

TRIBUNALE DI PESCARA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Concordato preventivo n. 14/2019 -

in liquidazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobili vari ubicati nei Comuni di:  
, Chieti (CH), (

di proprietà della società "  
con sede in

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Marco  
D'ANNUNTIS  
N. 279  
Sez. Ala  
Architetto

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(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 [redacted] in liquidazione, per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni di [redacted] Chieti (CH),

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 [redacted] dove, alla presenza del sig. [redacted] legale rappresentante della [redacted] in liquidazione, ha preso visione degli immobili siti in [redacted] e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Successivamente, in data 11/05/2021 si è recato a [redacted] dove ha preso visione dell'immobile sito in via [redacted] e ha esperito gli esami tecnici di rito.

In data 12/05/2021 si è recato a Chieti (TE) dove alla presenza del sig. [redacted] legale rappresentante della [redacted] in liquidazione, ha preso visione dell'immobile sito in località Chieti Scalo, via Benedetto Croce n. 386, e ha esperito gli esami tecnici di rito.

Infine, in data 18/05/2021 si è recato a [redacted] dove ha preso visione dell'immobile sito in [redacted] 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.



## Criteri di stima

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini di una procedura di concordato preventivo - richiesto dalla [REDACTED] 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.

### **Criteri 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 stesso<sup>1</sup>.

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 guardano 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.

<sup>1</sup> 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  
**P<sub>n</sub>** = 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.



## A.2 \_ IMMOBILE 02

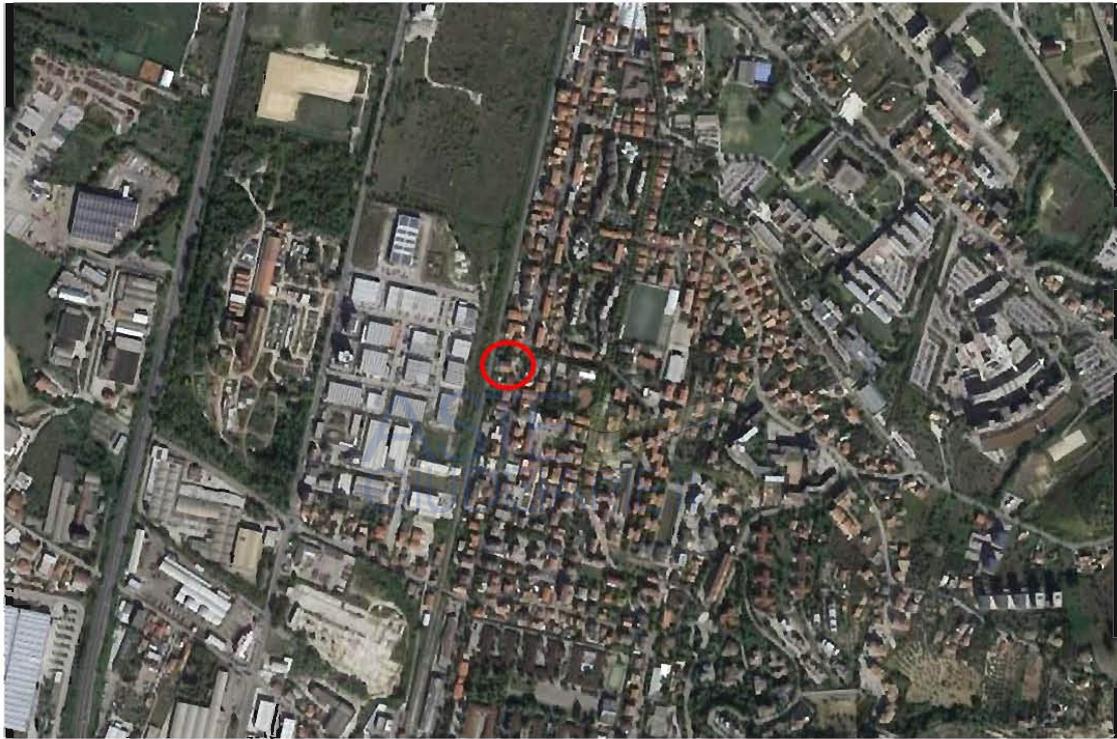


### A.2.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

#### A.2.a.1 Localizzazione

L'Immobile 02 interessato dalla procedura consiste in un negozio con locale autorimessa sito in Chieti (CH) e precisamente in:

- Comune: Chieti (CH)
- Località: Chieti Scalo
- Via : Viale Benedetto Croce n° 368,



