

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia di Valutazione Immobiliare dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli,
nell'Esecuzione Immobiliare 275/2015 del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”

Per essa “...omissis...”

Contro

“...omissis...”



Vista Esterna Immobile

SOMMARIO

INCARICO.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
LOTTO UNICO	5
DESCRIZIONE.....	5
TITOLARITÀ	5
CONFINI.....	5
DATI CATASTALI	5
ACCESSO	6
CONSISTENZA.....	6
STATO CONSERVATIVO	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	10
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	12
MCA.....	13
VALUTAZIONE FINALE	14

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEMA RIEPILOGATIVA GENERALE

	Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
	Procedura Esecutiva :	275/2015		
	Creditore Procedente:	"...omissis..."		
	privilegio fondiario	☒	si	☐ no
	Debitore:	"...omissis..."		
	Numero lotti proposto	Unico		

SCHEMA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

	valore di vendita proposto	€ 57.000,00		
	tipologia beni del lotto	Fabbricato in corso di costruzione e corte		
	diritto reale	☒	proprietà	☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒	100%	☐ quota
	Ubicazione:	Località Palombara, Castelli (TE)		
lotto UNICO	Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore	☐	si	☒ no
	occupazione di terzi	☐	si	☒ no
	congruità canone	☐	si	☐ no
	regolarità pagamenti	☐	si	☐ no
	Regolarità Edilizia	☐	si	☒ no
	costi regolarizzazione	€ 5.000		

INCARICO

In data 29/07/2024, il sottoscritto Ing. Reginelli Claudio, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2025 effettuava accesso all'immobile oggetto di pignoramento unitamente al Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla Vendita.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento e riportati nella relativa Note di Trascrizione: Reg. Part. n. 8142 Reg. Gen. 11283 del 09/09/2015

sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di CASTELLI (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 173 Sub 1 Cat Ente Comune (BCNC)
- 2) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 173 Sub 2 Cat A/2
- 3) Catasto FABBRICATI – Foglio 21 Particella 173 Sub 3 Cat F/2
- 4) Catasto TERRENI – Foglio 21 Particella 173 – Ente Urbano

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente LOTTO UNICO:

- **LOTTO UNICO** – Fabbricato residenziale in corso di costruzione con corte sito in Località Palombara, Castelli (TE)
Villino disposto su due livelli composto da: Piano terra con locali fondaci e cantina collegato internamente con il Piano primo con 2 camere, 2 bagni, disimpegno, soggiorno, sala pranzo e cucina, con balcone, oltre corte pertinenziale.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Fabbricato residenziale in corso di costruzione con corte sito in Località Palombara, Castelli (TE)
Villino disposto su due livelli composto da: Piano terra con locali fondaci e cantina collegato internamente con il Piano primo con 2 camere, 2 bagni, disimpegno, soggiorno, sala pranzo e cucina, con balcone, oltre corte pertinenziale.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione, risultano intestate catastalmente al seguente soggetto esecutato:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

Le porzioni immobiliari vengono pignorate per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'intero lotto (P.lla 173) oggetto di pignoramento confina catastalmente con:

- Nord: P.lla 164 di altra proprietà

- Sud: P.lla 168 di proprietà del soggetto esecutato ma non oggetto di pignoramento

- Est P.lle 159 e 169 di altra proprietà

- Ovest: fosso di altra proprietà

Salvo altri se/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	173	1		BCNC	-	-	-	-	-	
	21	173	2		A/2	2	7,5 vani	151 mq	484,18 €	T-1	
	21	173	3		F/2	-	-	-	-	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	173				Ente Urbano		00 13 12 mq				

