



GEOM. RAFFAELE MANCINELLI

STUDIO TECNICO:

65123 PESCARA - VIALE REGINA ELENA, 142  
TELEFONO/FAX 085.34214 - CELL. 337.912629

ASTE GIUDIZIARIE®

## **RELAZIONE SULLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI SEGUITO INDIVIDUATE, UBICATE NEL COMUNE DI CITTA' SANT'ANGELO ALLA VIA LEONARDO PETRUZZI.**

### **LOTTO 26**

**UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FOGLIO DI MAPPA N. 17, PARTICELLA 1631, SUBALTERNO 7, CATEGORIA F3, RIF. N. G1 E G4 ELENCO DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI CONCORDATO PREVENTIVO REDATTO DAL GEOM. MENNILLI LUCIANO.**

A seguito di sopralluogo effettuato e sulla scorta degli elaborati tecnici urbanistici edilizi e catastali si relaziona quanto appresso.

Trattasi di un complesso edilizio costituito da una unità immobiliare adibita a parcheggio al piano seminterrato, da un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciale e terziario, il tutto avente copertura piana.

**Inoltre all'interno di detto complesso edilizio insiste un'area di circa mq.395,00 sulla quale è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato a torre di nove piani, giusto Permesso di Costruire n. 45 del 2016, e successive varianti, Permesso di Costruire n. 28 del 26. Ottobre.2017 e n. 01 del 11.settembre.2018.**

**La porzione di unità immobiliare di che trattasi, con destinazione a parcheggio coperto, è posta al piano seminterrato catastale, si presenta completamente al grezzo, priva di massetto, pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi altra rifinitura e risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati.** Inoltre si fa presente che dalla documentazione in possesso non risultano proroghe amministrative per la ultimazione dei lavori e pertanto per il completamento degli stessi sarà necessario presentare una nuova pratica edilizia previa verifica della fattibilità ai competenti organi comunali.

**Mentre per quanto riguarda la porzione di immobile nel quale è prevista la futura realizzazione del fabbricato a torre, la stessa è priva di opere edilizie, trattandosi di area libera.**

**Pertanto al fine di ottenere il titolo edilizio valido sotto l'aspetto tecnico amministrativo occorre riproporre un progetto edilizio alla amministrazione comunale per le valutazioni del caso.**

**UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE CATASTALMENTE AL FOGLIO DI MAPPA N. 17, PARTICELLA 1631, SUBALTERNO 8, CATEGORIA F3, RIF. NN. G2 E G3 ELENCO DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI CONCORDATO PREVENTIVO REDATTO DAL GEOM. MENNILLI LUCIANO.**

A seguito di sopralluogo effettuato e sulla scorta degli elaborati tecnici urbanistici edilizi e catastali si relaziona quanto appresso.



GEOM. RAFFAELE MANCINELLI

STUDIO TECNICO:

65123 PESCARA - VIALE REGINA ELENA, 142  
TELEFONO/FAX 085.34214 - CELL. 337.912629



Trattasi di unità immobiliare identificata al piano seminterrato catastale di un complesso commerciale e terziario, con struttura realizzata con elementi prefabbricati in cemento armato vibrato e cemento armato precompresso, avente una copertura piana. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciale e terziario.

**Le unità immobiliari di che trattasi hanno destinazione commerciale e terziario, sono poste al piano primo e secondo, collegate tra loro mediante gradinata e si presentano completamente al grezzo, priva di massetti, pavimenti, impianti, infissi e di qualsiasi altra rifinitura.**

La costruzione del complesso commerciale è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 45 del 2016, e successivo Permesso di Costruire in variante n. 28 del 26. Ottobre.2017.

Dal raffronto effettuato tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi per quanto è stato possibile constatare, non evidenzia difformità edilizie per le opere fino ad oggi realizzate.

Inoltre dalla documentazione in possesso non risultano presentate proroghe amministrative per la ultimazione dei lavori e pertanto per il completamento degli stessi sarà necessario presentare nuova pratica edilizia previa verifica della fattibilità ai competenti organi comunali.