Localizzazione dell'Immobile 02 oggetto di perizia



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

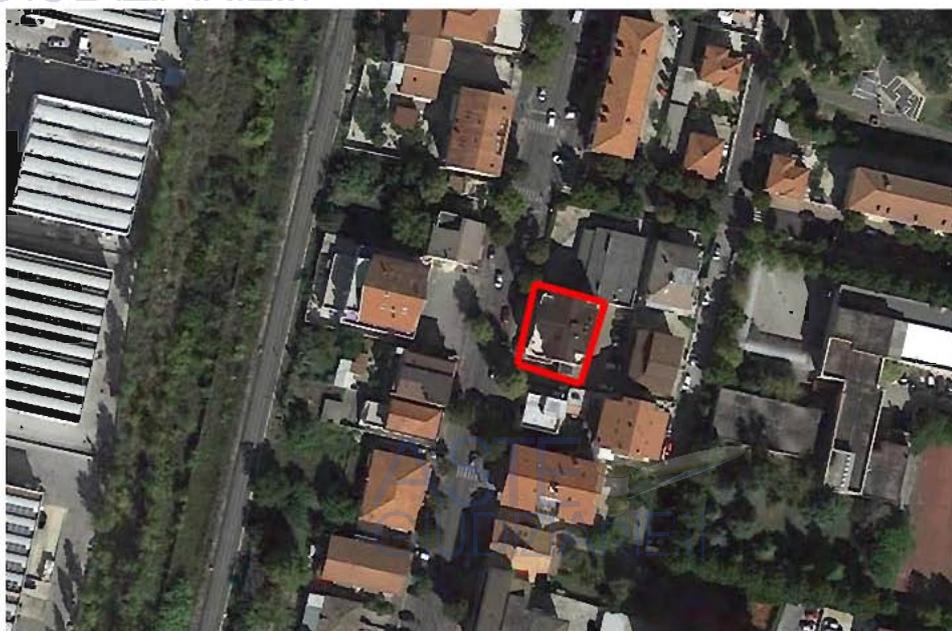


Viste dei confini

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### A.2.a.2 Confini

L'immobile confina a Ovest con viale Benedetto Croce e sugli altri tre lati con altre unità condominiali; salvo altri e aventi causa.



Vista aerea della proprietà (delimitata da poligonale rossa)



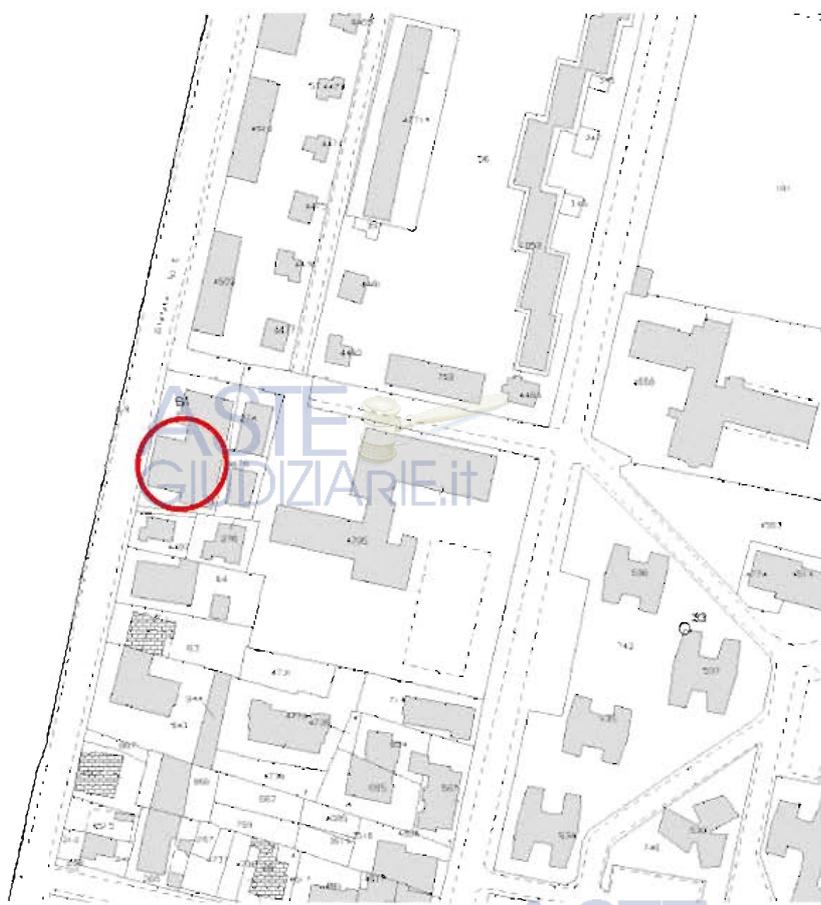
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

