



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE IMMOBILIARE
VIMCA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuations
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



GEOVAL
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 7/2021

Giudice dott. Simona D'OTTAVI

Custode dott. Comm. Tiziana Angelini

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 388.1112291

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

**PERIZIA
IMMOBILIARE**

PERIZIA IMMOBILIARE

R.E. **7/2021**

Esecuzione Immobiliare

Debitore Pignorato

|

Avvocato ===

Creditore Procedente



Cr

C

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina: 14/02/2024

Giuramento: 15/02/2024

Stima: 22/04/2024

Perizia: 30/04/2024

Prossima Udienza: 31/05/2024

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI**LOTTO 1**

DESCRIZIONE	Destinazione	Commerciale
	Categoria Edile	Usato in buono stato
	Natura	Locale commerciale adibito a ristorante
	Costruzione	Realizzata in opera
	Anno Costruzione	1968
	Ultima rinnovazione	2014

DIRITTO	Diritto Reale	Piena Proprietà
	Quota	1000/1000

TOPONOMASTICA	Comune (PR)	San Benedetto del Tronto (AP)
	Via/Civico	Viale Rinascimento, 125

CATASTO	T/F	Fabbricati	Altre Unità del Lotto
	Fg	25	
	P.IIa	581	
	Sub.	2	

USO/POSSESSO	Locato	NO
	Possesso	Custode Procedura

GRAVAMI	Ipotecari	SI
	Servitù	SI
	Civici/Censi/Livelli	NO

URBANISTICA	Regolarità	NO
	Sanabilità	SI

CONSISTENZA	Catastale	mq 250
	Commerciale (SEL)	mq 185,90 oltre mq 107,20 tettoia; mq 35,20 di terrazza; mq 52,70 magazzini

BASI DI VALORE	Valore di Mercato	€ 630.000,00
	Valore Base d'Asta	€ 535.500,00
	Costi aggiudicatario	€ 3.700,00
	Costi Procedura	€ 364,00

1 SOMMARIO

1	PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI.....	2
2	DATI GENERALI DELLA PROCEDURA.....	7
2.1	OPERAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI	7
2.1.1	PIGNORAMENTO.....	7
2.1.2	COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	8
2.1.3	RISPONDEZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	8
2.1.4	PARTI INTERESSATE.....	8
2.1.4.1	DEBITORE PIGNORATO	8
2.1.4.2	COMPROPRIETARI.....	8
2.1.4.3	CREDITORE PROCEDENTE	8
2.1.4.4	CREDITORI INTERVENUTI.....	8
2.1.4.5	CREDITORI IPOTECARI	9
2.1.5	SOPRALLUOGO	9
2.1.6	CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000.....	9
2.1.7	NOTE E OSSERVAZIONI.....	9
2.2	CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI	10
2.2.1	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE.....	10
2.2.2	CRITERI DI MISURAZIONE	13
2.2.3	METODI DI MISURAZIONE	15
2.2.4	CRITERI DI STIMA.....	16
2.2.5	NOTE E OSSERVAZIONI.....	18
2.3	LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO	19
2.3.1	LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO	19
2.3.2	DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA DELL'ELABORATO	20
2.3.2.1	ART. 173 BIS D.A.C.P.C.	20
2.3.2.2	ART. 568 C.P.C.....	20
2.3.2.3	INCARICO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI.....	20
2.4	DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI	21
2.4.1	DIVISIBILITÀ.....	21
2.4.2	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	22
2.4.3	ELENCO DEI LOTTI.....	22
2.4.4	NOTE E OSSERVAZIONI.....	22
3	PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1.....	23
3.1	DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA	23
3.2	DESCRIZIONE GENERALE	24
3.2.1	CARATTERISTICHE DEL TERRENO.....	24
3.2.2	CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO	24

3.2.3	CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE	24
3.2.4	CONSISTENZA E CONFORMAZIONE.....	24
3.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	25
3.3.1	CATASTALE	25
3.3.1.1	CATASTO TERRENI:	25
3.3.1.2	CATASTO FABBRICATI:	25
3.3.1.3	BENI COMUNI NON CENSIBILI:	25
3.3.1.4	BENI COMUNI CENSIBILI:	26
3.3.1.5	PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI.....	26
3.3.1.6	PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI	26
3.3.1.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE	26
3.3.1.8	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	26
3.4	TITOLARITA'	27
3.4.1	TITOLARI DEI DIRITTI REALI.....	27
3.4.2	PROVENIENZA.....	27
3.4.3	STORIA IPOTECARIA VENTENNALE.....	27
3.4.4	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI	28
3.4.5	TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI	28
3.4.6	ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	28
3.4.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ	29
3.4.8	COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA.....	29
3.5	LOCAZIONE E POSSESSO	31
3.5.1	CONTRATTI DI LOCAZIONE	31
3.5.2	CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.....	31
3.5.3	POSSESSO.....	31
3.6	GRAVAMI	32
3.6.1	SERVITÙ	32
3.6.2	GRAVAMI APPARENTI.....	32
3.6.3	VINCOLI	32
3.6.4	DIRITTI DEMANIALI.....	32
3.6.5	USI CIVICI.....	32
3.6.6	CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI.....	32
3.6.7	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI	32
3.6.8	COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI	32
3.7	STATO CIVILE	33
3.7.1	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE.....	33
3.8	URBANISTICA.....	34
3.8.1	TERRENO E/O AREA DI SEDIME	34
3.8.1.1	CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE	34
3.8.1.2	VINCOLI E TUTELE	34

