



TRIBUNALE DI PESCARA



Concordato preventivo n. 14/2019 - [REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobili vari ubicati nei Comuni di:

[REDACTED] Giulianova (TE), [REDACTED]

di proprietà della società [REDACTED]



Marco
D'ANNUNZIO
N. 279
Sez. Ala
Architetto

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
& Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO



(questo documento è costituito da n° 94 pagine compresa la presente)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	3
Premessa	3
Criteri di stima	4
PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
A.1 _ IMMOBILE 01.....	9
A.2 _ IMMOBILE 02.....	30
A.3 _ IMMOBILE 03.....	46
A.4 _ IMMOBILE 04.....	60
PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI	73
B.1 Determinazione del valore dell'immobile 01	73
B.2 Determinazione del valore dell'immobile 02	79
B.3 Determinazione del valore dell'immobile 03	84
B.4 Determinazione del valore dell'immobile 04	90
C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI	94



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto prof. Marco d'Annunziis, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 279, con recapito in Corropoli (TE), viale Vibrata n.4, è stato nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Domenica CAPEZZERA, su richiesta del Commissario Liquidatore avv. Ludovico De Benedictis, quale tecnico stimatore nella procedura "Concordato Preventivo n. 14/2019" della "██████████", per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni di ██████████ Giulianova (TE), ██████████

Procedeva quindi ad eseguire gli opportuni accertamenti ed esaurienti sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data 27/04/2021 – congiuntamente al Commissario Liquidatore - si è recato in ██████████ dove, alla presenza del ██████████, ha preso visione degli immobili siti in ██████████ e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Successivamente, in data 11/05/2021 si è recato a Giulianova (TE) dove ha preso visione dell'immobile sito in via Galileo Galilei e ha esperito gli esami tecnici di rito.

In data 12/05/2021 si è recato a ██████████ dove alla presenza ██████████, ha preso visione dell'immobile sito in località ██████████, e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Infine, in data 18/05/2021 si è recato a ██████████ dove ha preso visione dell'immobile sito in ██████████ e ha esperito anche in questo caso gli esami tecnici di rito.

In particolare ha proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni da stimare e delle relative pertinenze e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore.

Ha quindi provveduto a effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che, in considerazione della molteplicità degli immobili, sono come di seguito articolate:

- **PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

Ogni bene immobile è localizzato e identificato catastalmente e urbanisticamente; è descritto nella sua storia, nelle sue caratteristiche e nella sua consistenza, anche in relazione ai beni mobili e alle eventuali attrezzature presenti.

- **PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI**

Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede per ciascun bene alla determinazione del più probabile valore dello stesso e dei beni mobili e delle attrezzature in esso presenti.

- **PARTE "C": VALORE COMPLESSIVO DEI BENI**

Si procede quindi alla determinazione del complessivo valore di mercato dei beni e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento dei beni.

Criteria di stima

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini di una procedura di concordato preventivo - richiesto dalla ██████████ con sede legale in ██████████ che comprende a garanzia il ricavato desumibile dalla liquidazione degli immobili di proprietà. A tale riconoscimento dello scopo della **stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico dei beni cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato o "valore in comune commercio".**

Al fine pervenire al richiesto giudizio di stima – che deve essere oggettivo, generalmente valido e, **quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà, ma altresì soddisfare il requisito di razionalità** – di seguito si illustrano i diversi criteri di stima utilizzati con riferimento alle specifiche tipologie di beni.

Criteria di stima dei beni immobili

Come si diceva, per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio della ordinarietà – è disponibile nell'**estimo urbano il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta, o sintetico-comparativo.**

Si evidenzia tuttavia che i beni da stimare sono di diversa tipologia (terreni e fabbricati) e che per **quanto riguarda i fabbricati, in base all'orientamento generale secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, appare opportuno procedere altresì ad una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di "comparazione indiretta".**

La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di **regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.**

L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetico) comporta la formazione di una scala **di prezzi di compravendita o valori noti, essendo generalmente condivisa l'idea che le stime sintetiche sono utilizzabili per questo tipo d'immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare.** Nella fattispecie, sulla **base dell'analisi di mercato svolta, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità,** in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo, sia per quanto riguarda i terreni sia per i fabbricati.

Inoltre, **ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato" attraverso il metodo di "comparazione indiretta", si ritiene altresì opportuno elaborare un giudizio estimativo articolato sull'utilizzo di altri due criteri da utilizzare alternativamente in relazione alle caratteristiche e alle condizioni del bene: i criteri del "valore per stima storica" e del "valore di surrogazione".**

Nel caso del criterio per "stima storica" il bene viene stimato per comparazione con se stesso laddove è disponibile il valore storico del fabbricato oggetto di stima, a seguito di compravendite avvenute in precedenza. Tale valore può essere utilizzato direttamente, dopo essere stato corretto per svalutazione monetaria, vetustà, obsolescenza e per eventuali interventi che hanno mutato le **condizioni dell'edificio.**

Il **criterio del "valore di surrogazione"** determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di immobili di tipologia analoga (residenziale nel caso) e presentanti

le medesime utilità di quello oggetto di stima. L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore per l'acquisto di un immobile adatto alle proprie esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione). In questo caso il criterio del "costo di sostituzione" è usato come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso¹.

Per quanto detto, quindi, per la stima degli immobili in oggetto saranno applicati alternativamente due dei seguenti tre metodi di stima:

1. sintetica comparativa (sia per terreni sia per fabbricati);
2. storica (sia per terreni sia per fabbricati, qualora non modificati);
3. stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione (per i soli fabbricati di recente realizzazione o trasformazione).