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Pescara li 09.giugno.2025



Il tecnico

Gec

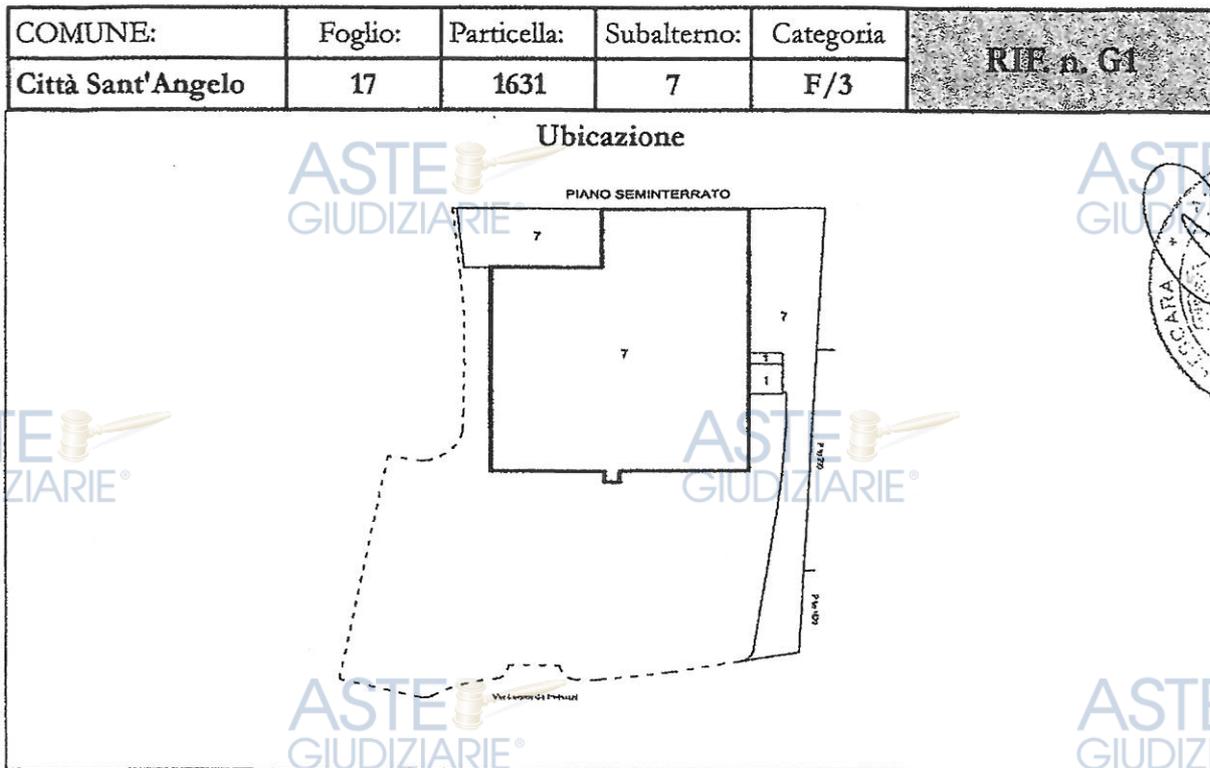
P



**In allegato stralci delle schede di valutazione in atti nella "Proposta e Piano di Concordato Preventivo" redatto dal Geom. Luciano Mennilli.**



3.5.57 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 - Particella 1631 sub 7



L'unità immobiliare occupa il piano seminterrato di un complesso commerciale con accesso da una strada privata che parte da via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e ca.p. , si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano seminterrato, si presenta completamente al grezzo, priva di massetto, pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura, ed è destinata a parcheggio per una superficie lorda pari a **mq 2830,00**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Parcheggio Coperto	2850,00	1,00	2850,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>2.850,00</b>

**VALORE DEL BENE = € 500,00 x 2.850 mq = € 1.425.000,00**

**A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 650.000,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL PARCHEGGIO COPERTO**

**€ 775.000,00**

STUDIO TECNICO Geom. Mennilli Luciano - Via A. A. Grifone n.8 - 66100 Chieti



*[Handwritten signature]*

## 3.5.58 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 - Particella 1631 sub 8

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RUE n. G2
Città Sant'Angelo	17	1631	8	F/3	

Ubicazione

L'unità immobiliare occupa il piano secondo di un complesso commerciale con accesso da Via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e ca.p., si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano primo, si presenta completamente al grezzo, priva di pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura ed è destinata ad attività commerciale per una superficie totale coperta pari a mq 520,00, con un'area esterna di pertinenza che sviluppa una superficie pari a mq 200,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Commerciale Coperta	520,00	1,00	520,00
Commerciale Esterna	200,00	0,60	120,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			640,00

VALORE DEL BENE = € 900,00 x 640,00 mq = € 576.000,00	
A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 280.000,00	
VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DELL'UNITA' COMMERCIALE	296.000,00

3.5.59 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 - Particella 1631 sub 8

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	R.I.E. n. G3
Città Sant'Angelo	17	1631	8	F/3	

Ubicazione

L'unità immobiliare occupa il piano primo di un complesso commerciale con accesso da Via del Maestrale. La struttura, realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. e c.a.p., si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato destinato a parcheggio, un piano terra, primo e secondo destinati ad attività commerciali.

Attualmente al piano terra ci sono due attività commerciali dotate di vasta area esterna destinata a parcheggio, mentre i piani seminterrato, primo e secondo si presentano allo stato grezzo.

