



## TRIBUNALE DI PESCARA



**Concordato preventivo n. 14/2019 -** [REDACTED]



## PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobili vari ubicati nei Comuni di:  
Pescara (PE), [REDACTED]

di proprietà della società "[REDACTED]"  
[REDACTED]



Marco  
D'ANNUNZIIS  
N. 279  
Sez. A/a  
Architetto

Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paesaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO



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





<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Criteri di stima</b> .....	4
<b>PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b> .....	8
<b>A.1 _ IMMOBILE 01</b> .....	9
<b>A.2 _ IMMOBILE 02</b> .....	30
<b>A.3 _ IMMOBILE 03</b> .....	46
<b>A.4 _ IMMOBILE 04</b> .....	60
<b>PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	73
<b>B.1 Determinazione del valore dell'Immobilabile 01</b> .....	73
<b>B.2 Determinazione del valore dell'Immobilabile 02</b> .....	79
<b>B.3 Determinazione del valore dell'Immobilabile 03</b> .....	84
<b>B.4 Determinazione del valore dell'Immobilabile 04</b> .....	90
<b>C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI</b> .....	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], per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni di Pescara (PE), [REDACTED]

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 Pescara dove, alla presenza del [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED], ha preso visione degli immobili siti in via Nazionale Adriatica Nord n.230 e ha esperito gli esami tecnici di rito.

[REDACTED]

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 [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.

### **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 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 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.

<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 parametrizzati desunti 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  
**x<sub>i</sub>** = fattori che influenzano il valore nel tempo  
**A** = aggiunte  
**D** = detrazioni

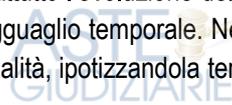


**Stima analitica sul valore del costo di sostituzione.**

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 ininfluente;
- 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.



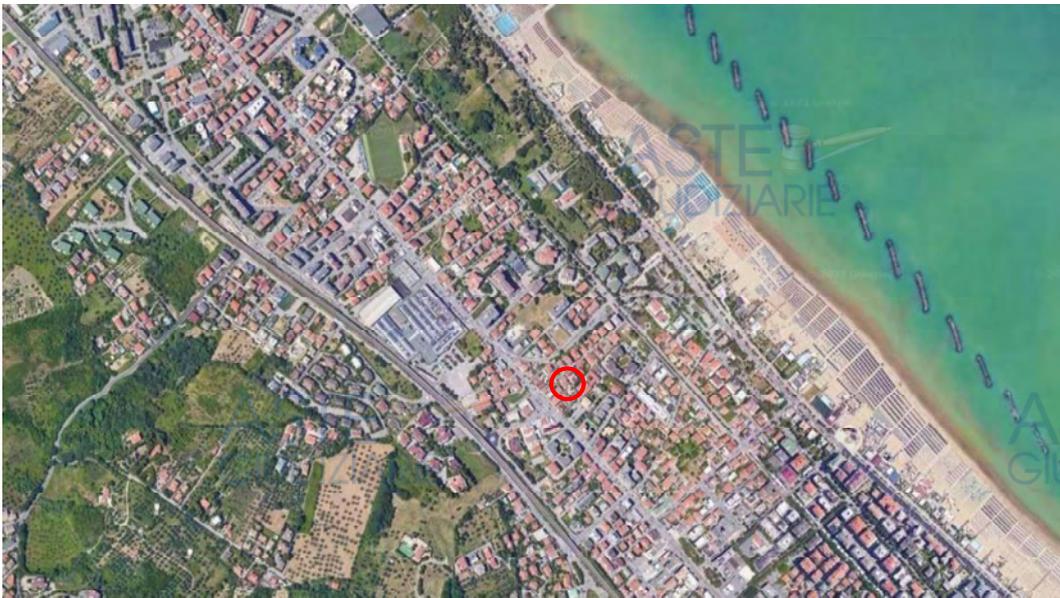
## A.1 IMMOBILE 01

### A.1.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

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

L'Immobile 01 interessato dalla procedura consiste in un insieme di unità immobiliari poste all'interno di un edificio a carattere commerciale/residenziale, costituito da 4 piani fuori terra (di cui uno sottotetto) e un piano interrato sito in Pescara e precisamente in:

- Comune: **Pescara (PE)**
- Località: **Santa Filomena**
- Via : **Adriatica nord n° 230,**



Localizzazione dell'Immobile 01 oggetto di perizia



*Viste dei confini e delle recinzioni*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

### A.1.a.2 Confini

L'immobile confina a Sud Est con Via Giosuè Borsi, a sud con Via Ruggero Settimo, a sud-ovest con Via Nazionale, a Nord-ovest con Via Ciro Menotti e a Nord-Est con abitazione di altra proprietà, salvo altri ed aventi causa.