### A.2.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chieti (CH), l'edificio è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

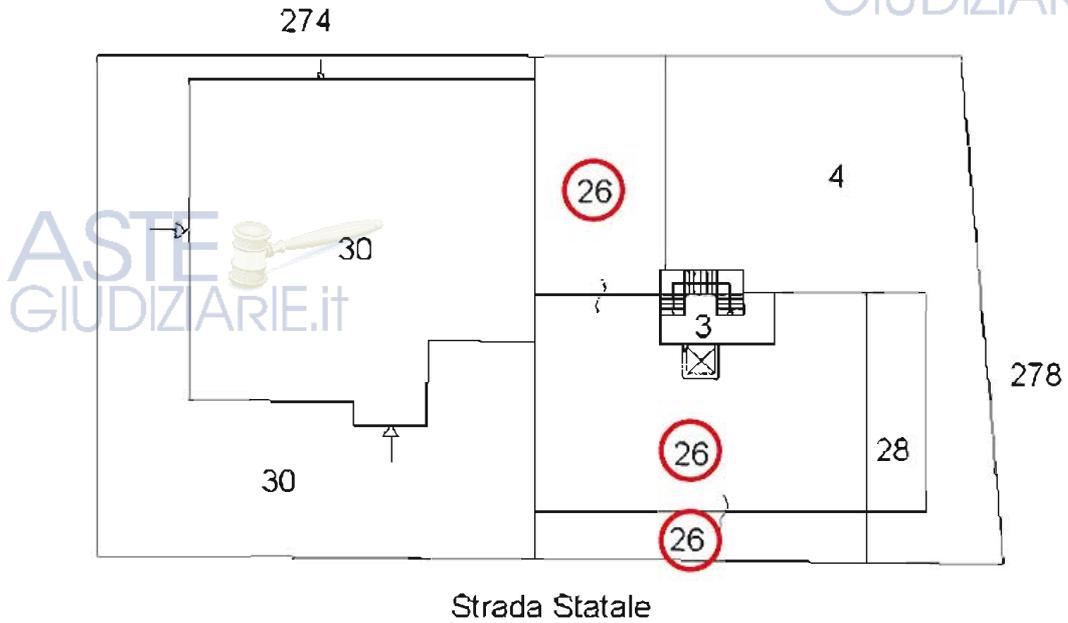
- viale Benedetto Croce n°368, con locale autorimessa interrato, individuati nel Catasto Fabbricati al foglio 26, part. 61 sub 26 e 27;

	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
1	26	61	26	C/1	4	Mq 216	4 919,516	Viale B. Croce, 368 P. T-S1
2	26	61	27	C/6	4	Mq. 60	247,90	Viale B. Croce, 368 P. S1

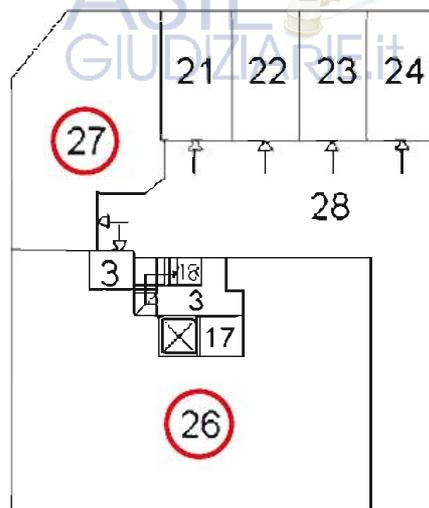


Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



#### A.2.a.4 Proprietà

Le due unità immobiliari, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Il Sole" sito in località Chieti Scalo, via B. Croce 368, intestano a [REDACTED] con sede in Pescara Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/1, in quanto acquistata con i seguenti atti:

- Locale commerciale posto a livello terra e seminterrato con annesse due corti esclusive :  
Atto di compravendita stipulato in data 24/07/2007, Notaio Massimo D'Ambrosio in Pescara, Rep. 102233 Racc. 18440, registrato a Pescara il 26/07/2007 al n.8952 Serie 1T e trascritto a Chieti il 28/07/2007 al n.15764 R.G. 10789 R.P , a corpo, con ogni accessorio e pertinenza, libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:
  - o ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. dell'importo di Euro 1.600.000,00 a garanzia di Euro 800.000,00 iscritta a Chieti il 26 ottobre 2006 al n. 6707 di formalità. Nell'atto è precisato che l'immobile oggetto della garanzia ipotecaria è stato liberato dall'ipoteca con atto autentificato nella firma dal Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 16 luglio 2007 Rep. 56197/25750.

