prezzo unitario corrispondente €/mq 936,00.

Nel residenziale, le offerte in vendita nella zona a libero mercato vanno da un minimo di €/mq 745,00 fino a un massimo di €/mq 1.615,00 con una media di circa €/mq 1.118,00.

Considerata la trattativa media dell'8% (Eurosistema Banca d'Italia-Tecnoborsa-A.d.E.), per immobili non nuovi in condizioni normali, si può attendere una quotazione media in regime di mercato di monopolio bilaterale di €/mq 1.000,00.

COMMERCIALE

Non si rilevano offerte in vendita di locali commerciali nelle immediate vicinanze del fabbricato.

6.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione incrociata tra lo stock immobiliare in zona e le compravendite rilevate nel medio-recente periodo per mezzo delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. al fine di acquisire dati certi derivanti dalle compravendite.

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

6.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI COMPARABILI

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

RESIDENZIALE

In considerazione della dinamicità del mercato nella zona, è stato analizzato il periodo dal 2019 a oggi limitatamente alla zona compresa tra Via Roma a Ovest, Via D'Annunzio a Nord, Via Michetti a Sud e Via Manzoni a est, rilevando n. 14 compravendite di cui n. 1 nel 2019, n. 4 nel 2020, n. 5 nel 2021 e n. 3 nel 2022 e n. 1 nel 2023.

Il rapporto tra i prezzi pagati e le consistenze catastali, rileva prezzi che vanno da un minimo di €/mq 248,00 a un massimo di € 1.584,00 con una media aritmetica tra i 15 prezzi di €/mq 727,00, quotazione che si riduce a €/mq 697,00 escludendo i prezzi minimo e massimo.

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

- Nota T. 6083/2019, Fg. 12, P.IIa 1870, Prezzo € 65.000,00, mq 134,49, €/mq 483,00;
- Nota T. 3765/2020, Fg. 12, P.IIa 407, Prezzo € 90.000,00, mq 82,76, €/mq 1.087,00;
- Nota T. 3914/2020, Fg. 12, P.IIa 209, Prezzo € 65.000,00, mq 115,45, €/mq 563,00;
- Nota T. 4276/2020, Fg. 12, P.IIa 1047, Prezzo € 105.000,00, mq 132,39, €/mq 906,00;
- Nota T. 8590/2020, Fg. 12, P.IIa 2294, Prezzo € 54.000,00, mq 62,07, €/mq 870,00;
- Nota T. 414/2021, Fg. 12, P.IIa 209, Prezzo € 110.000,00, mq 105,10, €/mq 1.047,00;
- Nota T. 949/2021, Fg. 12, P.IIa 554, Prezzo € 65.000,00, mq 155,18, €/mq 419,00;
- Nota T. 4917/2021, Fg. 12, P.IIa 1040, Prezzo € 86.000,00, mq 110,70, €/mq 777,00;

- Nota T. 12686/2021, Fg. 12, P.IIa 559, Prezzo € 77.000,00, mq 72,47, €/mq 1.063,00;
- Nota T. 12875/2021, Fg. 12, P.IIa 1040, Prezzo € 76.000,00, mq 116,25, €/mq 654,00;
- Nota T. 5629/2022, Fg. 12, P.IIa 888, Prezzo € 63.000,00, mq 128,00, €/mq 492,00;
- Nota T. 10641/2022, Fg. 12 P.IIa 1031/3, Prezzo € 88.000,00, mq 88,00, €/mq 1.000,00.
- Nota T. 13351/2022, Fg. 12, P.IIa 190/11, Prezzo € 132.500,00, mq 156,00, €/mq 849,00;
- Nota T. 3312/2023, Fg. 12, P.IIa 1047/20-30, Prezzo € 105.000,00, mq 109,20, €/mq 962,00;

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Giuseppe Boemi n. 64106/22622 del 03/06/2020, Fg. 200, P.IIa 1061 sub. 129, Prezzo pagato € 40.000,00, mq 55,50, **€/mq 720,72;**

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Antonio Fabi n. 100612/42658 del 29/07/2021, Fg. 200, P.IIa 1016 sub. 12, Prezzo pagato € 87.000,00, mq 130,59, **€/mq 666,21;**

COMPARABILE C – Atto Notaio dott. Gabriele Burlarelli n. 279/226 del 10/06/2020, Fg. 202, P.IIa 818 sub. 14, Prezzo pagato € 95.000,00, mq 145,32, **€/mq 653,73;**

I prezzi unitari di compravendita nel segmento variano da un minimo di €/mq 654,00 fino a un massimo di €/mq 720,00 con una media di **€/mq 680,00.**

I prezzi reali di compravendita registrano una differenza del 47% rispetto alle richieste del mercato rilevate sui portali online di pubblicità immobiliare.