3.8.1.3	CDU	34
3.8.1.4	CARATTERISTICHE AGRICOLE	34
3.8.1.5	CARATTERISTICHE EDIFICATORIE	35
3.8.2	FABBRICATO	35
3.8.2.1	EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI	35
3.8.2.2	ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI	35
3.8.2.3	ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE	35
3.8.2.4	STATO LEGITTIMO	35
3.8.2.5	RISPONDEZZA/DIFFORMITÀ	35
3.8.2.6	COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	36
3.8.2.7	CONVENZIONI AMMINISTRATIVE.....	36
3.8.2.8	HBU – HIGHEST AND BEST USE	36
3.8.2.9	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA.....	36
3.8.2.10	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	36
3.9	CONDOMINIALE	37
3.9.1	AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	37
3.9.2	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	37
3.9.3	MILLESIMI.....	37
3.9.4	COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA.....	37
3.9.5	QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI.....	37
3.9.6	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE	37
3.9.7	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE.....	37
3.10	IMPIANTISTICA.....	38
3.10.1	IMPIANTI COMUNI ESISTENTI.....	38
3.10.2	CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI	38
3.10.3	IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI	38
3.10.4	CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI	38
3.10.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI.....	38
3.10.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI	38
3.11	ACCESSIBILITA'	39
3.11.1	ACCESSO	39
3.11.2	CONFINI	39
3.11.3	INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE.....	39
3.11.4	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	39
3.11.5	ASCENSORE	39
3.12	EFFICIENZA ENERGETICA.....	40
3.12.1	FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	40
3.12.2	A.P.E.....	40
3.13	AMBIENTALE.....	41
3.13.1	FONTI DI INQUINAMENTO	41

3.13.2	ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI.....	41
3.13.3	PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ.....	41
3.14	STRUTTURALE.....	42
3.14.1	TIPOLOGIA STRUTTURALE	42
3.14.2	SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE.....	42
3.14.3	CRITICITÀ STRUTTURALI	42
3.14.4	ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE.....	42
3.14.5	CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE	42
3.14.6	COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.....	42
3.15	SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE	43
3.15.1	LOTTO 1.....	43
3.15.1.1	CARATTERISTICHE POSIZIONALI	43
3.15.1.2	CARATTERISTICHE INTERNE.....	43
3.16	SEZIONE ESTIMATIVA.....	45
3.16.1	DATI DI MERCATO	45
3.16.1.1	COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI	45
3.16.1.2	ANALISI DELLA DOMANDA.....	45
3.16.1.3	ANALISI DELL’OFFERTA – LISTNING PRICES.....	45
3.16.1.4	STOCK IMMOBILIARE	46
3.16.1.5	RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI	47
3.16.1.6	INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI.....	47
3.16.1.6.1	DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)	47
3.16.1.6.2	DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)	48
3.16.1.6.3	DATI PER LA TRASFORMAZIONE (D.C.F.A.)	50
3.16.1.6.4	DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST).....	51
3.16.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO	51
3.16.2.1	STIMA DELL’ASSET	51
3.16.2.2	VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA	51
3.16.3	COSTI DI CONFORMITÀ	52
3.16.3.1	COSTI A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO	52
3.16.3.2	COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA	52
3.16.4	VALORE A BASE D’ASTA.....	52
3.16.5	ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ.....	55
3.16.5.1	VALORE NORMALE	55
3.16.5.2	VALORE CATASTALE	57
3.16.5.3	QUOTAZIONI O.M.I.	57
3.16.5.4	DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE	57
3.17	TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI	58
4	INDICE DEGLI ALLEGATI	59

2 DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

2.1 OPERAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI

2.1.1 PIGNORAMENTO

DATI DEL TITOLO (All. 1)			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Repertorio	1405	Data	16/08/2021
Trascrizione R.P.	6680	Data	29/09/2021
Pubblico Ufficiale	Ufficiale Giudiziario Tribunale Ascoli Piceno		
Soggetto a favore			
Unità Negoziale 1			
Soggetto contro			
Diritto	Piena Proprietà	Quota	1/1
Comune	Ascoli Piceno		
Dati Catastali	CF Fg. 25 P.III 581 sub. 2, Cat. C/1, Cons. Mq 248, Viale Rinascimento, 125 PT-S1		
Note	===		

2.1.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

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

Nel fascicolo telematico risulta depositata la Relazione Notarile del 30/09/2021 a firma del Notaio dott. Carmelo Candore di Arcisate (VA), che conferma della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

2.1.3 RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

All'esito delle indagini catastali e del confronto in loco, si conferma la rispondenza dei dati indicati nel Pignoramento. Non sussistono elementi di dubbio riguardo l'individuazione degli immobili intestati ai due soggetti.

2.1.4 PARTI INTERESSATE

Si elencano i soggetti interessati alla Procedura relativamente al Debitore Pignorato, Creditore Procedente, Creditori Intervenuti e Creditori Ipotecari.

2.1.4.1 DEBITORE PIGNORATO

2.1.4.2 COMPROPRIETARI

Le quote degli immobili pignorati rappresentano l'intera piena proprietà e non esistono comproprietari.

2.1.4.3 CREDITORE PROCEDENTE

2.1.4.4 CREDITORI INTERVENUTI



2.1.4.5 CREDITORI IPOTECARI

- ===

2.1.5 SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati si è svolto congiuntamente al Custode Dott.ssa Tiziana Angelini il giorno 1° marzo 2024.

2.1.6 CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000

Gli immobili sono costruiti in regime di edilizia privata e non sussistono le condizioni previste per le comunicazioni obbligatorie ai sensi della normativa citata.

2.1.7 NOTE E OSSERVAZIONI



2.2 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

2.2.1 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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.

2.2.2 CRITERI DI MISURAZIONE

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

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore. Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

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

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

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;

- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
 - Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
 - Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
 - Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
 - Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;
- c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:
- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
 - Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
 - Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
 - Autorimessa/garage, 50%;
 - Posto auto coperto, 30%;
- d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri;
- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
 - Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.
- e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.
- Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.
- I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle

caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

2.2.3 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia.

Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: *"Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.*

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: *"Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto".*

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata.