L'applicazione di due di questi tre metodi fondamentali, scelti in relazione alle caratteristiche e alle condizioni dei beni, condurrà alla determinazione di due distinti valori: ove questi non risultassero molto dissimili verrà operata una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

Stima con metodo di comparazione diretta

Come si diceva, in relazione alle caratteristiche degli immobili in esame, avuto riguardo al fatto che gli stessi presentano carattere di ordinarità, appare percorribile l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato, essendo possibile desumere dal mercato immobiliare dei rispettivi ambiti dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie, rilevabili dall'autorevole indicatore di mercato "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, che definisce quanto meno un orizzonte di riferimento al quale i potenziali acquirenti traggono il proprio apprezzamento.

Occorre precisare che i fabbricati in esame si presentano in buone condizioni e sono stati realizzati nella stessa epoca e pertanto si ritiene che sul valore ottenuto a nuovo debba essere operata la stessa una debita decurtazione per vetustà degli stessi.

Nella determinazione del valore si suppone la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici, tenendo invece conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni.

Fra le condizioni estrinseche si considerano la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorgono gli immobili, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, ecc., la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

¹ Al fine di evitare confusioni si forniscono di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- "Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".
- "Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è il più delle volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di voci di costo parametrizzate desunte dal mercato delle costruzioni, opportunamente adeguati al livello di vetustà ed obsolescenza dell'immobile.

Fra le condizioni intrinseche sono prese in considerazione la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le **caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni**, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di fabbricato in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Il Valore Unitario riscontrato è quindi verificato sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene, attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato **"Stima per punti di merito", nella variante detta "moltiplicativa", secondo la quale in riferimento al Valore Unitario di Stima ricercato si ha, in generale:**

$$V_{\text{unitario stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K$$

dove: $V_{\text{unitario medio}}$ = Valore Unitario Attribuito

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_j \times K_p$$

essendo:

K_{pe} = caratteristiche posizionali estrinseche

K_{pi} = caratteristiche posizionali intrinseche

K_j = caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche

K_p = caratteristiche produttive

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, **questo viene "aggiustato" in aumento o in diminuzione**, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche del bene da stimare. Il Valore Unitario del bene così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata (superficie esterna lorda sommata alle superfici accessorie rilevate per destinazione e **"pesate" secondo specifici coefficienti di ponderazione**) per avere il valore di mercato dei beni in parola.

In particolare, le caratteristiche dei beni immobili si esprimono in letteratura come sintesi dei vari contributi, attraverso alcuni **valori riassuntivi. I coefficienti sono superiori all'unità nel caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità.**

Nel caso degli immobili in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e **valutate secondo prassi diffuse e condivise, e l'esperienza dello scrivente valutatore. Sulla base dei documenti analizzati, dei rilievi effettuati e delle indagini condotte sul luogo, attraverso specifiche tabelle relative alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto, si ottengono i coefficienti di rettifica che saranno applicati alla specifica tipologia di bene per procedere poi alla stima del suo valore di mercato.**

Stima Storica

Il criterio per **"stima storica"** è applicabile laddove è disponibile il valore storico del fabbricato oggetto di stima, a seguito di compravendite avvenute in precedenza, e in condizioni di:

- permanenza nel tempo delle caratteristiche del bene
- permanenza delle condizioni di mercato del bene
- prezzi storici realizzati da una compravendita normale (ad es. devono essere scartati i prezzi realizzati con aste)

Tale valore può essere utilizzato direttamente, dopo essere stato corretto per svalutazione monetaria, vetustà, obsolescenza e per eventuali interventi che hanno mutato **le condizioni dell'edificio.**

$$V = kPn + A - D \text{ con } k = g(xi)$$

dove:



V = valore di stima dell'immobile
k = fattore di attualizzazione dei dati storici
Pn = prezzo dell'immobile rilevato nel passato
xi = fattori che influenzano il valore nel tempo
A = aggiunte
D = detrazioni



Stima analitica sul valore del costo di sostituzione.

Il costo di sostituzione di un fabbricato è l'ipotesi del costo che sarebbe necessario erogare oggi per produrre un edificio di analoga utilità. Tale costo non ha un effettivo collegamento con il corrispondente costo storico sopportato per la realizzazione in quanto le costruzioni subiscono spesso diversi e successivi **interventi di trasformazione, e soprattutto l'evoluzione delle tecniche produttive** e la qualità del prodotto non consentono il semplice ragguglio temporale. Nel costo, inoltre, interviene il prezzo del fattore produttivo area, nella sua attualità, ipotizzandola terreno fabbricabile edificato nei limiti della volumetria storicamente realizzata.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- a) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- b) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- c) stima della rilevanza economica di due fattori di decurtazione che eventualmente incidono **sul valore del bene, per "deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale", che tuttavia per i beni oggetti della presente perizia si ritiene ininfluenza;**
- d) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;



Di seguito quindi si procede alla determinazione del più probabile valore di ogni singolo bene oggetto di stima.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come premesso, la presente relazione riguarda una molteplicità di beni immobili situati in quattro ambiti territoriali diversi delle Regioni Abruzzo e Marche e precisamente in Pescara (PE), Chieti (CH), Giulianova (TE), San Benedetto d.T. (AP). In particolare, a soli fini operativi i suddetti beni sono come di seguito elencati **con numero d'ordine**:

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. IMMOBILE 03: Complesso edilizio ad uso misto, sito in Giulianova (TE), via Galileo Galilei, disposto su due livelli fuori terra e uno interrato, oltre a lastrico solare, articolato in 3 immobili e individuato nel Catasto Fabbricati al foglio Foglio 3 Part.Ile 1606 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 (immobile 03.a); sub 9 (immobile 03.b); sub 10,11(immobile 03.c);

4. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

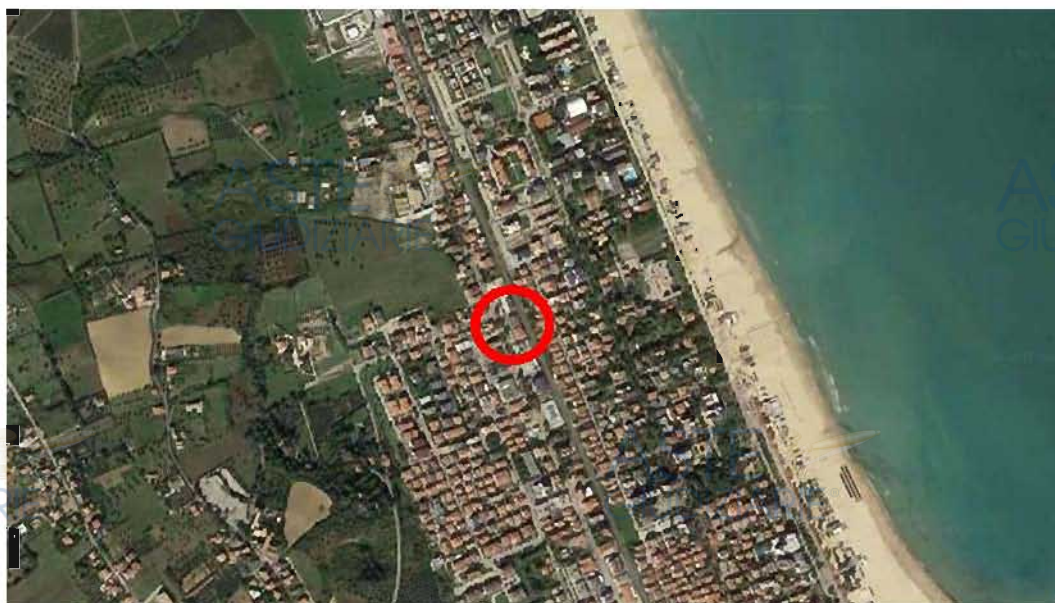
A.3 _ IMMOBILE 03

A.3.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

A.3.a.1 Localizzazione

L'Immobile 03 interessato dalla procedura consiste in un complesso commerciale sito nel territorio comunale di Giulianova (TE) e precisamente in:

- Comune: Giulianova (TE)
- Località: Giulianova Lido – via Montello
- Via: Galileo Galilei, snc



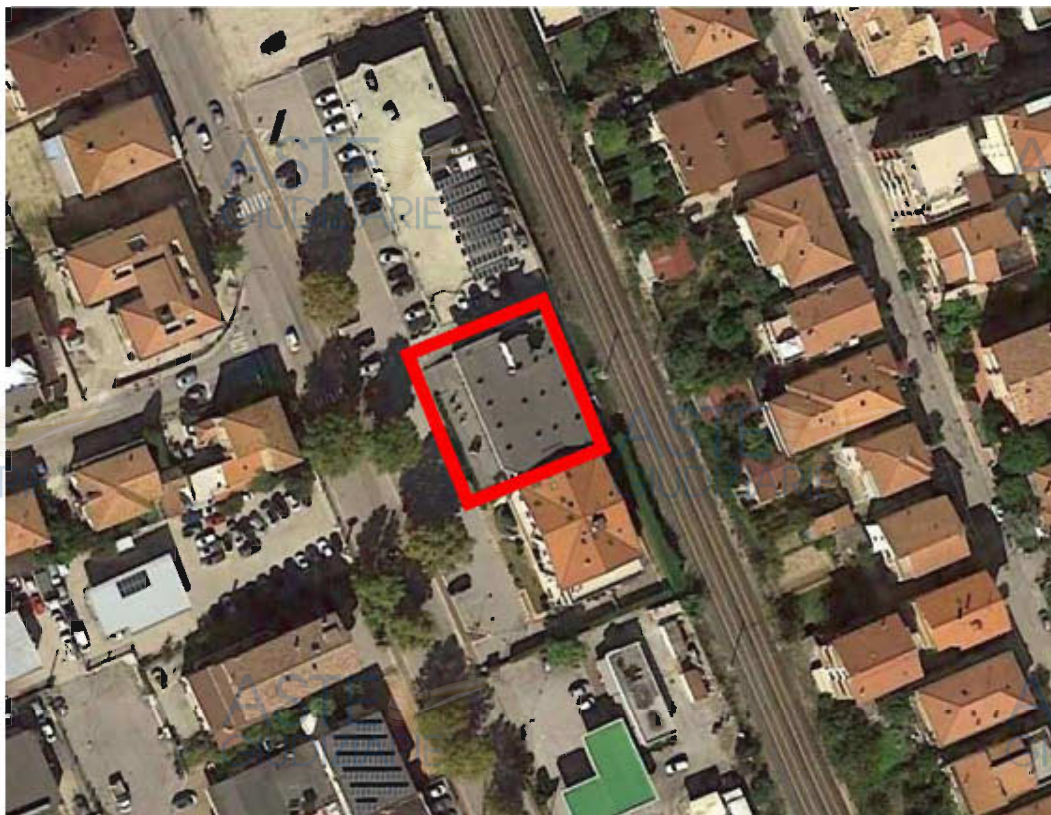
Localizzazione dell'Immobile 03 oggetto di perizia





A.3.a.2 Confini

L'immobile oggetto di perizia confina a nord-est con aree FFSS, a sud-ovest con parcheggio pubblico, a sud-est con part.Ila 1605, a nord-ovest con part.Ila 1428 - concessionaria Ford, salvo altri e aventi causa.