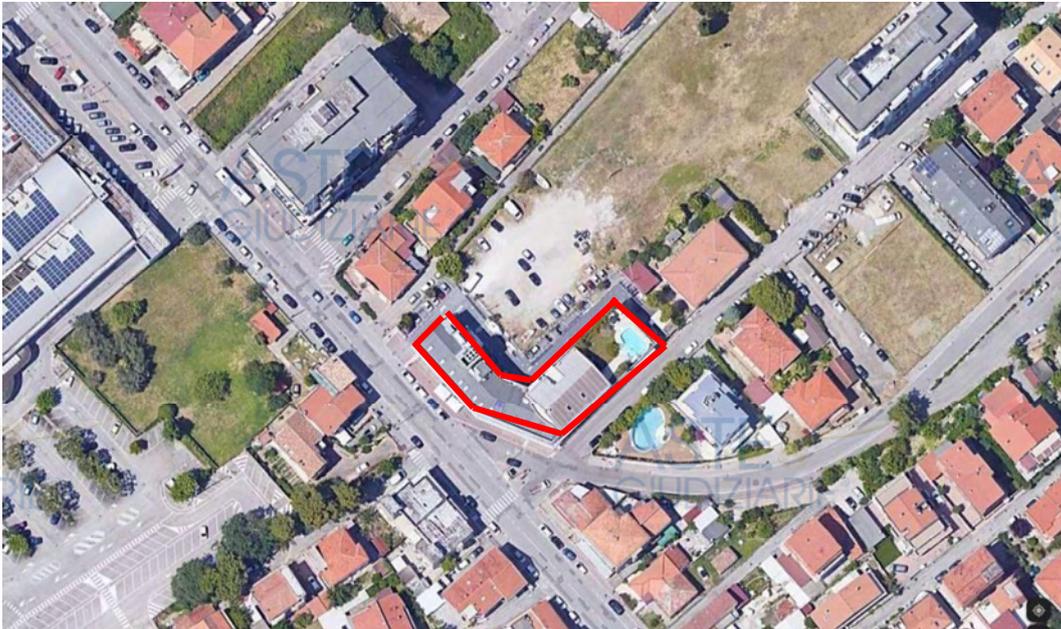
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista aerea della proprietà (delimitata da poligonale rossa)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



### A.1.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara (PE), il complesso immobiliare è allibrato 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 (€)
1	4	942	5	C/6	3	Mq. 48,00	141,30
2	4	942	6	D/1			40,00
3	4	942	9	D/8			11.618,00
4	4	942	11	D/8			5.814,00
5	4	942	13	C/6	3	Mq.39,00	114,81
6	4	901		F/1		Mq.14,00	



Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia







#### A.1.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a: [REDACTED], proprietà per 1/1 in quanto edificato dalla stessa in proprio su aree acquisite in data 02/02/2006 con atti a rogito Notaio D'Ambrosio in Pescara, rep. 94501, registrato a Pescara il 06/02/2006 al n. 968.



#### A.1.a.5 Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 6 febbraio 2006 al n.559 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E I SULMONA S.P.A. per:
  - o euro 8.000.000,00 a garanzia del mutuo di euro 4.000.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 2 febbraio 2006, Rep.94502;
- Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 3 marzo 2008 al n.667 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. per:
  - o per euro 3.000.000,00 a garanzia del mutuo di euro 1.500.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 28 febbraio 2008, Rep.103714;
- Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 7 agosto 2008 al n.3004 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. per:
  - o per euro 2.000.000,00 a garanzia del mutuo di euro 1.000.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Massimo D'Ambrosio del 5 agosto 2008, Rep.104771;
- Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 01 luglio 20210 al n.2741 R.P., a favore della UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A. per:
  - o euro 2.800.000,00 a garanzia del mutuo di euro 1.400.000,00 concesso con atto per notaio Massimo D'Ambrosio del 30 giugno 2010, Rep.108348;
- Ipoteca volontaria iscritta a Pescara il 28 febbraio 2013 al n. 240 R.P., a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. per:
  - o euro 1.400.000,00 a garanzia del mutuo di euro 700.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Antonio Mastroberardino del 26 febbraio 2013, Rep.171624;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Pescara il 27 luglio 2017 al n.1527 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;

Altre:

- Verbale di pignoramento trascritto a Pescara il 31 agosto 2017 al n.8430 R.P., a favore di Unicredit s.p.a.



### A.1.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di Pescara l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in Zona B3-Completamento e Recupero, sottoposta alle prescrizioni dell'art. 23 delle NTA.