L'acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

2.2.4 CRITERI DI STIMA

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

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione

Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.2.5 NOTE E OSSERVAZIONI



2.3 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

2.3.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO

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.

Riguardo alla determinazione dei possibili costi di sanatoria c'è da rilevare che si tratta di assunzioni generiche basate sull'analisi delle problematiche tecniche eventualmente riscontrate e relazionate alla fattispecie prevista dalla normativa vigente. Si precisa che tale determinazione cerca di approssimare la reale soluzione che però può essere confermata solo dall'allestimento di una pratica edilizia con istruttoria completa del Responsabile del Procedimento e l'analisi completa delle pronunce dei Tribunali Amministrativi in continua evoluzione.

Considerato che l'Ausiliario non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con i tempi di

svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.

Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.

2.3.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO

2.3.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C.

Le operazioni tecniche e le indagini svolte sono finalizzate all'adempimento di quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

2.3.2.2 ART. 568 C.P.C.

La determinazione del Valore di Mercato risponde esattamente al dispositivo dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile.

2.3.2.3 INCARICO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

La perizia Immobiliare è conforme al mandato di cui al verbale di giuramento depositato.

2.4 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

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

2.4.1 DIVISIBILITÀ

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

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

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

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

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

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

2.4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

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

2.4.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Locale commerciale San Benedetto del Tronto Viale Rinascimento, 125.

2.4.4 NOTE E OSSERVAZIONI



3.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione commerciale nel Comune di San Benedetto del Tronto, Viale Rinascimento, 125 in prima fila vista mare. L'immobile è stato destinato a ristorante e ne conserva l'impiantistica e la conformazione.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **25** con la **P.Ila 581 sub. 2**, Cat. C/1 (Negozio), Classe 6, Cons. mq 248, superficie catastale mq 250, R.C. € 8.786,38. Conformazione: L'unità commerciale al piano rialzato è formata da un ampio locale con servizi, un locale separato adibito a cucina e servizi; un lastrico esterno coperto in gran parte con una tettoia fissa e due locali magazzino al piano interrato.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è commerciale in zona molto appetibile. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

La consistenza commerciale al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 185,90 oltre mq 107,20 di tettoia adibita a ristorazione, mq 35,20 di terrazza scoperta residua e mq 52,70 di magazzini.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e climatizzazione con pompa di calore.

Locazione e possesso: L'unità non è locata ed è in possesso del Custode giudiziario.

Servitù: non esistenti; Gravami non cancellabili: non esistenti.

Situazione ambientale: non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi. I locali devono essere ancora sgombrati da merce, arredi e cucina.

La situazione edilizia è **Error! Reference source not found.** ma sanabile art. 34 DPR 380/2001.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 630.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 535.500,00**.

3.2 DESCRIZIONE GENERALE

3.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno che costituisce il sedime del fabbricato è pianeggiante e di forma regolare. È asfaltato in mediocri condizioni.

3.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Il fabbricato dove è ubicata l'unità pignorata è stato costruito nel 1968 con intelaiatura di cemento armato. Esternamente è rivestito con lastre di travertino.

Le finiture sono discreta qualità.

3.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Non si rileva l'esistenza di finiture di particolare pregio. L'interno è controsoffittato e pavimentato con resina gli infissi sono di alluminio anodizzato preverniciato. La tettoia esterna è con struttura di legno chiusa perimetralmente con pannelli di pvc avvolgibili.

3.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

La consistenza è indicata in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda).

LOTTO	Destinazione	Piano	Superficie	Indice Mercantile	COMMERCIALE
			SEL		
1	Locali principali	Rialzato	mq 185,90	1,00	mq 185,90
	Tettoia		mq 107,20	0,8	mq 85,80
	Terrazza		mq 35,20	0,35	mq 12,30
	Magazzini	S1	mq 52,70	0,30	mq 15,80

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

La consistenza commerciale totale è di mq 299,80.

La conformazione del lotto è indicata nella mappa catastale (AII. 2), nella planimetria catastale (AII. 5) e quella quotata (AII. 6) che si producono.

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.3.1 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.

3.3.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 25 (**AII. 2**)

P.Illa	Qualità	Classe	Ha	R.D. (€)	R.A. (€)	All.
581	Ente urbano	-	00.11.72	-	-	3

Intestazione Catastale: Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.3.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di Ascoli Piceno (AP), Foglio di mappa n. 88 (**AII. 1**)

P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	R.C. (€)	All.
581	2	C/1	6	248 mq	250 mq Totale	€ 8.786,38	4

Intestazione Catastale: ■

er la quota di 1/1 di Piena Proprietà;

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

Non esiste elaborato planimetrico catastale.

3.3.1.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Non Censibili univocamente individuati ma si ritiene che debbano essere considerati tali la rampa di accesso e gli spazi di manovra del piano

interrato dove sono ubicati i due magazzini. Il Locale principale con la terrazza su cui è stata realizzata la tettoia, non condividono parti comuni (scala, androne, spazi scoperti ecc.) con la restante parte del fabbricato.

3.3.1.4 BENI COMUNI CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Censibili.

3.3.1.5 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI

La P.Illa 581 del Fg. 25 di San Benedetto del Tronto è un Ente Urbano di mq 1.172 già all'impianto meccanografico.

3.3.1.6 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI

L'originaria P.Illa 411 sub. 2 già esistente all'impianto meccanografico, è stata oggetto di Variazione n. 12822 dell'8/08/2005 per collegamento Catasto terreni.

Con una seconda variazione n. 15332 del 14/09/2005, è stata oggetto di cambio di destinazione specificandone l'uso come "Bar-Pizzeria con Veranda – Bar-Pizzeria con tettoia. Infine, con variazione n. 1604 del 02/02/2015, è stata variata la distribuzione degli spazi interni.

3.3.1.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

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

3.3.1.8 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

===.

3.4 TITOLARITA'

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.