Vista aerea della proprietà (delimitata da poligonale rossa)



A.14.a.3 Identificazione catastale

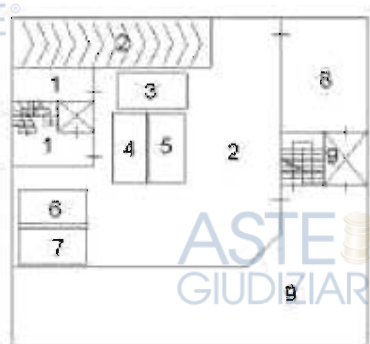
Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Giulianova (TE), i terreni di proprietà sono censiti con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano								
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
1	3	1606	3	C/6	3	Mq. 13	57,07	Via G. Galilei, snc - P: S1
2	3	1606	4	C/6	3	Mq. 13	57,07	Via G. Galilei, snc - P: S1
3	3	1606	5	C/6	3	Mq. 13	57,07	Via G. Galilei, snc - P: S1
4	3	1606	6	C/6	3	Mq. 13	57,07	Via G. Galilei, snc - P: S1
5	3	1606	7	C/6	3	Mq. 13	57,07	Via G. Galilei, snc - P: S1
6	3	1606	8	C/6	3	Mq. 43	188,76	Via G. Galilei, snc - P: S1
7	3	1606	9	D/8			8.130,00	Via G. Galilei, snc - P: S1-T-1
8	3	1606	10	A/10	2	3 vani	1.193,02	Via G. Galilei, snc - P: 1
9	3	1606	11	F/5				Via G. Galilei, snc - P: 2



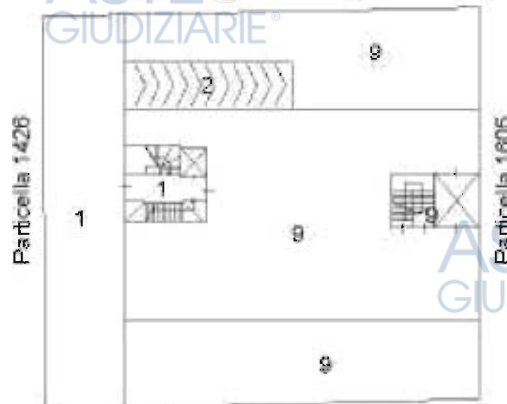
Comune di Giulianova - Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia – Fg. 3 part. 1606

ASTE
GIUDIZIARIE®



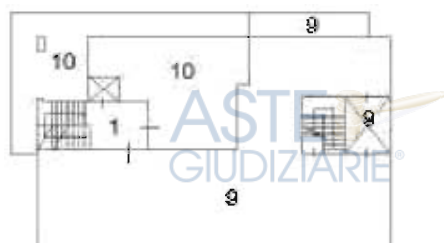
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

ASTE
GIUDIZIARIE®



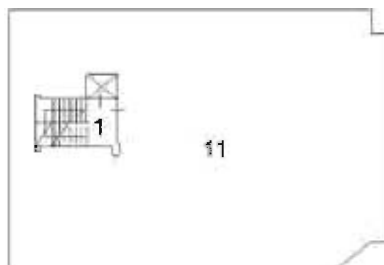
Particella 1340

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.3.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 in quanto edificato dalla stessa in proprio su aree acquisite in data 08/02/2008 con atti a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio in Pescara, Rep. 103554 Racc. 19325, registrato a Pescara il 13/02/2008 al n. 2227 - 1T.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Teramo il 11 aprile 2008 al n. 1170 R.P., a favore della BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. per:**
 - o euro 3.200.000 a garanzia del mutuo di euro 1.600.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 08 febbraio 2008, Rep. 103555;
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Teramo il 21 luglio 2017 al n. 1300 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A. per:**
 - o euro 550.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 518.209,44, oltre interessi e spese, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara n. 1610 del 14 giugno 2017;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

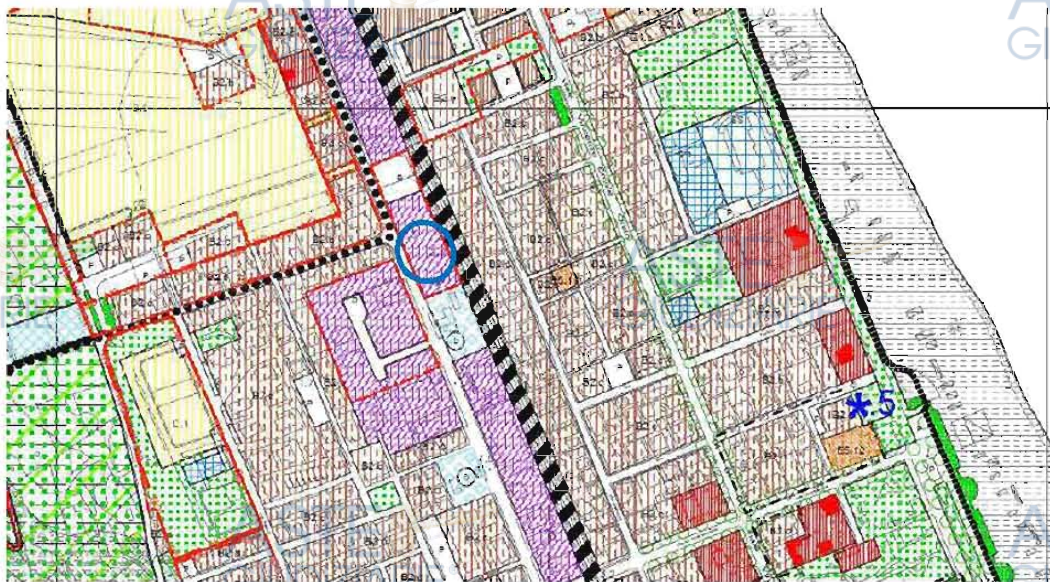
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.3.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di Giulianova l'area su cui insiste l'immobile ricade in zona D1 - COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI E COMMERCIALI ESISTENTI IN AMBITO URBANO" ed è compresa in un comparto già attivato e convenzionato a nome della ditta "IACONI BRUNO".