Stralcio del P.R.G. con individuazione lotto di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia

#### LEGENDA

	A0	COMPLESSI ED EDIFICI STORICI
	A1	COMPLESSI ED EDIFICI STORICI
	A2	COMPLESSI ED EDIFICI STORICI
	A3	COMPLESSI ED EDIFICI STORICI
	B1	CONSERVAZIONE
	B2	CONSERVAZIONE E RECUPERO
	B3	COMPLETAMENTO E RECUPERO
	B4	COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE
	B5	COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DI TIPO ESTENSIVO
	B6	CONSERVAZIONE E COMPLETAMENTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
	B7	TRASFORMAZIONE INTEGRALE
	B8	COMPLETAMENTO DI TIPO ESTENSIVO
	B9	RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE
	B10	COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE

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.



### A.1.c Descrizione della "storia" dell'immobile

L'immobile è stato realizzato tra gli anni 2006 e 2009.

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli:

- ✓ Permesso di Costruire n.358/2006 del 20/09/2006 (permesso originario);
- ✓ Permesso di Costruire n.55/2008 del 12/03/2008 in variante essenziale al PdC n. 358/06, per maggiore altezza, modifiche interne, modifiche esterne;
- ✓ DIA prot. 111826 del 30/07/2008 per realizzazione recinzione e tratto di marciapiede su Via Nazionale Adriatica Nord;

L'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche di condono:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3820 del 21/07/1994 a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 47/85;
- ✓ Permesso in Sanatoria n. 038 del 21/07/2005 a seguito di richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 per maggiore altezza interna dei locali commerciali pari a cm. 40, ampliamento locale commerciale di mq. 17,42, realizzazione di tettoia/portico della superficie non residenziale di mq. 77,35.

L'immobile è dotato dei seguenti certificati:

- ✓ Certificato di Agibilità prot. 109746/09 del 02/09/2009.

L'immobile non risulta interessato da successive modifiche.

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

**Superficie coperta complessiva = mq. 904 circa**

**Superficie Utile Lorda complessiva = mq. 5.325, 70 circa**

**Area a corte comune = mq. 890,00 circa**

Parte delle suddette superfici, tuttavia, non sono oggetto di perizia e pertanto di seguito si riportano le piantine catastali degli immobili interessati dalla procedura, come rappresentati negli elaborati catastali redatti dal geom. Petaccia Alessandro dell'Albo di Chieti n. 1165 e depositati in data 01/08/2008 - PE0155915.