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano secondo, si presenta completamente al grezzo, priva di pavimento, impianti, infissi e di qualsiasi rifinitura ed è destinata ad attività commerciale per una superficie totale coperta pari a mq 380,00, con un'area esterna di pertinenza che sviluppa una superficie pari a mq 275,00.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQP
Commerciale Coperta	380,00	1,00	380,00
Commerciale Esterna	275,00	0,60	165,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>545,00</b>

<p><b>VALORE DEL BENE = € 900,00 x 545,00 mq = € 490.500,00</b></p> <p><b>A DETRARRE SPESE PER LAVORI = € 240.500,00</b></p>
--

<p><b>VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DELL'UNITA' COMMERCIALE</b></p>	<p><b>€ 250.000,00</b></p>
--	----------------------------

## 3.5.60 – SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 17 – Particella 1631 sub 7

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	RIP n. 64
Città Sant'Angelo	17	1631	7	F/3	

**Ubicazione**

**3.5.60.1 Criterio di valutazione**

L'unità immobiliare da stimare è posta al piano seminterrato del complesso commerciale e trattasi di un'area in cui è prevista, in base al Permesso di Costruire n. 45/2016 e successive varianti, la realizzazione di un complesso residenziale-direzionale composta da nove piani fuori terra e due entro terra destinate ad autorimessa.

La presente valutazione pertanto ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili, pertanto la stima analitica basata sul valore di trasformazione, pare la scelta migliore in quanto parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio".

Se pertanto si esprime con  $V_a$  il valore dell'area, con  $K$  il costo di trasformazione e con  $V_m$  il valore del fabbricato da realizzare, può porsi la formula:

$$V_a = V_m - K$$

Quest'equazione necessita, per essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione, infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile (...) risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione."

Il valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$V_a = [V_m - (\Sigma K + I_p + P)] / (1+r)^n$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area



$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

$n$  = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato.

### 3.5.60.2 Stima analitica in base al valore di trasformazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati " $V_f$ " e la somma di tutti i costi da sostenere per la trasformazione " $C$ ", cioè:

$$(1) V_a = \frac{V_m - (\Sigma K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, si dovrà scontare la differenza ( $V_f - C$ ) all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, stimato circa pari a 3 anni; tenuto conto dei mancati redditi di tale periodo, il valore dell'area viene determinato attualizzando i mancati redditi stimato al tasso di interesse medio annuo pari a 0,50%.

Di seguito la scelta dei valori ottenuti dalle indagini effettuate.

$V_m$  rappresenta il valore del fabbricato finito, ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area in esame, desunto dalla media dei valori riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio, nel quale trova giustificazione il valore unitario medio di mercato pari **€ 2.000,00/mq** assunto come base dal sottoscritto.

Per determinare il costo della trasformazione, ( $C = \Sigma K + I_p + P$ ), che rappresenta il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area, si sono assunti i seguenti parametri:

il costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ), comprende:

**K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile dell'impresa e sistemazione esterna;**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva dell'edificio residenziale-direzionale di progetto e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Da indagini espletate si è assunto il valore di **1.300,00 €/mq**;

**K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 8% del costo tecnico di costruzione "K1";

**K3 - contributi da versare al ritiro della concessione e costo di costruzione legge n. 10/77**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali. Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del

permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dall'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria e il contributo commisurato al costo di costruzione. Da indagini espletate si è assunto il valore di **15,00 €/mc**;

#### **Ip - Interessi passivi sulle anticipazioni di capitale**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto da considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%, s'intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

#### **Pi- Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo, ovvero profitto lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

### **3.5.60.3 Determinazione del valore medio dell'area edificabile**

Sottraendo la somma di tutti i costi di cui ai punti precedenti dal valore del prodotto finito e risolvendo la formula risolutiva suindicata (1), si ottiene il valore medio dell'area edificabile mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione. Nella fattispecie:

Sup. Area (S.f.)	mq	395,00	
Superficie edificabile	mq	3.100,00	
Volume edificabile	mc	6.300,00	
Costo tecnico di costruzione K1	(€/mq 1.300 x mq 3.100)		= € 4.030.000,00
Oneri professionali K2	(8% * K1)		= € 322.400,00
Oneri Urb. Primaria/secondaria K3	(€/mc 15,00 x mc 6.300)		= € 94.500,00
Totale Costi (K1+K2+K3)			= € 4.446.900,00
Profitto Imprenditore Pi	(10% * € 4.446.900,00)		= € 444.690,00
		Totale	= € 4.891.590,00
Interessi passivi Ip (7%)	(7% * € 4.891.590,00)		= € 342.410,00
		Totale	= € 5.234.000,00
Prezzo di mercato	€/mq	2.000,00	
Superficie vendibile	(mq 3.100,00 x 2.000,00)		= € 6.200.000,00
Valore del terreno	(€ 6.200.000,00 - € 5.234.000,00)		= € 966.000,00

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende necessario, a parere dello scrivente, in quanto il valore degli immobili deve essere riferito all'attualità e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Tale attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso utilizzato è pari a circa l'0,50% annuo.

La formula per calcolare il valore attualizzato è la seguente:

$$V.a. = V.T. / (1+i)^n$$

si ha di conseguenza il valore totale dell'area edificabile:

$$V.a. = € 966.000 / (1+0,005)^3 = € 951.650,00$$