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio del P.R.G. con individuazione area oggetto di perizia

Quindi le aree rientrano all'interno di un comparto edificatorio la proprietà presenta i seguenti parametri insediativi:

- Superficie Fondiaria = mq. 868,00
- Superficie edificabile massima = mq. 694,40
- Altezza massima = m 1 8,50
- Distanze dai confini e dalla viabilità concordate nell'apposita convenzione.

Sul bene in oggetto non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



A.3.c Descrizione della “storia” dell’immobile

L’immobile è stato realizzato tra gli anni 2009 e 2011 in forza dei seguenti titoli:

- ✓ Permesso di Costruire n.040/2009 del 17/04/2009 (permesso originario);
- ✓ Permesso di Costruire n.149/A/09 del 11/02/2010;
- ✓ SCIA in variante prot. 9319 del 04/03/2011 ;

L’immobile non è stato interessato da pratiche di condono.

L’immobile è dotato dei seguenti certificati:

- ✓ Atto conclusivo di Agibilità 054/2011.

L’immobile non risulta interessato da successive modifiche.

In base ai suddetti titoli autorizzativi le superfici realizzate risultano le seguenti:

Superficie coperta complessiva = mq. 475 (lastrico solare)

Superficie Utile Lorda complessiva = mq. 2.036,00 circa

A.3.d Descrizione dell’immobile

Il bene oggetto di perizia si configura come un complesso edilizio ad uso commerciale, antistante parcheggio pubblico.

Il fabbricato affaccia su una viabilità principale costituita dalla declinazione locale della Ss Adriatica, ed è agevolmente collegato all’autostrada A14.

L’ambito urbano di riferimento è prevalentemente residenziale e commerciale ed è caratterizzato da una notevole densità abitativa



ASTE GIUDIZIARIE®



Viste accessi pedonali e carrabili

La costruzione insiste su tre livelli collegati da n. 2 corpi scala con ascensore e montacarichi. In particolare:

- **l'interrato, avente un'altezza netta pari a:** $h = 2.40$ ml, è accessibile dall'esterno mediante apposita rampa e in cui sono individuati i posti auto per la sosta delle autovetture e ciclomotori, oltre ad un locale magazzino che presenta una sezione variabile.
- il piano terra, **avente un'altezza netta pari a:** $h = 3.50$ ml., è destinato a locale commerciale con esposizione, magazzino, officina e relativi uffici e ripostigli, oltre a servizi igienici;
- **il primo piano, avente un'altezza netta pari a:** $h = 3.00$ ml, è adibito a esposizione e uffici.

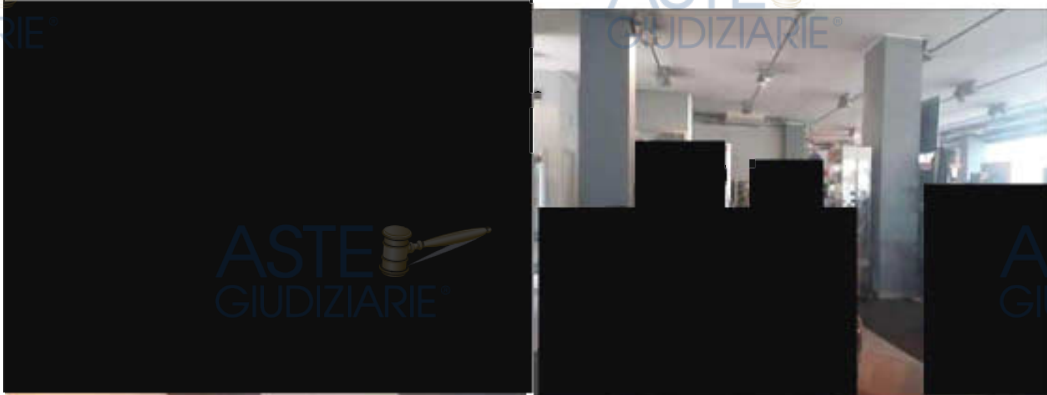
Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura:* struttura portante in c.a. su fondazione del tipo a platea in c.a. gettato in opera a seguito di scavo con mezzi meccanici e solai in latero cemento, mentre le
- *Copertura:* di tipo piano, con pacchetto di coibentazione e impermeabilizzazione;
- *Tamponatura esterna:* in blocchi isolanti in Poroton finite con intonaco premiscelato e pittura;
- *I divisori interni:* laterizi forati legati a malta cementizia anch'essi rifiniti a intonaco premiscelato;

<i>Pavimentazione:</i>	- piano interrato adibito a garage e magazzino: di tipo industriale; altri piani: gres ceramico di buona qualità - balconi, terrazzi e spazi esterni: piastrelle del tipo antigelivo con le opportune pendenze.
<i>Rivestimenti:</i>	ceramica nei locali servizi igienici e cucina
<i>Finiture:</i>	intonaci e tinteggiature al civile
<i>Infissi interni:</i>	legno
<i>Infissi esterni:</i>	alluminio e portoncini blindati
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	per commerciale
<i>Idrico</i>	per civile
<i>Termico</i>	Climatizzazione
<i>impianti speciali</i>	Montacarichi e ascensore
<i>Stato di conservazione:</i>	La struttura si presenta in buono stato di conservazione
<i>Stato di manutenzione:</i>	I locali si presentano in buono stato di manutenzione
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	Ambienti interni a tutta altezza con porzioni di controsoffittature in relazione ai locali di servizio e di allestimento