3.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

Ditta:

Diritto Reale: Piena Proprietà

Quota: 1/1

3.4.2 PROVENIENZA

La provenienza indica l'atto o gli atti con cui si è costituito il diritto oggetto di perizia.

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico - COMPRAVENDITA
 - Dati del Titolo: Data **19/12/2007**, Repertorio **84414/25558**
 - Trascrizione: R.P. **7751** del **28/12/2007** (**All. 7**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto
 - Soggetto a Favore _____
 - Soggetto Contro: |
 - Asset: Diritt**Error! Reference source not found.**o Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **25**, P.IIIa **581/24**.

3.4.3 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.

- Natura del Titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - COMPRAVENDITA
 - Dati del Titolo: Data **07/12/1996**, Repertorio **89523**
 - Trascrizione: R.P. **54** del **04/10/1997** (**All. 8**)
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio
 - Soggetto a Favo

- Soggetto Contro: Socie
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 25, P.Illa 411 sub. 2. N.B. – la P.Illa 41172 è l'identificativo precedente dell'immobile pignorato.

3.4.4 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.

Oltre al pignoramento già indicato in premessa (**All. 1**), sul bene pignorato gravano anche le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- Natura del Titolo: ATTO GIUDIZIARIO – Sentenza Dichiarativa di Fallimento
- Dati del Titolo: Data **24/05/2012**, Repertorio **16**
- Trascrizione: R.P. **6350** del **13/09/2022** (**All. 9**)
- Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
- Soggetto a Fav
- Soggetto Contr
- Asset: Diritto Piena Proprietà Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 25, P.Illa **581/2**.
- Presenza altri immobili: **Si**

3.4.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

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

Nella fattispecie, non si rilevano Trascrizioni pregiudizievoli non cancellabili dalla Procedura.

3.4.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteche Volontarie:
- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Dati del Titolo: Data **03/10/2008**, Repertorio 1945/1372
- Iscrizione: R.P. **1790** del **08/10/2008** (**All. 10**)

- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ascoli Piceno
- Soggetto a Favor _____
- Soggetto Contro _____
- Capitale: € 250.000,00; Totale Ipoteca: € 500.000,00;
- Durata: 10 anni;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto;
Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 25, P.Illa **581/2**.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- Ipoteche Giudiziali:
 - ===
- IPOTECHE LEGALI:
 - Natura del Titolo: ISCRIZIONE A RUOLO
 - Dati del Titolo: Data **26/02/2019**, Repertorio 1308/819
 - Iscrizione: R.P. **222** del **01/03/2019** (**All. 11**)
 - Pubblico Ufficiale
 - Soggetto a Favo
 - Soggetto Contro _____
 - Capitale: € 73.701,58; Totale Ipoteca: € 147.403,16;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto;
Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 25, P.Illa **581/2**.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- IPOTECHE AMMINISTRATIVE:
 - ===

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione.

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

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

3.4.8 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

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

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

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

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

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

Cancellazioni:

- Trascrizione 6350/2022: € 294,00;

- Iscrizione 1790/2008: € 35,00;

- Iscrizione 222/2019; € 35,00;

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie **€ 364,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

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

3.5 LOCAZIONE E POSSESSO

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile.

3.5.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

3.5.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

3.5.3 POSSESSO

L'immobile è libero e nella disponibilità della Procedura.



3.6 GRAVAMI

Le informazioni riguardano l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami apparenti, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

3.6.1 SERVITÙ

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte.

3.6.2 GRAVAMI APPARENTI

Non si rileva l'esistenza di gravami apparenti.

3.6.3 VINCOLI

Non si rileva l'esistenza di vincoli.

3.6.4 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

3.6.5 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

3.6.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli né enfiteusi.

3.6.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

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

3.6.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

===

3.7 STATO CIVILE

3.7.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

La natura del soggetto debitore pignorato non dà luogo alla necessità di verificare lo stato civile.



3.8 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.

3.8.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.8.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

L'area è indicata nel P.R.G. delle aree produttive come Zona B1 residenziale di completamento Art. 30 N.T.A.

3.8.1.2 VINCOLI E TUTELE

===

3.8.1.3 CDU

===

3.8.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

3.8.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

===

3.8.2 FABBRICATO

3.8.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale al 1968.

3.8.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

- Permesso di Costruzione n. 295 dell'14/08/1968 (**All. 12**);
- Variante prot. n. 13504 del 7/03/1970 (**All. 13**);
- Variante prot. n. 10429 del 20/08/1970 (**All. 14**);
- Permesso di Costruire n. 268 del 19/09/2005 (**All. 15**);
- D.I.A.E. prot. n. 32621 del 29/06/2007 (**All. 16**);
- S.C.I.A. prot. n. 74379 del 17/12/2013 (**All. 17**);
- C.E.A.E.L. prot. n. 13752 dell'11/03/2014 (**All. 18**)

3.8.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Non esistono Denunce di Inizio Lavori, CILA, SCIA in attesa di definizione né domande di condono né sanatoria.

3.8.2.4 STATO LEGITTIMO

L'atto amministrativo che determina lo stato legittimo è quello relativo al P.d.C. 268/19 che autorizza la costruzione della tettoia (**All. 15**). L'ultima conformazione interna dichiarata è quella della S.C.I.A. del 2013 (**All. 17**).

3.8.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

Le unità presentano diffformità edilizie interne, che devono essere necessariamente regolarizzate con pratica edilizia a sanatoria.

In particolare, nel locale principale è stato realizzato un disimpegno con il locale cucina ed è stato realizzato un corridoio di separazione dell'antibagno con lo stesso locale ristorante. Il bagno è stato modificato con la realizzazione di due servizi di cui uno per disabili. Infine, nell'angolo nord-ovest della tettoia, è stato ricavato un piccolo locale magazzino con una parete di cartongesso.