ASTE GIUDIZIARIE®  
**PIANO INTERRATO**

ASTE GIUDIZIARIE®

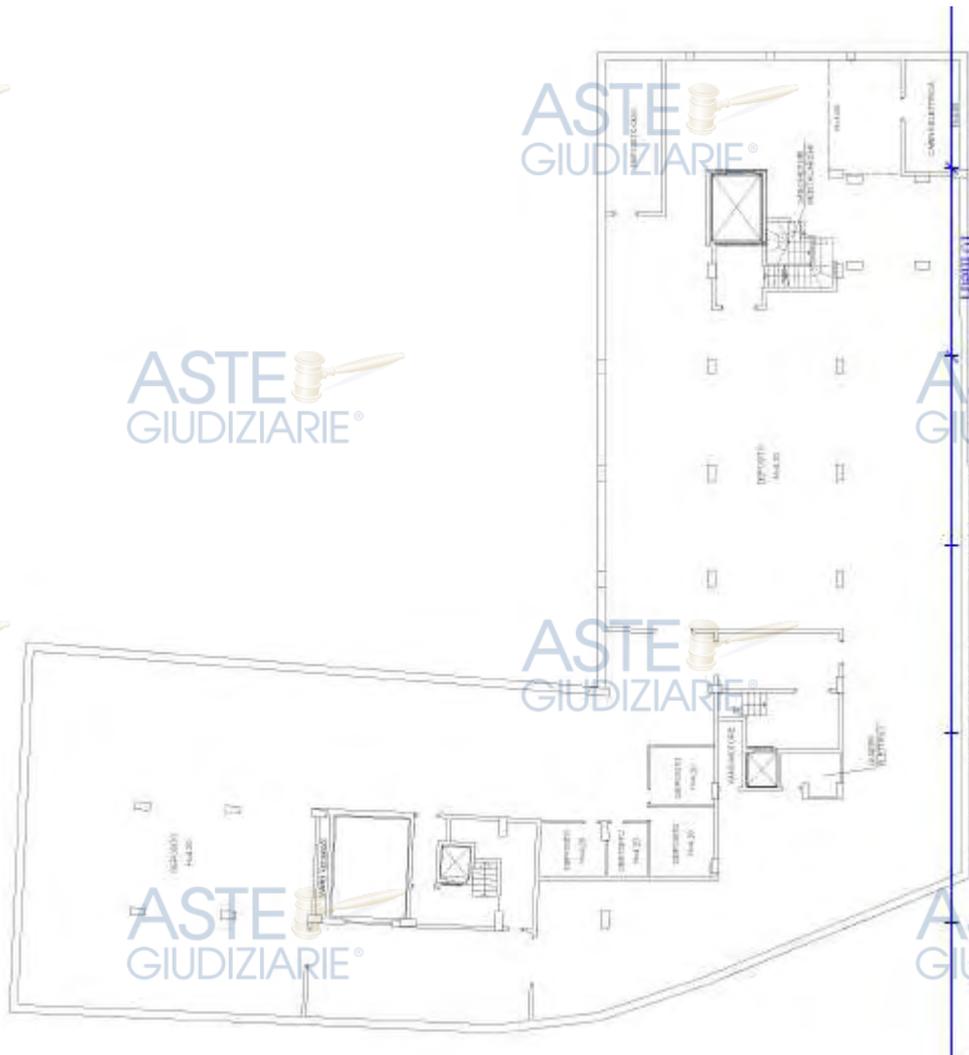


Fig. 4 part. 942 sub 9 – Esposizione/Deposito

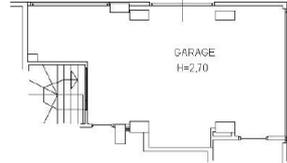
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**SUPERFICIE Utile Lorda Mq. 1.510**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

<p>Fg. 4 part. 942 sub 6 –Centrale elettrica</p>	
<p>Fg. 4 part. 942 sub 5 – Officina</p>	
<p>Fg. 4 part. 942 sub 9 – Negozio</p>	
<p>Fg. 4 part. 942 sub 13 – Garage</p>	

**SUPERFICIE Utile Lorda Mq. 593**



### **A.1.d Descrizione degli immobili**

I beni oggetto di perizia si configura come un complesso edilizio ad uso commerciale, con aree di pertinenza dotate di posti auto.

Rispetto all'area urbana di Pescara l'immobile è ubicato in zona semicentrale, al numero civico 230 di Via Nazionale Adriatica Nord, declinazione pescarese della Strada Statale 16 – Adriatica, che qui assume la caratteristica di strada mercato, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari, nonché dotata dei principali servizi cittadini, commerciali e di luoghi di aggregazione.

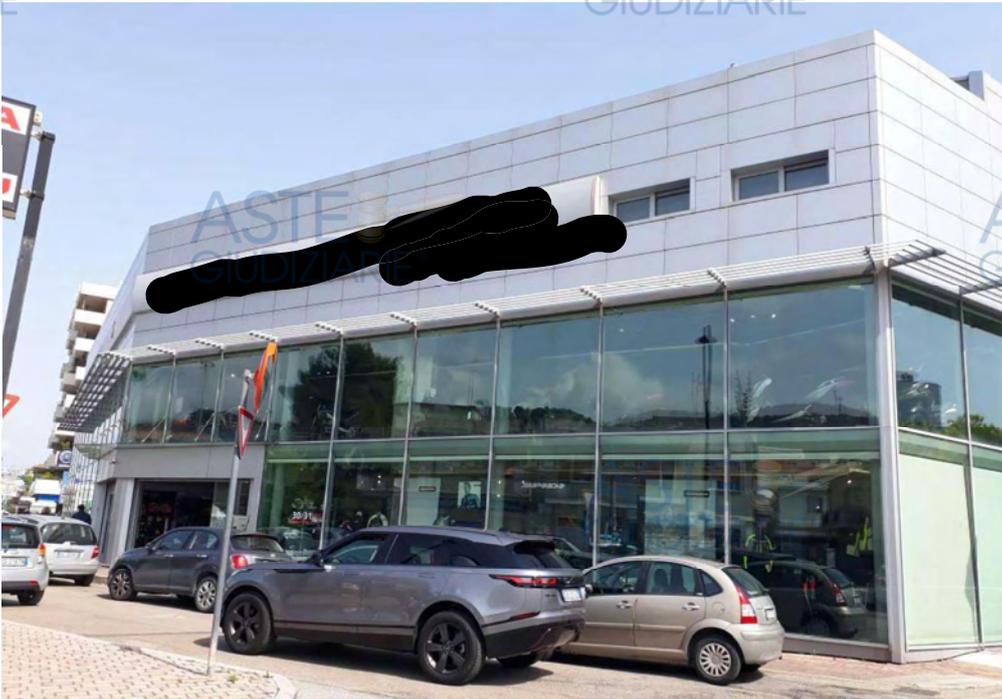
Si accede alla proprietà attraverso un sistema viario consolidato in diretto collegamento con i parcheggi di pertinenza.