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

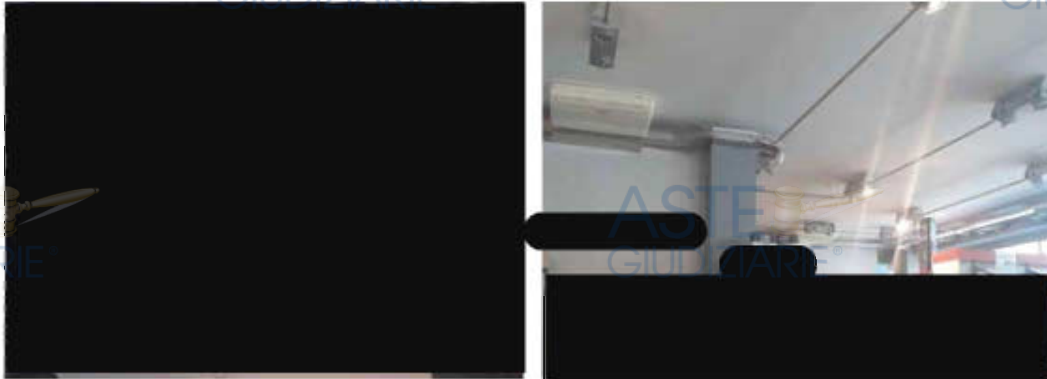
ASTE GIUDIZIARIE®



Livello terra – Interni negozio: esposizione e uffici

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici

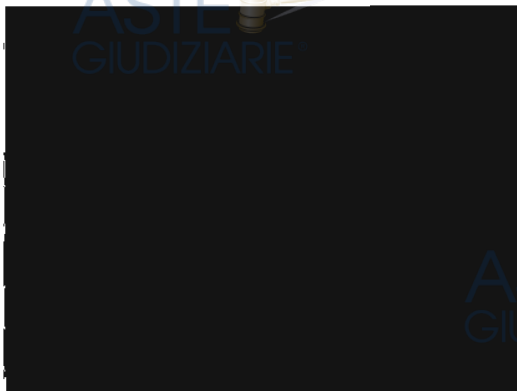
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Livello interrato – Scala di accesso, ascensore. Deposito e autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



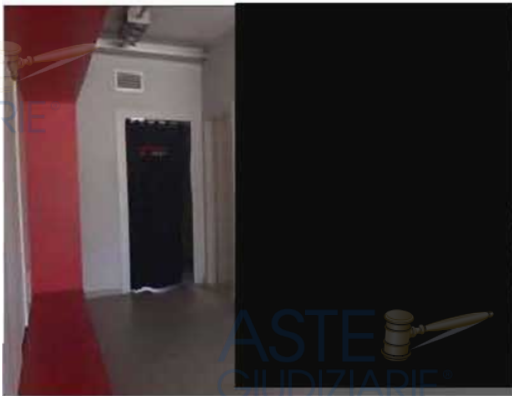
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Livello primo - friteria esposizione / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Livello primo – Interni uffici / Servizi igienici, particolari infissi, balcone e loggia



Livello secondo – Lastrico solare



Sistema di collegamento verticale

A.3.e Descrizione dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dalle strutture in elevazione, è in parte adibita a viabilità carrabile, asfaltata **all'ingresso** e con pavimentazione in betonelle sul fronte retrostante; in parte pavimentata

Tutta la proprietà è dotata di adeguata illuminazione ed i confini sono contermini la viabilità.

Tutti gli spazi esterni si presentano in buono stato e non necessitano di particolari interventi, se non di ordinaria manutenzione, per la loro piena funzionalità.



Viste della viabilità interna e dei percorsi pedonali

Di seguito, in particolare, si restituisce il quadro complessivo delle superfici e delle relative destinazioni d'uso:

	Livelli				Totali		
	Interrato	Terra	Primo	Secondo			
	mq		mq	mq	mq	mq	
Locale commerciale	0,00	294,50	238,00	0,00	532,50	2 036,00	
Locale deposito	207,00	0,00	0,00	0,00	207,00		
Ufficio	0,00	0,00	94,00	0,00	94,00		
officina	0,00	50,00	0,00	0,00	50,00		
Posti auto	65,00	0,00	0,00	0,00	65,00		
Box garage	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00		
totali	322,00	344,50	332,00	0,00	998,50		
Distribuzioni	68,30	30,50	19,00	24,00	141,80		
spazi comuni	161,20	0,00	0,00	0,00	161,20		
Balconi e terrazze		208,50	75,00	0,00	283,50		
Lastro solare	0,00	0,00	0,00	451,00	451,00		
area esterna viabilità	158,00				158,00		158,00

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie lorda complessiva di circa mq.2.036 di cui circa mq. 998,50 con destinazioni d'uso e circa mq. 1.037,50 per superfici comuni e accessorie, oltre a un'area di accesso di circa mq. 158.

A.3.g Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo in entrambe le unità immobiliari sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili appartenenti all'attività commerciale presente che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.

A.3.h Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- o Rete autostradale < 10 000 mt (casello A14),
- o Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole,
- o Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici,

Urbanizzazioni e servizi

- o Zona commerciale consolidata e completamente urbanizzata
- o Attrezzature ricreative D<1000mt,
- o Servizi commerciali D<1000mt,
- o Servizi pubblici D<1000

Vocazione della zona

- o commerciale

Commerciabilità dell'immobile

- o Buona
- o Unità immobiliare caratterizzata architettura curata, buone finiture ed in ottimo stato.