3.8.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Nelle pratiche proposte in visione da parte dell'Ufficio Tecnico, si rileva l'esistenza di attestazione dell'agibilità prot. 28183 del 20 maggio 2014 (**Ail. 19**).

L'agibilità s'intende attestata a far data dal 15 luglio 2014.

Si rileva inoltre la comunicazione del 30 giugno 1969 inviata alla Prefettura di Ascoli Piceno ai sensi della Legge 2229 del 16/11/1939 sulle strutture in conglomerato cementizio semplice o armato (**Ail. 20**).

3.8.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.8.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili. Il possibile utilizzo come laboratorio può essere attuato con un cambio di destinazione e il pagamento dei relativi oneri.

3.8.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da considerare **NON CONFORME** per le difformità interne sopra descritte.

3.8.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Presentazione Pratica a sanatoria, costituita da diritti di segreteria e sanzioni per difformità: € 1.100,00. Spese tecniche per rilievo e redazione pratica edilizia € 2.000,00. Totale delle spese in cifra tonda € 3.700,00 salvo maggiore importo determinato dal responsabile del procedimento.

Il costo della conformità è a carico dell'aggiudicatario ed è comunque detratto dal Valore di Mercato per rendere l'immobile circolabile.

3.9 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.

3.9.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'Amministrazione Condominiale protempore è g
Benedetto del Tronto.

3.9.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non disponibile

3.9.3 MILLESIMI

L'unità pignorata somma 85,49 millesimi della tabella generale

3.9.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

L'esame dei bilanci 2021/2022 e 2022/2023, rileva un costo medio annuo di gestione ordinaria di € 350,00/€ 400,00.

3.9.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

L'insoluto complessivo rilevato nell'ultimo bilancio 2022/2023 ammonta complessivamente a € 1.239,71 oltre € 60,89 per lavori straordinari.

Proprio per via dei lavori straordinari già contabilizzati, le quote totali insolute corrispondono al debito degli ultimi due anni per complessivi € 1.300,60 salvo nuova verifica all'esito del nuovo bilancio 2023/2024.

3.9.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

3.9.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===.

3.10 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.

3.10.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non esisto impianti comuni.

3.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.10.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Sono impianti privati civili esistenti quello elettrico, idrico e di climatizzazione.

3.10.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone di certificazione di conformità degli impianti privati.

3.10.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

Gli immobili non sono attualmente utilizzati e non si è in grado di verificare la funzionalità degli impianti.

3.10.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

==.

3.11 ACCESSIBILITA'

Nella sezione, sono indicati l'accesso i confini o l'eventuale interclusione con i confinanti, le eventuali barriere architettoniche.

3.11.1 ACCESSO

La proprietà è accessibile dalla Via Pubblica – Viale Rinascimento, 125.

I locali magazzino al piano interrato sono accessibili dalla rampa carrabile su Via Ponchielli.

3.11.2 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Via Ponchielli

EST Viale Rinascimento

SUD

OVEST

Salvo altri e/o variati

3.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ha libero accesso da via pubblica quindi non si rilevano problemi di interclusione.

3.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il locale è raggiungibile attraverso n. 4 gradini esterni quindi la conformazione preclude l'accesso ai disabili motori salvo la realizzazione di una pedana su parti private o l'istallazione di un montascale.

3.11.5 ASCENSORE

3.12 EFFICIENZA ENERGETICA

Le caratteristiche dell'unità risalgono all'epoca di costruzione e anche se successivamente oggetto di interventi di manutenzione e conservazione, non si è prestata attenzione al contenimento energetico.

3.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

3.12.2 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.



3.13 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.

3.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Gli immobili sono destinati ad attività commerciale (ristorante), non c'è produzione di inquinamento atmosferico né acustico. Nel complesso, la zona presenta caratteristiche tipiche residenziali-turistiche. Non si rileva però l'esistenza di attività a rischio di inquinamento atmosferico né acustico salvo i periodi estivi e compatibilmente con le normative vigenti.

3.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

Nei locali sono però tutt'ora esistenti gli arredi, la cucina e alcuni beni di pertinenza della precedente attività e che devono essere ancora asportati.

Tutti i materiali devono essere asportati dal debitore pignorato.

3.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

Gli immobili non godono di pregio ambientale ma offrono una panoramicità vista mare e a diretto contatto con il lungomare di San Benedetto del Tronto.

3.14 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.

3.14.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento armato.

La tettoia esterna è di legno con copertura di tavole maschiate protette da un telo impermeabile esterno.

3.14.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

3.14.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

3.14.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo discreto.

Le condizioni di manutenzione sono buone.

3.14.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

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

3.14.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===.

3.15 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.15.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2024_04_A462_F_25_581_2_1_V)

3.15.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Orientamento (Est)	Parcheggi Pubblici (SI)
Panoramicità (Massima)	Servizi Sanitari (NO)
Vista (Mare)	Verde Pubblico (SI)
Luminosità (Media)	Servizi Commerciali (SI)
Accessibilità (Media)	Livello di Piano (Terra)
Collegamenti Viabilità (Massima)	Piani dell'Unità (1)
Zona Urbanizzata (SI)	Piani del Fabbricato (7)
Strutture Pubbliche (NO)	Numero di Vetrine (=)

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

3.15.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale (Quarzo)
Pavimento secondario (Gres Porcellanato)
Pavimento accessori (Ceramica)
Rivestimento Unità (Tinteggiatura)
Rivestimento accessori (Ceramica)

Qualità/Stato

(Medio)
(Medio)
(Medio)
(Medio)
(Medio)

INFISSI

Infissi Interni (Legno tamburato)
Infissi Esterni (Alluminio Anodizzato)
Vetrare (Vetro Camera)
Dotazione (-----)
Accesso (-----)

Qualità/Stato

(Minimo)
(Medio)
(Medio)
(-----)
(-----)