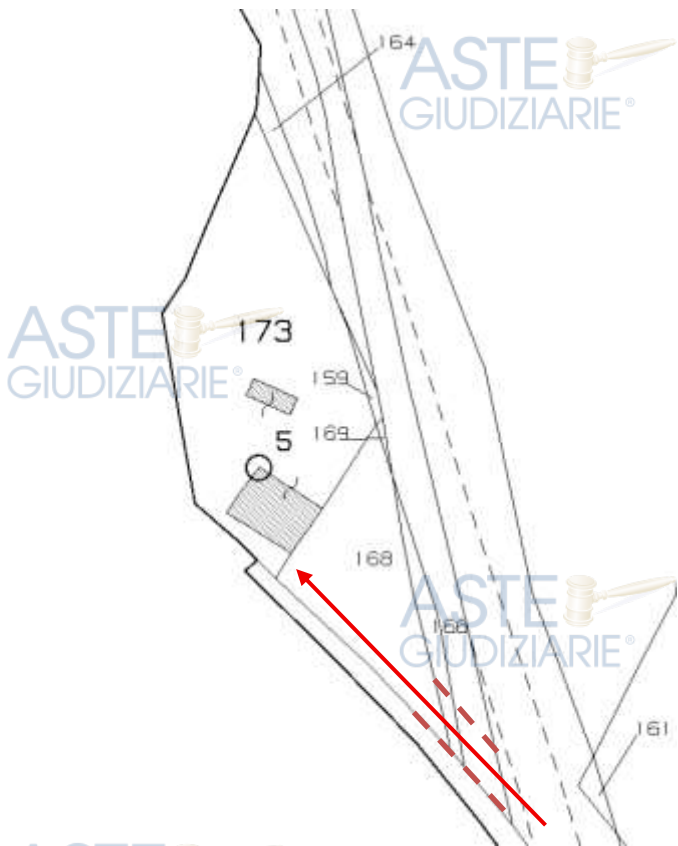
Corrispondenza catastale

Il fabbricato di cui al Sub 2, attualmente non ancora ultimato, risulta sostanzialmente conforme nella distribuzione interna, alla planimetria catastale.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico risulta indicato il Sub 3 – Unità collabente, di fatto non presente sui luoghi.

Si precisa che la rappresentazione in mappa (Estratto di Mappa) non è fedele alle reali dimensioni del Sub 2 e riporta ancora l'indicazione del Sub 3 che non risulta presente sui luoghi.

Nello stato rilevato all'atto del sopralluogo, l'accesso alla Particella 173 (oggetto di pignoramento), dalla viabilità principale (SP37a), risultava, di fatto, attraversare la P.lla 168 che risulta di proprietà del soggetto esecutato, ma non oggetto di pignoramento.



Individuazione dell'attuale accesso dalla SP37a

Dunque, allo stato attuale la p.lla 173 (oggetto di pignoramento) non risulta avere accesso diretto alla viabilità.

CONSISTENZA

Il principio adottato per la definizione della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto fa riferimento a quanto esposto nelle norme e regolamenti vigenti in materia, e precisamente:

- DPR n° 138 del 03/1998 (Allegato C)
- M.O.S.I. "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari" Agenzia del Territorio (cfr. Cap. 3).
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" (cfr. Cap. 19)

I valori delle superfici sono arrotondati secondo le direttive DPR 138/98.

Destinazione	Superficie Interna Netta	Superficie Esterna Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco/Cantina (Sub 2)	82,00 mq	115,00 mq	0,50	57,50 mq	2,50	Terra
Abitazione (Sub 2)	88,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	2,90	Primo
Balcone (Sub 2)	13,00 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	-	Primo
Corte	1193,00 mq	1193,00 mq	0,02	11,60 mq	-	Terra
Totale superficie convenzionale:				192,00 mq		

¹ Riferita alle superfici catastali

Il **fabbricato si presenta non ultimato**, non risultano presenti: infissi, pavimenti, rivestimenti, impianti, scala interna, finiture, parapetto balcone e pavimentazione.

Inoltre, dato lo stato non ultimato e lo stato di abbandono in cui verte l'intero immobile e la relativa corte, sono state riscontrate importanti criticità.

Nel dettaglio è presente sui luoghi un **diffuso quadro fessurativo**, al piano terra che interessa le murature interne, localizzato principalmente nelle zone di discontinuità (aperture, zone di passaggio impianti, vano scala, etc), in parte a livello superficiale, in parte anche più in profondità nella muratura.

Allo stato attuale, pertanto, **lo stabile versa in condizioni di abbandono**, con conseguente continuo peggioramento delle condizioni manutentive, ed ammaloramento progressivo delle porzioni murarie, si ravvisano fenomeni di umidità nelle pareti (presumibile risalita capillare).

È stato riscontrato inoltre un avanzato stato di ammaloramento del balcone, con distacco anche di taluni elementi lignei di supporto.

L'area esterna è ricoperta da folta vegetazione.