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dall'attività commerciale e in piena disponibilità della società

B.3 Determinazione del valore dell'Immobile 03

B.3.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 03 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale nord di Giulianova (TE);
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni ed alla sua conformazione;
- delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un buono stato di conservazione.

Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

Per quanto detto le superfici commerciali sono come di seguito calcolate:

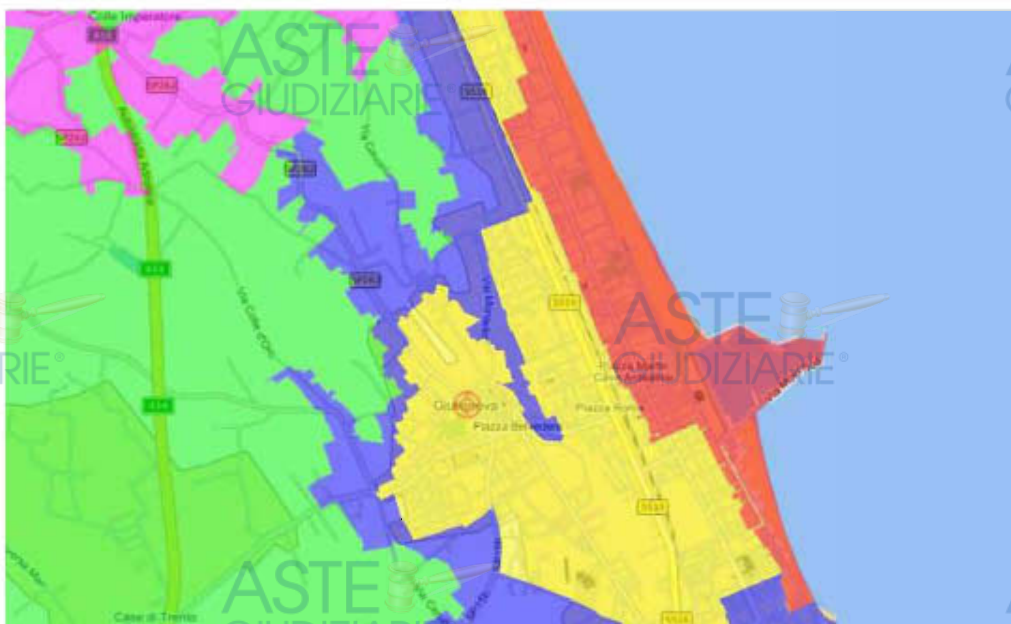
	Livelli				Totali	Coeff.	
	S	T	1	2			
	mq			mq	mq		mq
locali esposizione e depositi	207,00	0,00	0,00	0,00	207,00	0,80	165,60
Locali commerciali	0,00	294,50	238,00	0,00	532,50	1,00	532,50
Uffici	0,00	0,00	94,00	0,00	94,00	0,90	84,60
officina	0,00	50,00	0,00	0,00	50,00	0,75	37,50
Distribuzioni	68,30	30,50	19,00	24,00	141,80	0,70	99,26
Balconi e terrazze	0,00	208,50	75,00	0,00	283,50	0,50	141,75
Lastrico solare	0,00	0,00	0,00	451,00	451,00	0,10	45,10
posti auto	65,00	0,00	0,00	0,00	65,00		
garage	50,00	0,00	0,00	0,00	50,00		
area esterna		158,00		0,00	158,00		
totali	390,30			475,00	865,30		
area di pertinenza	158,00						
Superficie commerciale totale							1.106,31

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso commerciale di mq. 1.106,31, oltre a mq. 65 di posti auto coperti, mq. 50 di box garage e mq. 130 di area di pertinenza.

Quotazioni immobiliari

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Teramo, con specifico riferimento al Comune di Giulianova, Anno 2020 – Semestre 2° - Fascia/Zona: Semicentrale/LIDO: PIAZZA ROMA, VIA MATTEOTTI, VIA GALILEI, VIA NIEVO, VIA PARINI, VIA ALLEVA, VIA LEOPARDI,

VIA TURATI, VIA SABOTINO- Codice di zona C9 – Microzona Catastale 0, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).



Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, al nuovo e comprensivo del terreno.

In particolare, i Valori di riferimento dell'O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse, nello stato normale e riferiti al II° semestre del 2020, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2020 – Semestre II° - Provincia di Pescara - Comune Pescara				
Fascia/Zona: Semicentrale/LIDO: PIAZZA ROMA, VIA MATTEOTTI, VIA GALILEI, VIA NIEVO, VIA PARINI, VIA ALLEVA, VIA LEOPARDI, VIA TURATI, VIA SABOTINO - - Codice di zona C9 – Microzona Catastale 0				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Magazzini	Normale	470	690	L
Negozi	Normale	1150	2150	L
Box	Normale	610	900	L
Posti auto coperti	Normale	380	520	L
Posti auto scoperti	Normale	260	380	L

Valore Unitario dell'immobile

Con riferimento ai valori medi dell'O.M.I., di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza opportunamente ragguagliata ad uso residenziale:

tipologia	Valori OMI		Valore Medio	Valore Unitario Attribuito
	min	max		
Commerciale	1150	2150	1650	€ 1.650,00
Posti auto coperti	380	520	450	€ 450,00
box	610	900	755	€ 755,00
area di pertinenza			150	€ 150,00

Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione				1,10		1,10
infrastrutture			1,00			1,00
accessibilità				1,10		1,10
servizi			1,00			1,00
aree di sosta				1,10		1,10
rumorosità		0,90				0,90
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K _{pe}						1,03