Si annota che nell'atto di compravendita il bene è stato acquistato al valore di € 630.00,00.

- Locale Garage posto a livello seminterrato: Atto di compravendita Notaio Massimo D'Ambrosio in Pescara, stipulato in data 04/10/2007 , registrato a Pescara il 22/10/2007 al n.13387 Serie 1T e trascritto a Chieti il 23/10/2007 al n.21625 R.G. 14801 R.P , a corpo, con ogni accessorio e pertinenza, libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:
  - o ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.p.A. dell'importo di Euro 1.600.000,00 a garanzia di Euro 800.000,00 iscritta a Chieti il 26 ottobre 2006 al n. 6707 di formalità. Nell'atto è precisato che l'immobile oggetto della garanzia ipotecaria è stato liberato dall'ipoteca con atto autentificato nella firma dal Notaio Giovanni De Matteis di Chieti in data 11 settembre 2007 Rep. 56610/25992.

Si annota che nell'atto di compravendita il bene è stato acquistato al valore di € 40.00,00.

#### A.2.a.5 Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 28 luglio 2007 al n. 3148 R.P., a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. per:
  - o euro 1.700.000,00 a garanzia del mutuo di euro 850.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 24 luglio 2007, Rep. 102.234;
- Ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 13 febbraio 2014 al n. 158 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. per:
  - o per euro 160.000,00 a garanzia del mutuo di euro 105.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Marco Faietadel 23 gennaio 2014, Rep.16291 (eseguita in rettifica dell'ipoteca I iscritta a Chieti il 24 gennaio 2014 al n. 73 R.P.)
- Ipoteca giudiziale iscritta a Chieti il 19 luglio 2017 al n. 11.1455 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.
- Ipoteca giudiziale iscritta a Chieti il 3 dicembre 2019 al n. 2581 R.P., a favore de CONDOMINIO IL SOLE, con sede a Chieti per :
  - o euro 5.000,00, a garanzia del pagamento della somma di euro 1 484,00 oltre interessi ed accessori, in forza del provvedimento del Giudice di pace di Pescara del 16 aprile 2019 n.385.

### A.2.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel P.R.G. del Comune di Chieti, l'edificio di cui sono parte gli immobili oggetto di procedura ricade in "Zona di Completamento".



Comune di Chieti - Stralcio del P.R.G. con localizzazione dell'immobile oggetto di perizia

Sui beni 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.

### A.2.c Descrizione della "storia" dell'immobile

Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente perizia è stato realizzato negli anni 2005-2007 in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n. 31115/4090 del 01 settembre 2005;
- D.I.A. n. 3198 del 4 giugno 2007.

L'immobile è dotato dei seguenti certificati:

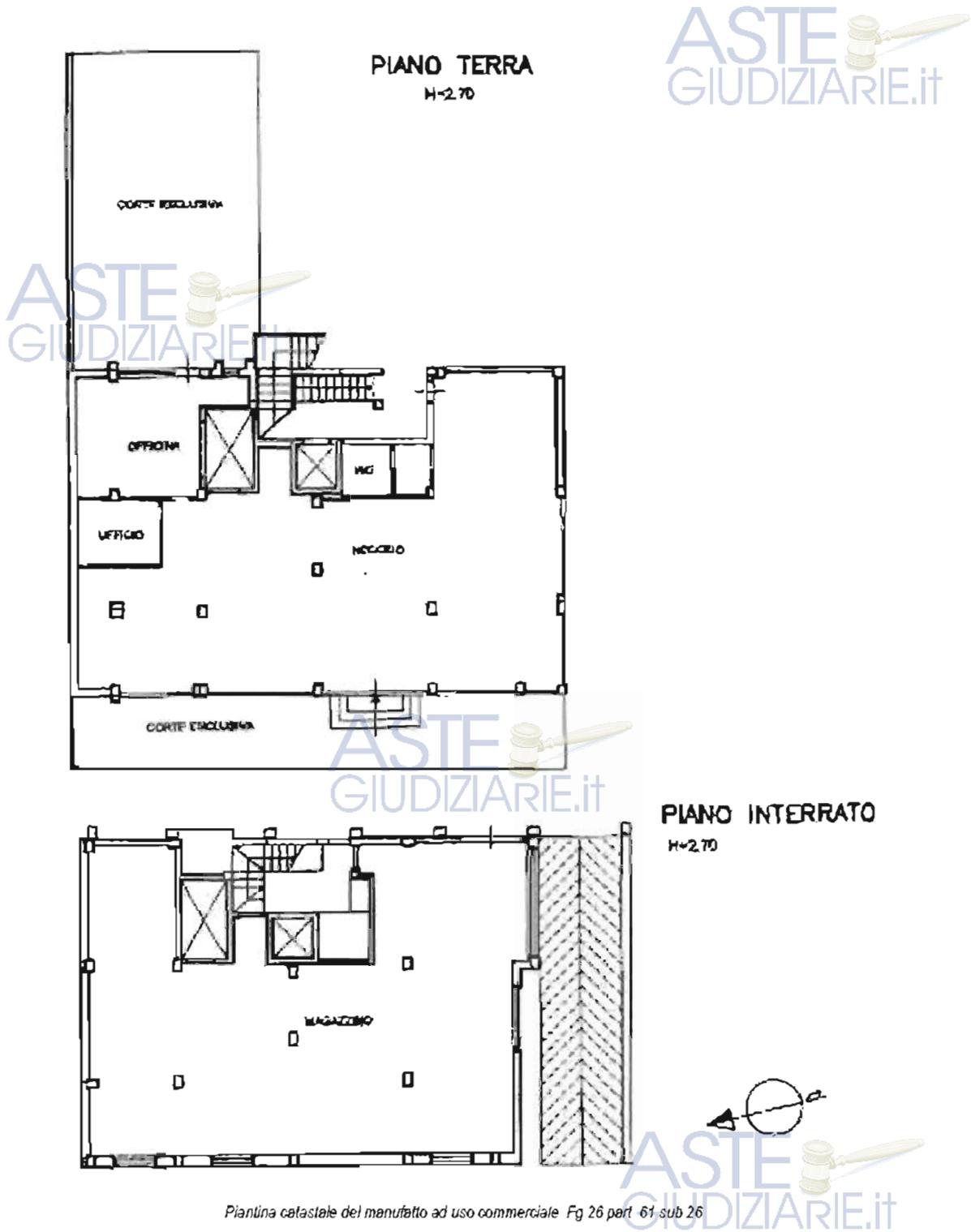
- ✓ Certificato di Agibilità prot. 34105/3671 del 20 luglio 2007.

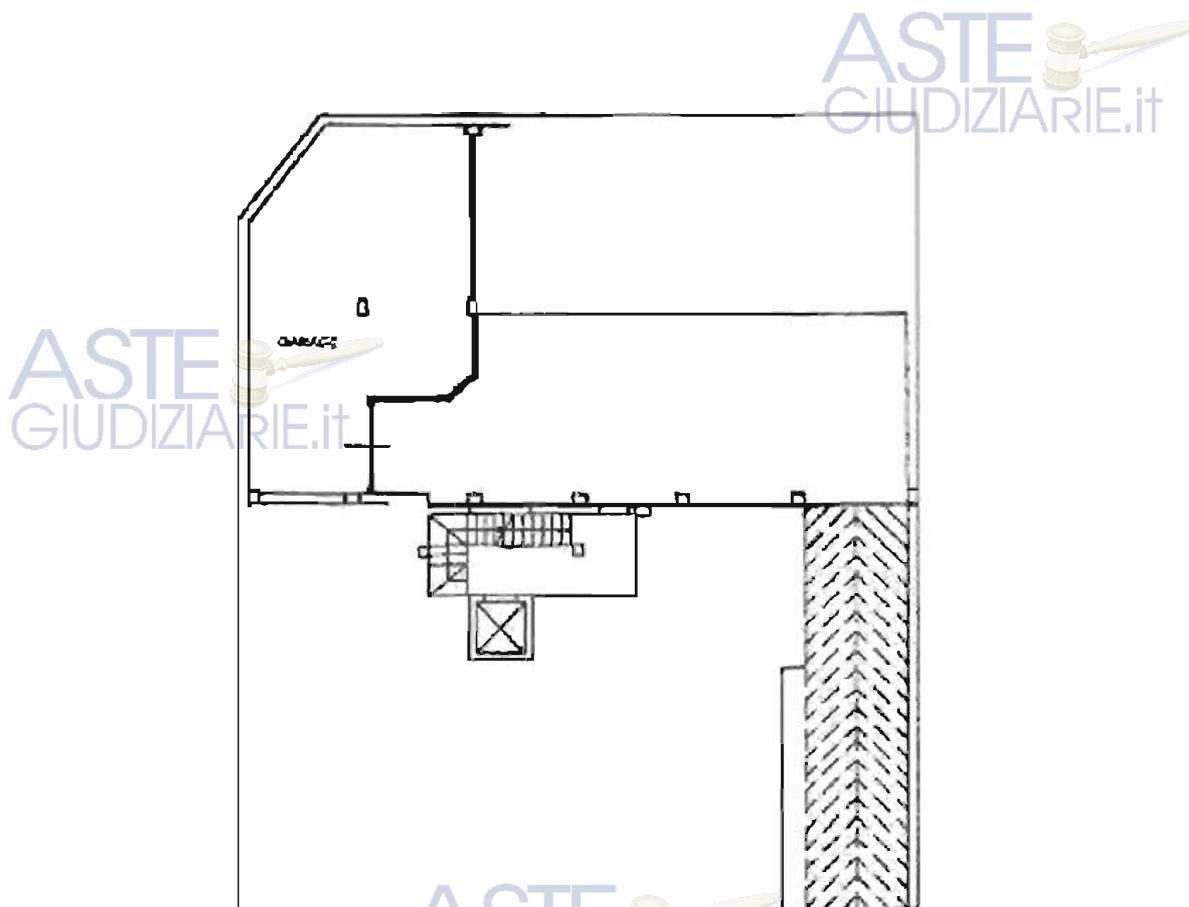
L'immobile non risulta interessato da successive modifiche e dalle previsioni di sanatoria di cui alla legge n. 47/1985 e successive disposizioni.