COMMERCIALE

In considerazione della dinamicità del mercato nella zona, è stato analizzato il periodo dal 2019 a oggi rilevando n. 2 compravendite nel segmento di cui una più vicine alla Strada Statale Adriatica e una più vicina al Lungomare.

Il rapporto tra i prezzi pagati e le consistenze catastali, rileva prezzi che vanno da un minimo di €/mq 515,00 a un massimo di € 685,00 con una media aritmetica tra i di €/mq 600,00.

COMPARABILE A – Atto Notaio dott. Cataldo Gentile n. 20150/7068 del 20/12/2022, Nota T 15159/2022 Fg. 12, P.lla 1247 sub. 3, Prezzo pagato € 58.000,00, mq 84,60, **€/mq 686,00**;

COMPARABILE B – Atto Notaio dott. Marina Vincenti n. 3639/2635 del 29/05/2020, Nota T 4033/2020, Fg. 12, P.lla 1047 sub. 20, Prezzo pagato € 140.000,00, mq 271,76, **€/mq 515,00**;

6.7 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è prospettata negli allegati Rapporti di Valutazione Immobiliare (All. 37, 38, 54, 55).

LOTTO 1 – Il Negozio di Via Moro angolo Via Papini ha un valore di € 193.600,00 al lordo dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario e un Valore netto di € 190.600,00 (All. 37).

LOTTO 2 – Il Negozio di Via Moro ha un valore di € 44.900,00 al lordo dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario e un Valore netto di € 41.900,00 (All. 38).

LOTTO 3 – L'Appartamento al primo piano ha un valore di € 73.900,00 al lordo dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario e un Valore netto di € 70.900,00 (All. 39).

LOTTO 4 – L'Appartamento al secondo piano sottotetto ha un valore di € 87.100,00 al lordo dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario e un Valore netto di € 84.100,00 (All. 40).

6.8 VALORE A BASE D'ASTA

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

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e 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 10% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 171.500,00** (Euro Centosettantunomilacinquecento/00) con una quotazione di **€/mq 730,00**.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 2** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 37.700,00** (Euro Trentasettamilasettecento/00) con una quotazione di **€/mq 604,00**.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 3** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 63.800,00** (Euro Sessantatremilaottocento/00) con una quotazione di **€/mq 832,00**.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 4** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 75.700,00** (Euro Settantacinquemilasettecento/00) con una quotazione di **€/mq 798,00**.

6.9 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE

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

6.9.1 VALORE NORMALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano".

Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I.

Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

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

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

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: € 316.915,00;

LOTTO 2: € 77.585,00;

LOTTO 3: € 87.117,25;

LOTTO 4: € 110.095,00.

6.9.2 VALORE CATASTALE

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

LOTTO 1:

Valore catastale altro fabbricato: € 226.848,10

LOTTO 2:

Valore catastale altro fabbricato: € 66.860,52

LOTTO 3:

Valore catastale 1° casa: € 34.598,03

Valore catastale altro fabbricato: € 37.743,3

LOTTO 4:

Valore catastale 1° casa: € 38.922,35

Valore catastale altro fabbricato: € 42.460,74

6.9.3 QUOTAZIONI O.M.I.

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

Anno 2022, Semestre 2°

Provincia: TERAMO

Comune: MARTINSICURO

Fascia/zona: Centrale/Lungomare Europa, Via Aldo Moro, Via del Mare, Via D'Annunzio, Via Leopardi, Via dei Pioppi, Via Parini, Via Foscolo

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale/Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Civili	NORMALE	920	1.350	3,2	4,5
Negozi	NORMALE	880	1.750	4,2	8,3

7 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.

7.1 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Ogni Lotto è formato da un'unica unità immobiliare quindi senza pertinenze dirette né indirette autonomamente censite. Non si rileva perciò la necessità di distinzione dei valori.

7.2 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
	Fabbricato abitativo non strumentale prima casa	> 5 anni ⁵	2%*		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Fabbricato strumentale	< 5 anni	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 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. 77 pagine dattiloscritte e n. 40 allegati

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

Ascoli Piceno li 06/10/2023

L'Ausiliario del Giudice

- geom. Angelo Crescenzi -