K_i (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
prosp. asse elioterm.				1,10		1,10
vista			1,00			1,00
luminosità			1,00			1,00
orientamento			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K _{pi}						1,03

K_j (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
età fabbricato			1,00			1,00
stato manutentivo			1,00			1,00
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici			1,00			1,00
Finiture			1,00			1,00
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K _j						1,00

K_p (caratteristiche produttive)

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore medio : **K_p = 1,00**

K (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 03" il coefficiente K è pari a 1,05, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				
	Kpe	Kpi	Kj	Kp	K
	1,03	1,03	1	1,00	1,06

Valore dell'immobile con stima sintetica

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione commerciale	€ 1.650,00	1,06	€ 1.749,00	1 106,31	€ 1.934.936,19
posti auto coperti	€ 450,00	1,00	€ 450,00	65,00	€ 29.250,00
box	€ 755,00	1,00	€ 755,00	50,00	€ 37.750,00
area di pertinenza	€ 150,00	1,00	€ 150,00	158,00	€ 23.700,00
VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE					€ 2.025.636,19

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 2.025.636,19.

B.3.b Stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione.

Come precedentemente illustrato, in questo caso il procedimento di stima analitica basata sul valore di costo di sostituzione consiste nelle seguenti fasi:

- d) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- e) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- f) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

3) Prezzo del terreno

Dalla ricognizione effettuata sui prezzi di mercato di terreni edificabili a destinazione commerciale, liberi da costruzioni e pronti per essere utilizzati, si rilevano nell'intorno dei valori medi di circa 180/220 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni in € 200,00 al metro quadrato, sulla base del quale di seguito si determina il Valore complessivo delle aree di proprietà.

	Superficie	Valore unitario	Valore totale per destinazione
	MQ	€/mq	€
Terreno edificabile	868,00	€ 200,00	€ 173.600,00
VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE			€ 173.600,00

4) Costo di sostituzione delle strutture edilizie

In considerazione delle caratteristiche della struttura esistente e delle finiture dei locali, per la determinazione del costo di sostituzione unitario si è proceduto ad una stima per incidenza di costo al metro quadro di superficie edificata delle diverse tipologie di opere, come di seguito individuato quale costo "chiavi in mano" di locali aventi le medesime caratteristiche del manufatto in questione:

		Incidenza	
		Euro / mq	%
1	Scavi, vespai e fodazioni	€ 130,00	11,61%
2	Struttura	€ 120,00	10,71%
3	Copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni e lattonerie	€ 100,00	8,93%
4	tamponamenti, divisori ed intonaci	€ 100,00	8,93%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 90,00	8,04%
6	Infissi	€ 300,00	26,79%
7	Impianti	€ 130,00	11,61%
9	Spese tecniche e generali	€ 150,00	13,39%
Costo totale "chiavi in mano" al metroquadrato di SE		€ 1.120,00	100,00%

Per quanto sopra esposto, quindi, si ritiene che la quotazione corretta al metroquadrato di superficie da utilizzare per il metodo di stima basata sul valore del costo di sostituzione, da raggugliare in ragione delle diverse destinazioni d'uso dei locali, sia la seguente:

- a. per superfici commerciali: = Euro 1.120,00
- b. per sistemazioni esterne (pari a mq. 158) = Euro 50,00

I suddetti valori saranno opportunamente raggugliati sulla base delle specifiche destinazioni delle superfici secondo la seguente classificazione:

	Livelli				Totali
	Interrato	Terra	Primo	Secondo	
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
Locale commerciale	0,00	294,50	238,00	0,00	
Locale deposito	207,00	0,00	0,00	0,00	
Ufficio	0,00	0,00	94,00	0,00	
officina	0,00	50,00	0,00	0,00	
Posti auto	65,00	0,00	0,00	0,00	
Box garage	50,00	0,00	0,00	0,00	
totali	322,00	344,50	332,00	0,00	998,50
Distribuzioni	68,30	30,50	19,00	24,00	
spazi comuni	161,20	0,00	0,00	0,00	
totali	229,50	30,50	19,00	24,00	303,00
Balconi e terrazze		208,50	75,00	0,00	
Lastrico solare	0,00	0,00	0,00	451,00	
totali	0,00	208,50	75,00	451,00	734,50
area esterna viabilità	158,00				

destinazioni	costo €/mq	Totali mq	coff.	
	€ 1.120,00	mq		
Commerciale		998,5	1	€ 1.118.320,00
Distribuzioni e spazi comuni		303	0,7	€ 237.552,00
Terrazze e balconi		734,5	0,5	€ 411.320,00
sistemazione aree esterne	50	158	1	€ 7.900,00
Totali Superficie commerciale				€ 1.775.092,00

Sommatoria dei Costi di Sostituzione

Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore totale per destinazione
	€
costo dell'area	€ 173.600,00
costo delle strutture edilizie e delle sistemazioni esterne	€ 1.775.092,00
COSTO DI SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE € 1.948.692,00	

Il Valore dei Beni Immobili con stima analitica basata sul valore del Costo di Sostituzione è quindi assumibile in € 1.948.692,00

B.3.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 03

I due metodi di stima applicati (stima sintetica comparativa e stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione) hanno condotto a due distinti valori non molto dissimili e comunque la differenza tra i due risultati è all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza stimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze).

Conseguentemente, su tali valori è operata di seguito una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

	Valore totale per destinazione
A) valore da stima sintetica comparativa	€ 2.025.636,19
B) valore da stima analitica su costo di sostituzione	€ 1.948.692,00
Media tra i due valori	€ 1.987.164,10
VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI	€ 1.987.164,10

Per quanto sopra esposto, il Valore Finale di Stima dei Beni Immobili è assumibile in:
€ 1.987.164,00