In base ai suddetti titoli autorizzativi le superfici realizzate e di proprietà della ditta oggetto di procedura risultano le seguenti:

- Locale commerciale posto a livello terra e magazzino seminterrato = Mq. 216 con annesse due corti esclusive: mq. 40 + mq. 90
- Locale autorimessa a livello seminterrato = mq. 60

Di seguito si riportano le piantine catastali degli immobili interessati dalla procedura, come rappresentati negli elaborati catastali redatti dal geom. Chiavaroli Maicol dell'Albo di Pescara n. 1435.





Pianina catastale del manufatto ad uso garage Fig. 26 part. 61 sub 27



Piantina allegata all'atto di acquisto che evidenzia le corti di proprietà esclusiva

## A.2.d Descrizione dell'immobile

I beni oggetto di perizia si configurano come un locale commerciale terraneo con accesso/verrina su Viale B. Croce, in località Chieti Scalo, dotato di locali seminterrati di magazzino e autorimessa, oltre ad aree di pertinenza per posti auto.

Il fabbricato di cui il negozio è parte affaccia su una viabilità principale e facilmente raggiungibile anche dalla superstrada che permette il collegamento rapido con l'autostrada A14.

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

La parte principale del negozio, posta a livello terreno, occupa l'intero piano terra del fabbricato di cui è parte, ad eccezione dell'ingresso e del sistema di distribuzione verticale condominiali, con una forma in pianta quadrangolare. Questo livello, collegato al seminterrato anche da un montacarichi esclusivo, si articola in uno spazio principale di vendita con vetrina su B. Croce, oltre a un blocco di servizi igienici, un ufficio e un locale officina/magazzino posti sul retro. L'altezza netta interna risulta di ml. 2,70.

Al livello seminterrato, raggiungibile dall'esterno mediante una rampa carrabile e dall'interno mediante un sistema di distribuzione verticale condominiale costituito da una scala e un ascensore, sono collocati il locale magazzino e il locale garage. Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che i due locali sono attualmente comunicanti, mentre all'interno del magazzino è stato delimitato un piccolo deposito con accesso autonomo. Trattasi comunque di modifiche derivanti dalla realizzazione di opere interne che si ritiene non determinanti nel giudizio di regolarità complessiva degli immobili.

Oltre agli ambienti esterni, la proprietà è dotata di due corti esclusive: una posta lungo tutto il fronte principale della vetrina, con uno sviluppo di circa mq. 40; l'altra posta nell'area di pertinenza retrostante di circa mq. 90 e utilizzata a posti auto.



Viste accessi pedonali e carrabili



Vista ingresso negozio sul fronte su via B. Croce



Vista ingresso negozi da area esterna di pertinenza retrostante

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

- *Struttura: in cemento armato, su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: di tipo "a falde"*
- *Tamponatura esterna: muratura.*

<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico di buona qualità</i>
<i>Rivestimenti:</i>	<i>ceramica nei locali servizi igienici</i>
<i>Finiture:</i>	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>legno</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>alluminio</i>
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per commerciale</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in buono stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in buono stato di manutenzione</i>
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	<i>Ambienti interni a tutta altezza con porzioni di controsoffittature in relazione ai locali di servizio e di allestimento</i>