Delle criticità sopra descritte si terrà conto nella valutazione, attribuendo al fabbricato uno stato di manutenzione e conservazione mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto di valutazione, risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio su 2 livelli a destinazione residenziale;
- Fondazioni e Str. verticali: principalmente muratura di pietra e mattoni
- Solaio misto
- Copertura con elementi in legno e manto in "coppi"
- Pareti esterne: in muratura di pietra
- Pavimentazione interna: assente
- Pareti interne: in parte in laterizio in parte in mattoni non ultimate, in parte intonacate in condizioni di abbandono;
- Rivestimenti: assenti
- Infissi esterni ed interni: assenti
- Impianto elettrico, idrico, termico ed allarme: assenti;
- Finiture assenti
- Corte esterna, non recintata, in stato di "abbandono", coperta da folta vegetazione

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Mediocre, zona periferica, pedemontana a distanza dal centro comunale;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: assenti,
- Prossimità al verde: ottimo;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: assenti, i principali servizi sono raggiungibili in un raggio di 7,5-10 km;

Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, non ultimato, lesioni diffuse, in abbandono
- Tipologia: Fabbricato su 2 livelli a destinazione residenziale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali, corte pertinenziale

Le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari ad uso residenziale, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Mediocre, stato di abbandono, lesioni agli elementi verticali, segni di ammaloramento delle murature, degli intonaci etc
- Grado delle rifiniture: assenti, fabbricato non ultimato
- Piano: T-1;
- Affaccio: limitato/su aree circostanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari risultano libere da persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

All'attualità, catastalmente in beni risultano intestati al Sig. "...omissis...", al quale sono pervenute, in virtù di:

- Atto di VENDITA del 27/10/2008 Notaio Biagio Ciampini Repertorio n. 230279 Racc. 50853
Trascritto a Teramo il 28/10/2008 Reg. Gen. 18351 Reg. Part. 11259

Dalla Sig.ra "...omissis...", alla quale era pervenuto in forza di:

- Atto di VENDITA del 29/12/2006 Notaio G.B. Bracone Repertorio n. 117355 Racc. 32673
Trascritto a Teramo il 26/01/2007 Reg. Gen. 1277 Reg. Part. 1838

Dai Sigg.ri:

"...omissis..." per diritti pari a 7/9 di Piena Proprietà

"...omissis..." per diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà

Ai quali l'intera proprietà dei beni era pervenuta in parte con:

- DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 31/08/1990

Registrazione: Volume 384 n. 52 in data 03/05/1991 - Voltura n. 2436.1/1991 in atti dal 08/05/1993

E successiva

- ACCETTAZIONE TACITA di eredità

TRASCRIZIONE del 27/03/2018 - Registro Particolare 3223 Registro Generale 4414

Notaio BRACONE GIOVANNI BATTISTA Repertorio 117355/32673 del 29/12/2006

Ed in parte con:

- Atto del 26/07/1989 Notaio GIANNELLA Repertorio n. 11333

Registrazione n. 1797 registrato in data 02/08/1989 - Voltura n. 282489 in atti dal 24/04/1990

Pertanto, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a TERAMO il 09/09/2015 Reg. gen. 11283 - Reg. part. 8142

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Castelli:

Foglio 21 Particella 173 Sub 1-2-3 + Ente Urbano

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Teramo il 28/10/2008 Reg. gen. 18352 - Reg. part. 3709

Importo: 270.000 Capitale: 180.000 Percentuale interessi: 6,8 %

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Castelli:

Foglio 21 Particella 173 Sub 1-2-3 + Ente Urbano

- **Ipoteca Legale** derivante da Ai Sensi Art.77 Dpr.602/73 Intr.Dall'art.16 D.Lgs.26/02/99 Nr.46

Iscritto a Teramo il 18/03/2010 Reg. gen. 4461 - Reg. part. 3709

Importo: € 61.044,60 Capitale: € 30.522,30

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui diritti di piena proprietà degli immobili in Castelli:

Foglio 21 Particella 173 Sub 1-2-3 + Ente Urbano + P.lla 168

ANNOTAZIONE CANCELLAZIONE TOTALE del 07/02/2023 Reg. Part. n. 634 Reg. Gen. n. 2568.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

La prima costruzione risulta antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Le porzioni immobiliari principali oggetto di pignoramento sono state poi oggetto di interventi e variate in base ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati, tempo per tempo, dalla competente autorità del Comune di Castelli (TE) e precisamente:

- Concessione Edilizia n° 203/86 del 07/10/1986
- Concessione Edilizia n° 179 Prat. 1360392 Prot. 1965/91 del 09/10/1992 *"Ristrutturazione di Fabb. Rurale"*
- Autorizzazione a Costruire Prot. 5428 e Prat. 0286 del 19/05/1992
- Denuncia Inizio Attività Prot. 1260 del 04/05/2007

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (DIA 1260 del 2007).