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico (Sottotraccia)
Fotovoltaico (-----)
Idrico (Acquedotto)
Solare Termico (-----)
Termico (Termoconvettori)
Terminali (Termoconvettori)
Antifurto (-----)
Antincendio (-----)

(Medio)
(-----)
(Medio)
(-----)
(Medio)
(Medio)
(-----)
(-----)

IMPIANTI COMUNI

Fognatura (Pubblica)
Fotovoltaico (-----)
Solare Termico (-----)
Geotermico (-----)
Ascensore (-----)
Antincendio (-----)

(Medio)
(-----)
(-----)
(-----)
(-----)
(-----)

Videocitofono		
SAT		
Rete Dati		



3.16 SEZIONE ESTIMATIVA

3.16.1 DATI DI MERCATO

3.16.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è situato al piano rialzato in prima fila vista mare, in un'area molto frequentata ad alta densità di passaggio veicolare e in estate anche pedonale per via del turismo molto dinamico.

La consistenza e la conformazione, lo rendono molto versatile e ottimamente predisposto per l'attività di ristorazione che lo ha caratterizzato da oltre un decennio.

In regime di mercato è quello di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

L'analisi del mercato e del segmento è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona e la ricerca online ha rilevato un solo Asking price.

La circostanza dimostra una scarsa disponibilità di immobili nel segmento, circostanza confermata dalle compravendite registrate che dal 2019 a oggi ne rileva solo cinque su tutto il tratto di lungomare che si estende dalla Rotonda di Porto d'Ascoli / Via Mare a sud fino al torrente Albula a Nord.

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

3.16.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori di fascia media nel settore dell'imprenditoria della ristorazione per via delle caratteristiche dimensionali e posizionali.

3.16.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTING 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.

L'unico immobile in zona è un piccolo capannone in unico locale con servizi e piccola corte esterna che si differenzia dall'immobile oggetto di causa che è formato da quattro locali di forma rettangolare non trasformabili senza un intervento di demolizione e ricostruzione per via delle caratteristiche strutturali.

<https://www.immobiliare.it/annunci/98077860/#foto5>

locale commerciale situato al piano terra, palazzina di recente costruzione, sito in Viale Rinascimento, Porto D'Ascoli. L'immobile di 200 mq circa, internamente si presenta in ottime condizioni, è composto da ingresso su ampia stanza, laboratorio, doppio bagno e antibagno, ripostiglio, al piano interrato, troviamo tre stanze ad uso ripostiglio, bagno e antibagno. È provvisto di tre vetrine con infissi in alluminio vetro doppio, pavimentazione in ceramica, porta d'ingresso blindata. Lo stabile si presenta in ottime condizioni e si affaccia in Viale Rinascimento, prima fila mare. Attualmente affittato mensilmente al prezzo di € 3.000. Nelle immediate vicinanze troviamo ristoranti, locali, banche, farmacia, supermercati, negozi per le prime necessità.

Prezzo richiesto € 650.000,00;

Sup. 200 mq;

Epoca recente;

Condizioni: ottime;

Prezzo unitario €/mq 3.250,00

Occorre però considerare la trattativa media di mercato del segmento residenziale che Eurosystem Banca d'Italia con Tecnoborsa, ha aggiornato nell'ultimo trimestre 2023 nell'8,6% che ha riferito al maggior rischio del segmento commerciale stimato nel 50%, riduce l'aspettativa di vendita a un prezzo medio di **€/mq 2.800,00**.

3.16.1.4 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 nel medesimo segmento catastale, verificarne la densità territoriale 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 del lungomare di San Benedetto del Tronto, compresa nei Fogli di mappa n. 25, 20, 16 e 12, sono censite n. 378 unità in categoria C/1 ma quelle in prima fila mare approssimabili al segmento per caratteristica posizionale, sono solo n. 53 sull'intero lungomare con una distribuzione certamente limitata rispetto a quella che potrebbe costituire la richiesta del mercato.

3.16.1.5 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

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

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

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

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.

3.16.1.6 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI

Nell'ambito della comparazione, i dati di mercato rilevano uno stock di soli 53 locali commerciali di differente consistenza. La caratteristica è da analizzare con attenzione perché considerando il segmento dimensionale, la disponibilità dello stock si riduce ulteriormente a cinque unità. Confrontando lo stock, le compravendite e l'offerta sul mercato, si può dedurre che commercialmente, l'immobile può esprimere un interesse particolare per appetibilità.

3.16.1.6.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

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

Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2019 fino a oggi dove sono stati venduti cinque negozi ed esattamente:

Codice	Data	Nota	Notaio	Prezzo	Sup.	Quotazione
Anno_Mese_Cod.Com_Cat_Fg_Sub_n.P.Ile_Prz	gg/mm/aa	R.P./Anno	Cognome	Dich.Pagato	D.P.R. 132/98	PRZ/Sup.
2020_10_H769_F_25_44_27_1_P	17/10/20	5437/20	Bracone	60.000,00 €	24,00	2.500,00 €
2021_06_H769_F_25_44_27_1_P	28/06/21	4588/21	Allevi	96.000,00 €	24,00	4.000,00 €
2019_12_H769_F_20_139_22_1_P	20/12/19	80/20	Colantoni	300.000,00 €	169,00	1.775,15 €
2019_01_H769_F_12_119_2_2_P	17/01/19	446/19	Cappelli	350.000,00 €	167,00	2.095,81 €
2022_03_H769_F_25_44_31_2_P	01/03/22	1425/22	Calvelli	200.000,00 €	114,00	1.754,39 €

Analizzando i potenziali comparabili, solo due possono essere in parte accomunati e ricondotti al segmento per la dimensione perché gli altri tre sono evidentemente molto più piccoli e appartenenti quindi ad un altro segmento.

I prezzi, riferiti al momento della compravendita, devono essere indicizzati alla variazione del mercato immobiliare.

