



STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA PENDENTE INNANZI AL TRIBUNALE DI PESCARA
N. 26/2013



SOMMARIO

Premessa.....	2
Locale commerciale e terreno di pertinenza.....	3
DESCRIZIONE LOCALE	3
DATI CATASTALI	3
CORRISPONDENZA CATASTALE	3
CONSISTENZA	4
REGOLARITA' EDILIZIA	4
STATO DI OCCUPAZIONE	4
PROVENIENZA	4
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	5
ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA DEL BENE	5
Stima del bene.....	6
Elenco Allegati	7

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Di Benedetto, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Pescara al n. 1454, con studio tecnico in Montesilvano (PE) c.so Umberto I, 134/B, p.iva 01786760684, ricevuto incarico e mandato dalla dott.ssa Mary Pistillo, Curatore fallimentare della procedura pendente innanzi al Tribunale di Pescara n. 26/2013, in data 18 Gennaio 2024 ad effettuare la presente perizia tecnica estimativa degli immobili per la quale lei è curatrice fallimentare sito in Villa Raspa di Spoltore alla via Veneto, 13, catastalmente distinto al foglio di mappa n. 5, p.lla 2148, subalterno n. 77.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, i giorni 18 Gennaio 2024 e 10 Giugno 2024 esegue il sopralluogo, con rilievo fotografico, presso l'immobile oggetto di stima. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

Locale commerciale e terreno di pertinenza

- Magazzino/locale di deposito ubicato a Villa Raspa di Spoltore (PE) - via Veneto snc, piano terra. Catastalmente distinto al foglio di mappa 5, p.lla 2148, subalterno 77.
- Parcheggio recintato in comunione con il subalterno 76, risulta accatastato come BCNC. Catastalmente distinto al foglio di mappa 5, p.lla 2148, subalterno 39.

DESCRIZIONE LOCALE

Trattasi di magazzino/locale di deposito sito a Villa Raspa di Spoltore (PE) – ubicato al piano terra del condominio sito alla via Veneto n.13.

Il bene oggetto di stima risulta avere uno spazio esterno in comune con il subalterno 76, che funge da cortile recintato con ingresso esclusivo attraverso un cancello carrabile, identificato al subalterno n. 39. Si accede al bene stimato anche attraverso una porta finestra che affaccia sull'area destinata a parcheggio esclusivo del condominio sopra indicato, in questo caso con accesso alla suddetta area attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale.

Attraversato il cortile in comunione con il subalterno 76 si accede al bene in oggetto tramite una porta vetrata. La pavimentazione, risulta essere del tipo gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate.

Sono presenti termosifoni ed un bagno con doccia, al quale si accede attraverso uno spazio antibagno che presenta inoltre un'apertura verso il bene al subalterno 76.

Non è stato possibile in fase di sopralluogo accertare la funzionalità degli impianti, elettrico, idrico e del gas, tuttavia il bene risulta avere indipendenza elettrica presentando un quadro elettrico esclusivo posizionato di fianco la porta di ingresso ed una caldaia per la produzione di acqua calda ed il riscaldamento

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €	Piano
5	2148	77		C2	3	38 mq	42 mq	106,90	T
5	2148	39		BCNC					T

CORRISPONDENZA CATASTALE

C'è corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e le planimetrie catastali.



CONSISTENZA

Trattasi di magazzino sito a Villa Raspa di Spoltore (PE) - via Veneto snc

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locale di deposito	42 mq	42 mq	1	42 mq		Terra
Totale superficie convenzionale				42 mq		

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza
BCNC			1	45 mq	
Totale superficie convenzionale				45 mq	

REGOLARITA' EDILIZIA

Il bene risulta realizzato in virtù del Permesso di Costruire in variante n. 17/05 rilasciata dal comune di Spoltore al sig. [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato residenziale e successiva D.I.A. dell 11/05/2005.

Successivamente, in data 27 Maggio 2024, è stata presentata una C.I.L.A. per il frazionamento dei locali distinti ai subalterni 76 e 77.

Il bene oggetto della presente stima è privo del certificati di agibilità e dell'attestato di prestazione energetico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione della dottoressa Mery Pistillo nella sua qualità di Curatore fallimentare della procedura pendente dinanzi al Tribunale di Pescara al n. 26/2013.

Il subalterno 39 risulta essere ad uso anche della proprietà del subalterno 76.

PROVENIENZA

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto agli esecutati in forza di atto di mediazione n. 218/2023, repertorio n. 14735, raccolta n. 9500 e registrato a Pescara il 10/06/2024 a firma del Notaio Federica Verna.

Precedentemente con atto di compravendita a rogito del notaio Sara Diracca di Torre dè Passeri in data 09 Dicembre 2005 al n. di rep. 11147/1487, registrato a Pescara il 13 Dicembre 2005 al n. 8523 1T e trascritto a Pescara il 14 Dicembre 2005 al n. 20899/12567 dalla [REDACTED] che vendeva ai sig.ri [REDACTED] coniugato in separazione dei beni, e [REDACTED] e [REDACTED] coniugati in comunione dei beni.