Viste da Via Nazionale Adriatica Nord

ASTE  
GIUDIZIARIE®

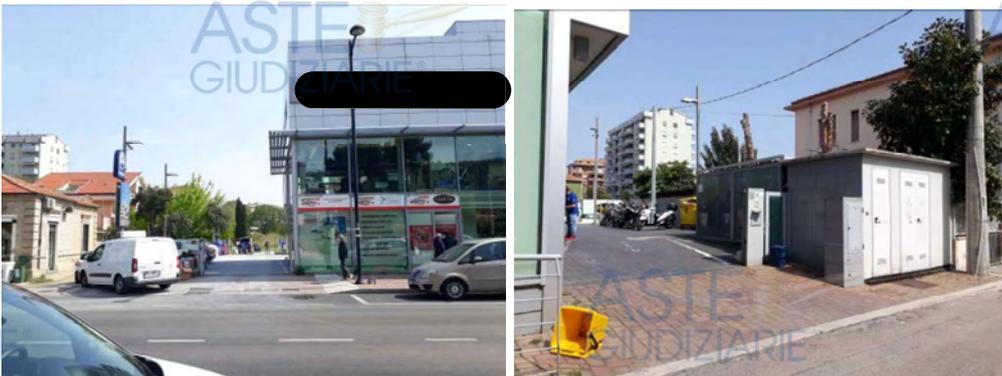
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Viste accessi pedonali e carrabili

L'edificio in cui sono collocate le proprietà oggetto di procedura si sviluppa su un quattro livelli fuori terra oltre uno interrato. Le unità immobiliari di interesse occupano interamente il piano interrato e il primo, e in parte il piano terra e il piano secondo e sono tutte utilizzate dall'attività commerciale principale costituita da una rivendita di motocicli. Su via Nazionale Adriatica Nord è posto l'accesso pedonale principale e un accesso carrabile all'area di pertinenza; un ulteriore accesso carrabile è posto su via G. Borsi.

Al livello terreno è collocato lo spazio di vendita e un'officina con annesso garage, oltre ai sistemi di collegamento verticale che permettono una agevole accessibilità ai livelli interrato e primo, destinati entrambi all'esposizione dei beni in vendita, nonché al primo livello utilizzato per gli ambireti direzionali. Tutti i livelli sono dotati di gruppi di servizi igienici adeguati per dimensione e requisiti di accessibilità delle strutture.

Le altezze interne dei locali variano a secondo dei livelli e precisamente:

- piano interrato: ml 4,20;
- piano terra: ml. 3,00;
- piano primo: parte ml. 2,70 e parte ml. 3,00
- piano secondo: altezza media 2,25.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

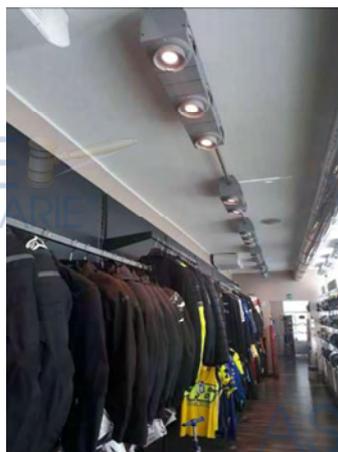
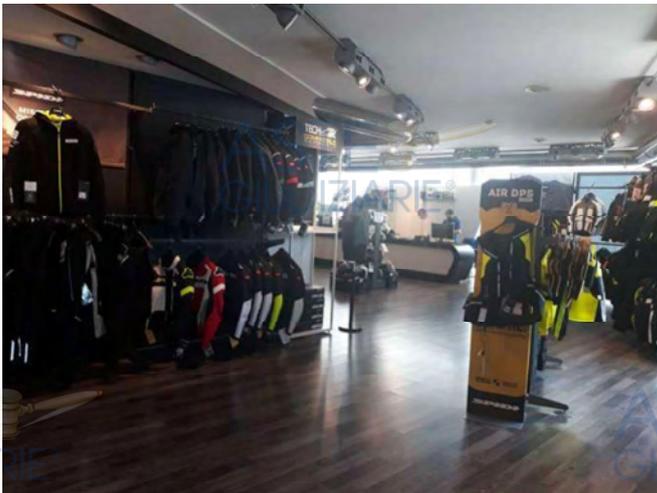
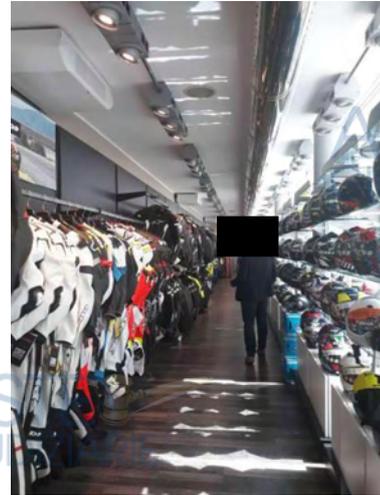