L'indicizzazione non è attuabile con il ricorso alle variazioni delle quotazioni O.M.I. poiché queste non seguono pedissequamente il mercato ma ne attendono il consolidamento.

Soluzione ottimale è la verifica delle variazioni rilevabili nel portale idealista.it e/o immobiliare.it dove sono pubblicate le quotazioni mensili da più anni indietro fino a oggi.

Le quotazioni degli immobili compravenduti nel 2019, attualizzate rilevano un valore minimo di €/mq 2.315,02 e massimo di €/mq 2.679,13 stando a significare che a parità di tutte le altre condizioni, oggi sarebbero state vendute a prezzi unitari medi di €/mq 2.300,00 ed €/mq 2.700,00 con una media di **€/mq 2.500,00**.

Trattandosi però di un immobile strumentale con caratteristiche dimensionali differenti e che l'ultimo periodo ha evidenziato circostanze negative sotto l'aspetto del marketing, si ritiene che la soluzione più coerente per la determinazione del valore di mercato sia quella legata alla redditività che può consentire al potenziale investitore di valutare i limiti e opportunità di rischio.

3.16.1.6.2 DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)

Per la determinazione del Valore capitalizzazione, limitandosi al procedimento di capitalizzazione diretta, i dati da intercettare ed elaborare sono sostanzialmente due: il reddito e il saggio di capitalizzazione.

Reddito:

Al contrario degli atti di compravendita che godono della trasparenza per l'obbligatorietà della trascrizione e la possibilità di consultare i titoli, i contratti di affitto, scontano il problema della pubblicità immobiliare che è limitata a quelli ultranovennali e non essendo possibile ispezionare le registrazioni delle locazioni all'Agenzia delle Entrate, i dati certi sono praticamente indisponibili.

Allo scopo, può essere d'aiuto una verifica delle offerte in affitto contemplando l'intero territorio comunale giungendo a un'analisi statistica che consenta di mettere in rapporto le posizioni, le dimensioni e i canoni richiesti.

Una ricerca condotta sui portali di immobiliare.it, idealista.it e casa.it che detengono circa l'85% del mercato, ha rilevato l'esistenza di n. 65 offerte in affitto con prezzi richiesti che vanno da un minimo di €/mese 350,00 per un negozio di mq 35 in Via Potenza a un massimo di €/mese 4.500,00 per un negozio di mq 1.100 in Via Fioravanti così come vanno da un minimo di €/mq/mese 1,19 per un negozio di mq 2.500 in Via G. Di Vittorio a un massimo di €/mq/mese 34,09 per un negozio di mq 44 in Via Ugo Bassi.

Per avere una panoramica del segmento dimensionale, i dati rilevati sono stati filtrati contemplando solo le offerte per locali commerciali da un minimo di mq 150,00 fino a mq 400,00 e con prezzi unitari minimi di €/mq/mese 11,40 pari alla quotazione minima rilevata dall'OMI nella zona d'interesse.

All'esito, sul totale delle offerte, ne sono state selezionate sette ed esattamente:

Via Calatafimi, mq 190,00, richiesta €/mese 2.200,00;

Via dello Sport, mq 300,00, richiesta €/mese 3.500,00;

Via Colombo, mq 200,00, richiesta €/mese 2.700,00;

Via San Martino, mq 190,00, richiesta €/mese 2.600,00;

Via Volta, mq 170,00, richiesta €/mese 2.500,00;

Via XX Settembre, mq 190,00, richiesta €/mq 3.000,00;

Via Pizzi, mq 150,00, richiesta €/mese 2.800,00.

Il campione determina una sommatoria di prezzi pari a €/mese 19.300,00 e una sommatoria di superfici di mq 1.390,00 che conduce a un prezzo di locazione unitario di €/mq/mese 13,88.

Il dato grezzo deve essere aggiustato e corretto considerando la posizione e la trattativa di mercato legata al rischio d'investimento.

La posizione va considerata limitatamente perché nel campione, sono contemplate zone ad elevato interesse commerciale al pari del lungomare che si può eventualmente caratterizzare maggiormente nel periodo estivo.

La trattativa di mercato è più complessa ed è trattata statisticamente solo nel segmento residenziale da Euroistema Banca d'Italia con Tecnoborsa che pubblica trimestralmente il sondaggio congiunturale comprensivo delle trattative medie. L'ultima pubblicazione rileva uno sconto medio dell'8,6% nel residenziale che riflesso sul maggior rischio del segmento commerciale si ritiene debba essere aumentato almeno del 50%.

Ne consegue che il canone unitario di locazione riferito all'unità pignorata è determinato in €/mq/mese 12,09.

Considerata la consistenza commerciale di mq 299,80, il canone mensile per l'affitto dell'immobile (non comprensivo dell'azienda) è stimato in €/mese 3.624,58, prudenzialmente in cifra tonda €/mese 3.600,00, pari a un canone annuo lordo di € **43.200,00**.

Saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza definita dal mercato come un tasso di interesse bancario ma deriva dal rapporto tra una sommatoria di redditi e una sommatoria di prezzi.

Come fatto per le locazioni, sono state indagate anche le offerte in vendita di locali commerciali che rilevano una media di €/mq 2.370,00 e un saggio di capitalizzazione $i=r/R = \text{€/mq/mese } 13,88 \times 12 \text{ mesi} / \text{€/mq } 2.370,00 = \mathbf{7,03\%}$.

Per confronto e verifica, è stato verificato il saggio di capitalizzazione sulla base delle quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. A riguardo, occorre precisare che sebbene la stessa A.d.E. ammonisca sull'utilizzo delle quotazioni per le stime, ricorrere alla verifica di un rapporto tra dati di provenienza omogenea (valori e redditi) non conduce a una distorsione del risultato.