Alla società [REDACTED] l'area su cui si è proceduto ad edificare è pervenuta con atto del notaio Pasquale Rozzi in data 27 Luglio 1992 al n. di rep. 115193/26887 e trascritto a Pescara il 24 Agosto 1992 con nota n. 9168/6775.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 14 Dicembre 2005 con nota n. 20894/4758 in forza di atto a rogito del notaio Sara Diracca al n. 11148/1488.

ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA DEL BENE

La vendita del bene non è assoggetta ad IVA.



STIMA DEL BENE

- Magazzino/locale di deposito ubicato a Villa Raspa di Spoltore (PE) - via Veneto snc, piano terra. Catastalmente distinto al **foglio di mappa 5, p.la 2148, subalterno 77**. Categoria Catastale C2

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare e della domanda e dell'offerta. Inoltre si è fatto affidamento a valori oggettivi di mercato individuati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il Borsino Immobiliare, opportunamente mediati al fine di determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Ai fini dell'individuazione del giusto valore commerciale si ritiene verosimile applicare come valore statistico di mercato (per locali ad uso commerciale con stato di conservazione normale), quello medio espresso dai valori dall'OMI (€/mq 450,00 min.- €/mq 900,00 max_Fascia/zona: Suburbana/- VILLA RASPA, S.TERESA E ZONE LIMITROFE) e del Borsino Immobiliare (€/mq 516,00 valore medio_Zona VILLA RASPA, S.TERESA E ZONE LIMITROFE).

Valore medio OMI

€ (450,00 + 900,00)/2 = € 675,00 (valore medio)

Valore medio Borsino Immobiliare

€ 516,00 (valore medio)

Pertanto, prendendo le valutazioni medie dei riferimenti sopra citati e mediando i suddetti valori, si ritiene congruo come valore medio statistico quello di €/mq 595,50 arrotondato a **€/mq 600,00** (euro/mq seicento,00).

Al valore così determinato andranno applicati gli opportuni correttivi al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

In termini incrementali:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente $K_{zon} = 1,05$, tenuto conto della sua vicinanza sia al centro di cittadino che ai vicini capoluoghi di provincia di Pescara e Chieti. Inoltre si raggiunge con facilità sia lo svincolo dell'asse attrezzato che l'aeroporto di Chieti-Pescara;
- nella componente relativa allo stato d'uso e funzionalità, assumendo un coefficiente $K_{sta} = 1,05$, tenuto conto della buona manutenzione dello stesso e della sua corretta disposizione interna e dalla dotazione di impianti.
- nella componente relativa agli impianti, assumendo un coefficiente $K_{imp} = 1,05$, tenuto conto della della buona dotazione di impianti.
- nella componente relativa all'età, assumendo un coefficiente $K_{età} = 1,03$, della recente data di realizzazione dello stesso.



In termini invariati:

- nella componente strutturale, assumendo un coefficiente $K_{str} = 1,00$ tenuto conto dell'epoca di realizzazione dello stesso e del buono stato di conservazione.

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento, pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{sta} \times K_{imp} \times K_{eta} \times K_{str} = 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,03 \times 1,00 = \mathbf{1,192}$$

Il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto è dato dal prodotto del valore medio statistico di riferimento ed il coefficiente globale (K_{tot}) di adeguamento, risulta pari ad:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 1,192 = \text{€/mq } 715,20 \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€ } 720,00}.$$

Pertanto, il valore stimato del bene, risulta essere data dal prodotto della superficie catastale riportata nella visura e la valutazione espressa al €/mq:

$$\mathbf{\text{mq } 42,00 \times \text{€/mq } 720,00 = \text{€ } 30.240,00 \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€ } 31.000,00}}$$

- foglio di mappa 5, p.lla 2148, Subalterno 39, bene comune non censibile;

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base della valutazione per le area di parcheggio scoperte valore medio OMI € 325,00 e valore medio Borsino Immobiliare € 283,00 opportunamente mediati tra loro. La superficie di detta area è di circa mq 45,00, delle quali solo la metà verranno calcolate per la determinazione del valore di mercato del BCNC, quindi € $(325,00 + 283,00)/2 = \text{€ } 304,00$ arrotondato ad **€ 305,00.**

Pertanto, il più probabile valore unitario di mercato risulta pari ad:

$$\mathbf{\text{mq } (45,00/2) \times \text{€/mq } 305,00 = \text{€ } 6.862,50 \text{ arrotondato ad } \mathbf{\text{€ } 7.000,00}}$$

ELENCO ALLEGATI

- Visura catastale storica
- Valutazione OMI (Agenzia delle Entrate) e Borsino Immobiliare
- Procedura di mediazione-Divisione ed allegati
- Rilievo fotografico.



Montesilvano, li 19 Agosto 2024



Arch. Di Benedetto Luigi

7 di 7