Viste ingresso principale su via Nazionale Adriatica Nord

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

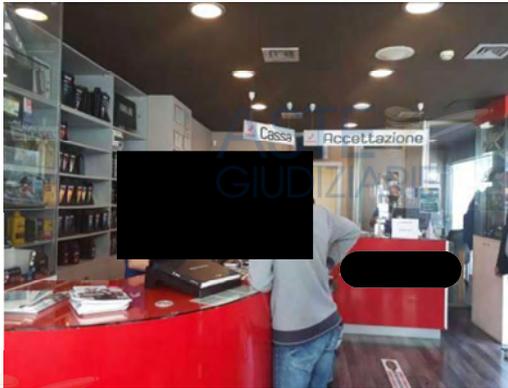
- *Struttura: in cemento armato, su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: di tipo piano;*
- *Tamponatura esterna: vetrate strutturali e pannelli in lastre di alluminio di tipo "Alucobond" ancorati a baraccatura metallica.*

<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico di ottima 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 con tende automatizzate</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>impianti speciali</i>	<i>Antincendio</i>
	<i>N° 2 montacarichi e n° 1 ascensore</i>
	<i>Gruppo elettrogeno</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in ottimo stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in ottimo 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>



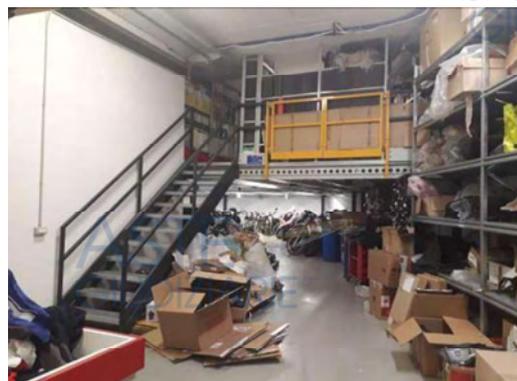
Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / impianto illuminazione e climatizzazione / ascensore e scale





Livello terra – Interni officina / Particolari reception, garage , spogliatoio e bagno





Livello Interpiano / scala e deposito motocicli e materiali



Livello interrato / montacarichi e centrale elettrica

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



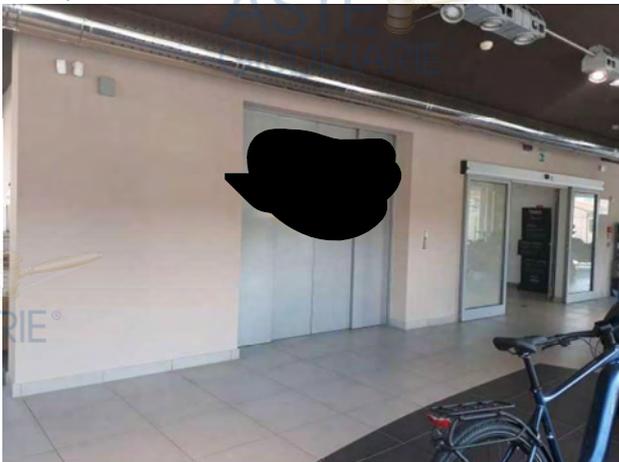
Livello interrato – Interni esposizione / box vendita / ascensore e scale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Servizi igienici

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Montacarichi e scale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

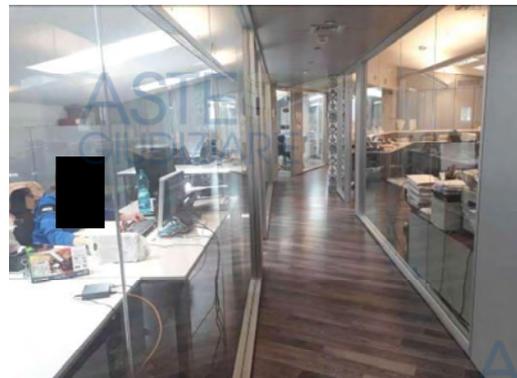
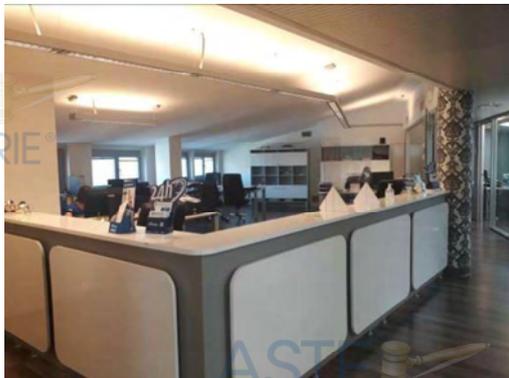
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