Sub 26: Livello terra - Interno negozio



Livello terra - Interno negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

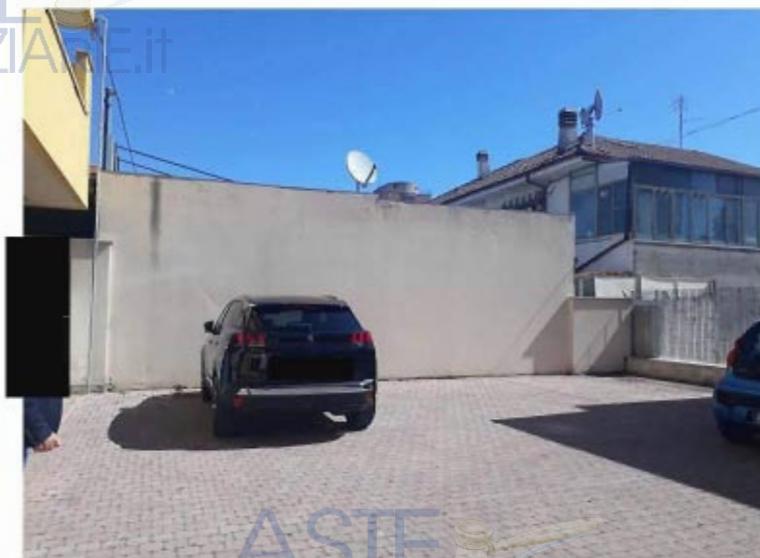


*Livello interrato: – Interni magazzino e garage / accessi*

## A.2.e Descrizione dell'area di pertinenza

La proprietà è dotata di due corti esclusive, una posta sul fronte di viale B. Croce, antistante le vetrine del negozio, l'altra posta nell'area di pertinenza retrostante e destinata agli stalli di parcheggio. Entrambe presentano una pavimentazione in betonella.

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 delle corti esclusive

### A.2.f Consistenza dell'immobile

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza del complesso immobiliare, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli atti autorizzativi precedentemente citati, come verificate durante gli accertamenti tecnici sopralluogo. Di seguito, in particolare, si restituisce il quadro complessivo delle superfici e delle relative destinazioni d'uso:

	Livelli		Totali	
	Interrato	Terra	mq	mq
Locale commerciale		190,00	365,00	425,00
Locale deposito	175,00			
Locale garage	60,00		60,00	
area di proprietà esclusiva	.....	130,00	130,00	130,00

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie lorda di circa mq. 425,00, costituita da una parte destinata ad attività commerciale per mq. 365, di cui circa mq. 190 a vendita e circa mq. 175 a deposito, e una parte destinata a garage per circa mq. 60,00, oltre a mq. 130 di corti esclusive.

### A.2.g Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un montacarichi interno alla proprietà, opportunamente considerato nella valutazione complessiva. Inoltre, in entrambe le unità immobiliari sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.

### A.2.h Ulteriori considerazioni

#### Accessibilità

- o Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole.

#### Urbanizzazioni e servizi

- o Zona residenziale e commerciale consolidata
- o Attrezzature ricreative D<500mt;
- o Servizi commerciali D<500mt;
- o Servizi pubblici D<1000

#### Vocazione della zona

- o Residenziale/commerciale

#### Commerciabilità dell'immobile

- o Ottima

#### Disponibilità dell'immobile

- o Al momento del sopralluogo gli immobili erano non occupati e in disponibilità dalle ditte

## B.2 Determinazione del valore dell'Immobile 02



### B.2.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 02 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione in località Chieti Scalo a Chieti (CH);
- 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:

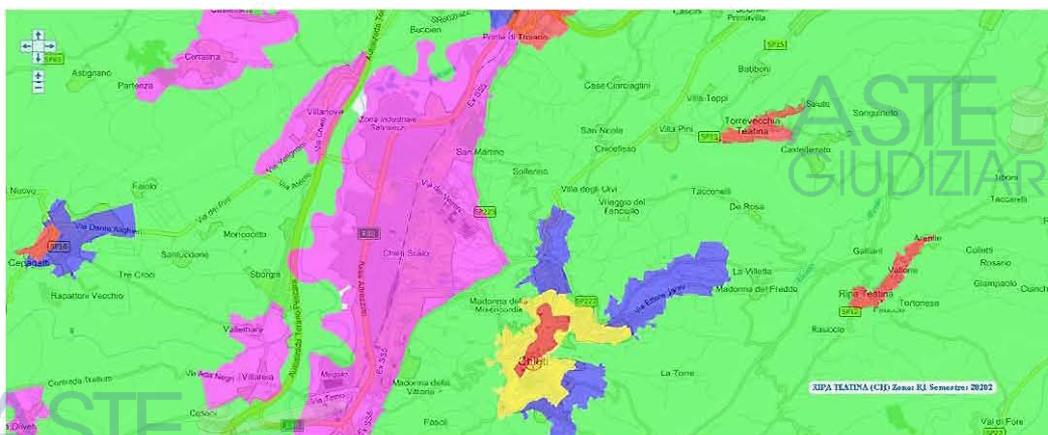
	Livelli		Totali	Coeff.	
	S	T			
	mq	mq	mq		mq
locali esposizione	175,00	0,00	175,00	0,90	157,50
Locali commerciali	0,00	190,00	190,00	1,00	190,00
officina	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00
garage	60,00	0,00	60,00		
locali tecnici	0,00	0,00	0,00	0,50	0,00
<b>totali</b>	<b>235,00</b>	<b>190,00</b>	<b>425,00</b>		
area di pertinenza	130,00				
<b>Superficie commerciale totale</b>					<b>347,50</b>