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna al piano terra
- Diversa conformazione della scala (all'attualità non ultimata)
- Realizzazione di un vano w.c. al piano 1 (all'attualità non ultimato)
- Diversa conformazione delle aperture di n 2 finestre al Piano terra.
- Titolo edilizio orma scaduto senza ultimazione dei lavori.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria delle presenti e/o eventuali altre difformità presenti ove sanabili e ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Di tali difformità si terrà conto in sede di valutazione.

Per la Sanatoria delle difformità presenti, o per il ripristino stato, necessita di:

- adeguata pratica edilizia comunale e/o strutturale ove necessaria (c/o ex Genio Civile) redatta da professionista;
- diritti e sanzioni degli enti interessati;
- successivo allineamento catastale

salvo diversa e più approfondita quantificazione, lo scrivente ritiene che per l'adeguamento e/o il ripristino delle difformità riscontrate i costi stimati possano ammontare, cautelativamente ad € 5.000,00.

Ad ogni modo tale cifra è puramente indicativa e non vincolante ai fini del trasferimento, in quanto l'esatta quantificazione è possibile definirla solo dopo l'identificazione di adeguata scelta progettuale, con la quantificazione di diritti e sanzioni da parte degli enti interessati e con apposito preventivo di ditta edile e di professionista tecnico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste l'immobile oggetto di stima, ricade in virtù dei Vigenti Strumenti Urbanistici del Comune di Castelli in:

- ZONA: I – Zona I - Aree agricole Art.21 N.T.A. per il 100,0%
- ZONA: P3 - Pericolosità Molto elevata - PAIC - P.A.I. - Processi erosivi per il 100,0%
- ZONA: Ps - P.A.I. Scarpate - Scarpate fluviali (Elemento Lineare)
- ZONA: R1 - RPAI - P.A.I. - Classi di rischio Moderato per il 100,0%
- ZONA: VI - Area sottoposta a Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e s.m.i. per il 100,0%
- AMB - P.R.P. – Ambiti Piano Regionale Paesistico - Ambito 2: Massiccio del Gran Sasso per il 100,0%
- TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione - B2: Trasformabilità mirata per il 32,7%
- TV - P.R.P. - Tutela e valorizzazione - C1: Trasformazione condizionata per il 67,3%
- PNGLS - Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga - Zona d1 per il 100,0%
- Zona a Protezione Speciale ai sensi del D.P.R. del 08/09/1997 n.357 per il 100,0%
- SIC - Siti Interesse Comunitario IT7110128 - IT7110128
- Rete Natura 2000 - Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga per il 100,0%
- A11-12 - P.T.C.P. - Sistema Ambientale Artt. 5 e 6 N.T.A. P.T.C.P.
Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica
Aree ed oggetti di interesse Bio-Ecologico e aree a Rischio Geologico ed Idrogeologico per il 100,0%
- A161 - P.T.C.P. - Sistema Ambientale Art. 11 N.T.A. P.T.C.P.
Aree ambiti ed oggetti di tutela Ambientale e Paesaggistica
Emergenze percettive
Sistema dei crinali e delle dorsali
- A211 - P.T.C.P. - Sistema Ambientale - Art. 12 P.T.C.P. per il 100,0%
Aree protette
Parchi e riserve
Parchi Nazionali

Si rimanda all'allegata Documentazione Urbanistica per i parametri urbanistici ed i dettagli di riferimento.

Per la determinazione del valore commerciale del bene in oggetto e più precisamente il suo valore da porre a base d'asta (dunque valore di vendita forzata) si utilizzerà il metodo di mercato unitamente alla definizione del valore di trasformazione. Più precisamente il valore attuale del bene risulterà esser dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile allo stato ultimato (a fine lavori) detratto dei costi di costruzione dello stesso, per il completamento, opportunamente attualizzato.

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato da ultimare si utilizzerà il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo/MCA, tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a al subject ipotizzandolo a lavori ultimati.