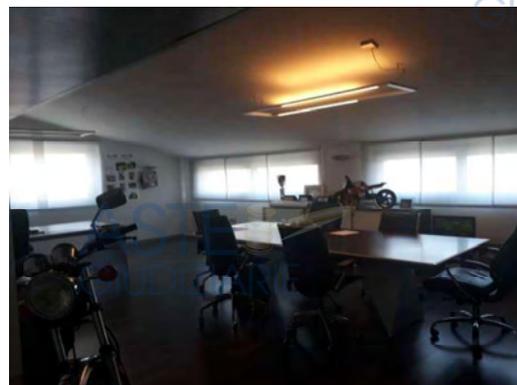
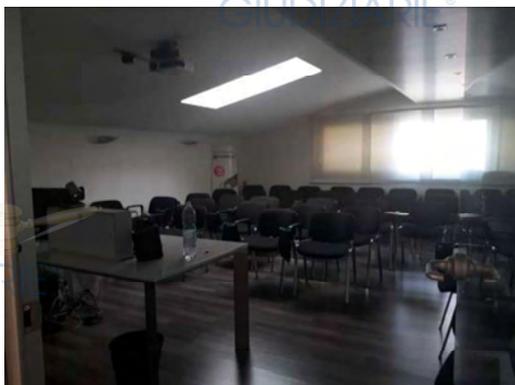
Livello primo – Interni esposizione / box vendita / montacarichi e scale

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Livello secondo – Interni uffici / reception, box uffici, sala meeting e direzionale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### A.1.e Descrizione dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dal fabbricato, è in parte adibita a viabilità carrabile e asfaltata; in parte destinata agli stalli di parcheggio con pavimentazione in betonella; in parte a percorsi pedonali con pavimentazione tipo betonella.

Tutta la proprietà è dotata di adeguata illuminazione.

Lungo i confini interni l'area presenta una recinzione con elementi strutturali metallici e specchiature in vetro posta su cordolo di cls.

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



Vista della viabilità interna



### A.1.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	
	S	T	1	2	mq	mq
	mq			mq	mq	mq
locali esposizione e depositi	1.510,00	0,00	172,00	388,00	2.070,00	3.373,00
Locali commerciali	0,00	250,00	710,00	0,00	960,00	
officina	0,00	56,00	0,00	0,00	56,00	
garage	0,00	279,00	0,00	0,00	279,00	
locali tecnici	0,00	8,00	0,00	0,00	8,00	
<b>totali</b>	<b>1.510,00</b>	<b>593,00</b>	<b>882,00</b>	<b>388,00</b>	<b>3.373,00</b>	
area di pertinenza	890,00					

La proprietà si sviluppa quindi complessivamente su una superficie lorda di circa mq. 3.373,00, di cui una parte destinata ad attività commerciale, per circa mq. 960,00, una parte destinata a esposizioni e depositi per circa 2.070 alcuni locali destinati a garage e officina per complessivi mq. 335 e locali tecnici per circa mq. 8, oltre a mq. 890 di area di pertinenza condominiale.

E' inoltre presente al livello interrato un mezzanino adibito a deposito di circa mq.600.



### **A.1.g Beni mobili ed attrezzature**

Nel corso del sopralluogo sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili appartenenti all'attività commerciale attualmente attiva nei locali che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.



### **A.1.h Ulteriori considerazioni**

#### Accessibilità

- Rete autostradale < 2.000mt (asse attrezzato per le autostrade);
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;



#### Urbanizzazioni e servizi

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

#### Vocazione della zona

- commerciale

#### Commerciabilità dell'immobile

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

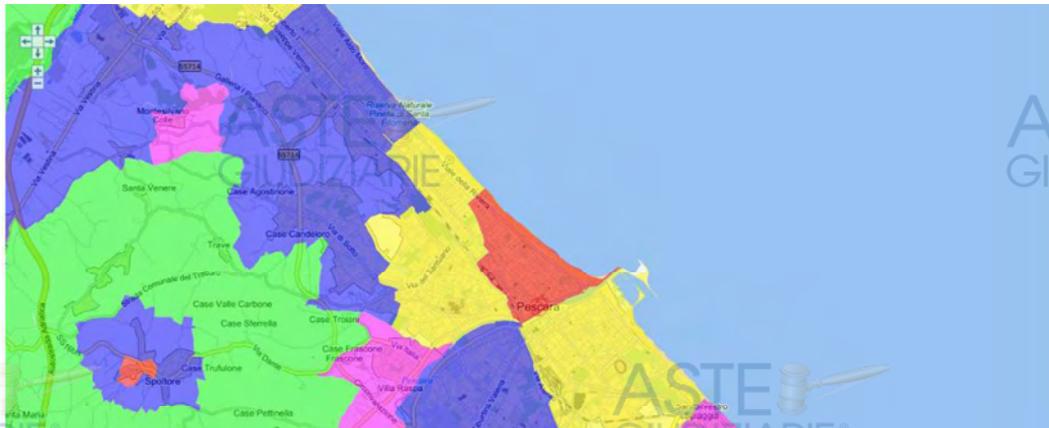
#### Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dall'attività commerciale