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata a commerciale di mq. 347,50, oltre a mq. 60 di box garage e mq. 130 di area esterna di pertinenza.

#### Quotazioni immobiliari

Come in precedenza, 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 Chieti, con specifico riferimento al Comune di Chieti, Anno 2020 – Semestre 2° - Fascia/Zona: Suburbana/CHIETI SCALO - Codice di zona E4 – Microzona Catastale 4, 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 Chieti - Comune Chieti				
Fascia/Zona: Suburbana/CHIETI SCALO - Codice di zona E4 – Microzona Catastale 4				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Magazzini	Normale	425	850	L
Negozi	Normale	850	1700	L
Box	Normale	750	1100	L
Posti auto scoperti	Normale	250	350	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 raggugiata ad uso residenziale:

tipologia	Valori OMI		Valore Medio	Valore Unitario Attribuito
	min	max		
Commerciale	850	1700	1275	€ 1.275,00
Box	750	1100	925	€ 925,00
Posti auto scoperti	250	350	300	€ 300,00

#### 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<sub>pe</sub> (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			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta			1,00			1,00
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo <b>K<sub>pe</sub></b>						<b>1,01</b>

**K<sub>i</sub> (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.		0,90				0,90
vista			1,00			1,00
luminosità			1,00			1,00
orientamento			1,00			1,00
Coefficiente complessivo <b>K<sub>i</sub></b>						<b>0,98</b>

**K<sub>j</sub> (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				1,10		1,10
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo <b>K<sub>j</sub></b>						<b>1,01</b>

**K<sub>p</sub> (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<sub>p</sub>= 1,00**

**K (coefficiente caratteristiche)**

Per quanto detto, per l' "Immobile 02" il coefficiente **K** è pari a **1,00**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				K
	K <sub>pe</sub>	K <sub>pi</sub>	K <sub>j</sub>	K <sub>p</sub>	
	1,01	0,98	1,01	1	1,00

### Valore dell'immobile con stima sintetica

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

	Valore unitario	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto	Superficie raggugliata	Valore totale di mercato per destinazione
<b>destinazione</b>	€/mq		€/mq	mq	
commerciale	€ 1.275,00	1,00	€ 1.275,00	347,50	€ 443.062,50
box	€ 925,00	1,00	€ 925,00	60,00	€ 55.500,00
posti auto scoperti	€ 300,00	1,00	€ 300,00	130,00	€ 39.000,00
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 537.562,50</b>

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in **€ 537.562,50**

### **B.2.b Valore per Stima Storica**

Come premesso, 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.

Pertanto, considerato che non sono intervenuti mutamenti nelle condizioni dell'edificio è possibile determinare quanto segue:

- nei due atti di compravendita stipulati entrambi nel 2007 dal Notaio Massimo D'Ambrosio in Pescara, gli immobili sono stati acquistati al valore complessivo di € 670.000,00 (630.000+40.000).
- il periodo di rivalutazione dal luglio 2007 a marzo 2021 pari a un coefficiente di 1,167
- vetustà dell'immobile 14 anni, qualità media e in buono stato manutentivo, pari a un coefficiente di 0,75

valore 2008	istat 2020	vetustà 14 anni	
€	%	%	
€ 670.000,00	1,167	0,75	€ 586.417,50
			€ 586.417,50

Il Valore del bene rivalutato monetariamente e applicato il coefficiente di vetustà è quindi assumibile in **€ 586.417,50**.

### B.2.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 02

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 estimale 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	€ 537.562,50
B) valore da stima storica	€ 586.417,50
<i>Media tra i due valori</i>	€ 561.990,00
<b>VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI</b>	<b>€ 561.990,00</b>

Per quanto sopra esposto, il **Valore Finale di Stima dei Beni Immobili** è assumibile in:  
**€ 561.990,00**