Per la definizione di comparabili valori di mercato di beni simili, si è proceduto alla ricerca di tali dati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

Successivamente è necessario determinare il valore dell'immobile allo stato attuale, con ipotesi che tutti i costi siano sostenuti al tempo 0 e tutti i ricavi alla data di ultimazione dei lavori.

Secondo la seguente espressione:

$$VAN = -C + V \cdot (1 + d)^t \cdot (1 + i)^{-n}$$

Dove:

VAN: è il valore dell'immobile prima dei lavori;

C: è il costo dei lavori di completamento²

n: è il numero di anni fra l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

t: è il numero di anni intercorrenti fra la data di stima e quella di ultimazione dei lavori;

V: è il valore dell'immobile a lavori ultimati stimato alla data della perizia³;

d: è saggio di variazione annuale dei prezzi previsto dalla data di stima fino alla data di ultimazione dei lavori;

i è il saggio di sconto annuo per la presente tipologia di lavori di trasformazione "Immobili in costruzione"

(69.000 €);

(1 anno)

(2,5 anni)

(163.000 €)

(1,50 %)

(11,50 %)

² Il costo di completamento complessivo dei lavori è stato determinato sulla base dei Prezziari per Tipologie Edilizia disponibili in letteratura.

³ Determinato con MCA con comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato del subject.



Mappa dei Comparabili

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
			
Riferimento	Bene in Vendita	Bene in Vendita	Bene in Vendita
Data	-	-	-
Destinazione	Casa Indipendente	Casa Indipendente	Casa Indipendente
Localizzazione	SP 39C	Villa Rossi	Via Carlo A. Gru
Qualità	Discreto	Buono (ristrutturato)	Buono (ristrutturato)
Stato di Manutenzione	Discreto	Ristrutturato	Ristrutturato
Prezzo di Mercato	€ 50.000	€ 320.000	€ 60.000
Superficie Lorda	46 mq	260	85 mq
Valore Unitario	1.086 €/mq	1.231 €/mq	705 €/mq
Valore unitario medio	1.007 €/mq	Derivante da ricerca di mercato	

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- presenza di criticità strutturali;
- stato di manutenzione e di abbandono
- le destinazioni urbanistiche dell'area e le classificazioni (Ambientali, Idrogeologiche e Naturalistiche)

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 0,85$

Applicando il MCA⁴ il valore di stima a lavori ultimati risulta di € 163.000.

⁴ Calcoli a parte

Andando a sostituire nell'espressione che segue, i valori delle singole componenti si ha:

$$VAN = -C + V \cdot (1 + d)^t \cdot (1 + i)^{-n}$$

Dove:

VAN: è il valore dell'immobile prima dei lavori;

C: è il costo dei lavori di completamento⁵

(69.000 €);

n: è il numero di anni fra l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

(1 anni)

t: è il numero di anni intercorrenti fra la data di stima e quella di ultimazione dei lavori;

(2,5 anni)

V: è il valore dell'immobile a lavori ultimati stimato alla data della perizia⁶;

(163.000 €)

d: è saggio di variazione annuale dei prezzi previsto dalla data di stima fino alla data di ultimazione dei lavori;

(1,50 %)

i è il saggio di sconto annuo per la presente tipologia di lavori di trasformazione "Immobili in costruzione"

(11,50 %)

VAN: € 80.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO - Fabbricato civile in corso di costruzione Castelli (TE) - Contrada Palombara	192,00 mq	416,00 €/mq	€ 79.872	100,00%	€ 79.872,00
Valore di stima					€ 80.000,00

Valore di stima in c.t.: € 80.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Presenza di Difformità Edilizi e Catastali - Oneri di per pratiche Edilizie ed Urbanistiche	5.000	€
Stato d'uso e di manutenzione e presenza di criticità	2,50	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 57.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 57.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati, rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dello stato manutentivo, dello stato di conservazione, dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 20/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Reginelli Claudio

⁵ Il costo di completamento complessivo dei lavori è stato determinato sulla base dei Prezziari per Tipologie Edilizia disponibili in letteratura.

⁶ Determinato con MCA con comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato dei beni che potrebbero esser realizzati tenendo presente le caratteristiche dichiarate in fase progettuale.

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Elaborato Planimetrico
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

- Titoli Edilizi.

D. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG, Estratto NTA e Destinazioni.

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

F. PROVENIENZA

- Nota Trascrizione e Titolo.

G. DOCUMENTAZIONE VARIA

- Verbale di Sopralluogo 1° accesso.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Criticità