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/- FASCIA LITORANEA NORD FINO AL TRACCIATO FERROVIARIO E VIA A. PALMA - Codice di zona C1 – Microzona Catastale 0				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Magazzini	Normale	840	1650	L
Negozi	Normale	1300	2600	L
Box	Normale	1300	1950	L
Posti auto scoperti	Normale	460	680	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	1300	2600	1950	€ 1.950,00
Box	1300	1950	1629,5	€ 1.630,00
Posti auto scoperti	460	680	570	€ 570,00
Area esterna di pertinenza (570x0,50)			285	€ 285,00



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.

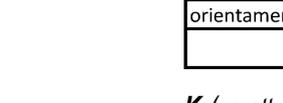
$K_{pe}$  (caratteristiche posizionali estrinseche)

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				1,10		1,10
aree di sosta			1,00			1,00
rumorosità		0,90				0,90
qualità dell'aria		0,90				0,90
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo $K_{pe}$						<b>1,01</b>



$K_i$  (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.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità				1,10		1,10
orientamento			1,00			1,00
Coefficiente complessivo $K_{pi}$						<b>1,03</b>



$K_j$  (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				1,10		1,10
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne				1,10		1,10
Coefficiente complessivo $K_j$						<b>1,03</b>



$K_p$  (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 01" il coefficiente  $K$  è pari a **1,07**, come di seguito calcolato:

	$K_{pe}$	$K_{pi}$	$K_j$	$K_p$	$K$
	1,01	1,03	1,03	1,00	1,07



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 ragguagliata	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione	€/mq		€/mq	mq	
commerciale	€ 1.950,00	1,07	€ 2.086,50	2.917,30	€ 6.086.946,45
area di pertinenza	€ 285,00	1,07	€ 304,95	890,00	€ 271.405,50
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 6.358.351,95</b>

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € **6.358.351,95**.

**B.1.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:

- 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);
- stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- 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.;

1) 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 400/500 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni in € 450,00 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	1800,00	€ 450,00	€ 810.000,00
<b>VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE</b>			<b>€ 810.000,00</b>

2) 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	9,63%
2	Struttura	€ 120,00	8,89%
3	Copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni e lattonerie	€ 150,00	11,11%
4	tamponamenti, divisori ed intonaci	€ 120,00	8,89%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 90,00	6,67%
6	infissi	€ 440,00	32,59%
7	Impianti	€ 150,00	11,11%
9	Spese tecniche e generali	€ 150,00	11,11%
	<b>Costo totale "chiavi in mano" al metroquadrato di SE</b>	<b>€ 1.350,00</b>	<b>100,00%</b>

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 edificate (pari a mq. 3.497) = Euro 1.350,00
- b. per sistemazioni esterne (pari a mq. 890) = Euro 150,00
- c. per allestimento aree soppalcate = a corpo € 50.000,00

destinazioni	costo €/mq	Totali	coff.	
	€ 1.350,00	mq		
commerciale		3497	1	<b>4.720.950,00</b>
soppalchi	a corpo			<b>60.000,00</b>
sistemazione aree esterne	150	890	1	<b>133.500,00</b>
<b>Totali Superficie commerciale</b>				<b>4.914.450,00</b>

Sommatoria dei Costi di Sostituzione

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

	Valore totale per destinazione
	€
costo dell'area	€ 810.000,00
costo delle strutture edilizie e delle sistemazioni esterne	€ 4.914.450,00
<b>COSTO DI SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 5.724.450,00</b>

Il Valore dei Beni Immobili con stima analitica basata sul valore del Costo di Sostituzione è quindi assumibile in € 5.724.450,00.



**B.1.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 01**

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	€ 6.358.351,95
B) valore da stima analitica su costo di sostituzione	€ 5.724.450,00
<i>Media tra i due valori</i>	€ 6.041.400,98
<b>VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI</b>	<b>€ 6.041.400,98</b>

Per quanto sopra esposto, il **Valore Finale di Stima dei Beni Immobili** è assumibile in:  
**€ 6.041.400,00**