Quindi, rilevata la quotazione minima di €/mq 2.400,00 e massima €/mq 3.600,00 oltre alla locazione minima di €/mq/mese 14,40 e massime di €/mq mese 18,60, si determina un saggio di capitalizzazione immobiliare lordo minimo del **6,20%** e massimo del **7,20%**.

Per quanto sopra, si ritiene coerente la capitalizzazione del reddito al saggio di capitalizzazione immobiliare lordo medio del **6,81%**.

Giova infine precisare che variazioni anche minime del saggio su valori molto bassi quindi dall'1% al 3,5%, conducono a variazioni di valore molto alte; variazioni tra il 3,5% e il 6%, comportano variazioni medie e saggi superiori al 6% comportano variazioni contenute. Ciò per confermare la coerenza del risultato così ottenuto e la sua affidabilità.

3.16.1.6.3 DATI PER LA TRASFORMAZIONE (D.C.F.A.)

Essendo normalmente utilizzabile compatibilmente con una tra migliori destinazioni d'uso, non si ritiene di valutare l'ipotesi di valore di trasformazione.

3.16.1.6.4 DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST)

L'immobile non rientra nel segmento contemplabile nel metodo del Costo di ricostruzione deprezzato.

3.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della stima per confronto monoparametrica in funzione delle compravendite rilevate e della sostanziale similarità dei beni venduti con quello oggetto di stima.

3.16.2.1 STIMA DELL'ASSET

La valutazione delle unità è perciò conseguenza della sostanziale assenza di caratteristiche di differenziazione oltre alla consistenza e alla destinazione compliance, quindi, scaturisce dal prodotto della superficie commerciale e della quotazione unitaria a cui si decurtano i costi.

I dati estimativi sono così sintetizzati:

- Superficie commerciale di mq 229,80
- Canone di locazione lordo annuo € 43.200,00;
- Saggio di capitalizzazione immobiliare lordo 6,81%;
- Costi di sanatoria edilizia: € 3.700,00;

VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato scaturisce dal rapporto tra il canone lordo annuo calcolato in € 43.200,00 e il saggio di capitalizzazione immobiliare lordo del 6,81%:

Valore= € 43.200,00 / 6,81%= € 634.361,23.

In termini di valore unitario per metro quadrato, considerata la superficie commerciale, il valore dell'immobile pignorato esprime una quotazione di €/mq 2.116,00.

Il Valore di Mercato dell'immobile al netto dei costi di conformità a carico dell'acquirente € 630.661,00, in cifra tonda **€ 630.000,00** (*Euro seicentotrentamila/00*).

3.16.2.2 VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA

La quota pignorata risponde all'intera piena proprietà pertanto equivale al Valore di Mercato di **€ 630.000,00** (*Euro seicentotrentamila/00*).

3.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sanatoria opere abusive: € 3.700,00 già scontati dal Valore di Mercato.

3.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Cancellazione formalità pregiudizievoli € 1.098,00

3.16.4 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 15% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 535.500,00** (*Euro Cinquecentotrentacinquemilacinquecento/00*).

3.16.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ

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.

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.

3.16.5.1 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 $VNU = Val OMlmin + (Val OMlmax - Val OMlmin) \times K$.

"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: € 750.000,00

3.16.5.2 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: **€ 378.253,66.**

3.16.5.3 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 2023, Semestre 2°

Provincia: AP

Comune: San Benedetto del Tronto

Fascia/zona: Semicentrale/Lungomare Sud fino all'asse ferroviario

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Negozi	Normale	2.400	3.600	11,40	18,60

3.16.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da una unica unità immobiliare che comprende i due magazzini al piano interrato come pertinenze dirette.

Valore Base d'Asta complessivo: € 535.500,00, base 100,00%;

Quota Valore P.Ila 581/2: € 535.500,00, quota 100,00%.

3.17 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	< 5 anni	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	non di lusso	> 5 anni ⁴	€ 200,00	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Altro fabbricato	< 5 anni	€ 200,00	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	non di lusso	> 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
	Fabbricato strumentale ⁶	> 5 anni ⁴	€ 200,00	10%***	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
			€ 200,00	22%	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
		> 5 anni ⁵	€ 200,00	esente	3%**	1%**	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Edificabile		€ 200,00	22%	€ 200,00	€ 200,00	€ 230,00	€ 35,00	€ 55,00
	Terreno Agricolo ¹		9%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo ²		15%		€ 50,00	€ 50,00	esente	esente	esente
	Terreno Agricolo agev. ³		€ 200,00		€ 200,00	1% *	esente	€ 35,00	€ 55,00

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

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

La presente relazione si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 20 allegati oltre documentazione fotografica è trasmessa in Cancelleria con P.C.T.

Ascoli Piceno li 30/04/2024

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -

- All. 1 – Pignoramento T 6680/2021
- All. 2 – EDM H769 Fg. 25
- All. 3 – Visura CT_H769_25_581
- All. 4 – Visura CF_H769_25_581_2
- All. 5 – Planimetria Catastale
- All. 6 – Planimetria quotata
- All. 7 – Provenienza_T_7751_2007
- All. 8 – Provenienza_T_54/1997
- All. 9 – Sentenza dichiarativa di Fallimento_T_6350/2022
- All. 10 – Ipoteca Volontaria_I_1790/2008
- All. 11 – Ipoteca Legale_I_222/2019
- All. 12 – Permesso di Costruzione 295/1968
- All. 13 – Autorizzazione Variante 13504/1970
- All. 14 – Autorizzazione Variante 10429/1970
- All. 15 – Permesso di Costruire 268/2005
- All. 16 – D.I.A.E. prot. 32621/2007
- All. 17 – S.C.I.A. prot. 74379/2013
- All. 18 – C.E.A.E.L. prot. 13752/2014
- All. 19 – Attestazione agibilità 2014
- All. 20 – Licenza Prefettura 1969
- All. 21 – Documentazione fotografica