

## TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

**Perizia di Aggiornamento Valutazione immobiliare relativa al LOTTO 2** dell'Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2014 del R.G.E.

promossa da:

“...omissis...”

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

“...omissis...”

## SOMMARIO

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INCARICO .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....</b> | <b>3</b>  |
| <b>LOTTO DUE .....</b>                                   | <b>4</b>  |
| DESCRIZIONE.....                                         | 4         |
| TITOLARITÀ .....                                         | 4         |
| DATI CATASTALI .....                                     | 4         |
| CONFINI.....                                             | 4         |
| CONSISTENZA.....                                         | 4         |
| STATO CONSERVATIVO .....                                 | 5         |
| CARATTERISTICHE PREVALENTI .....                         | 5         |
| STATO DI OCCUPAZIONE .....                               | 6         |
| PROVENIENZE VENTENNALI .....                             | 6         |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....                          | 7         |
| SITUAZIONE EDILIZIA .....                                | 10        |
| <b>METODO DI STIMA .....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>VALUTAZIONE .....</b>                                 | <b>12</b> |
| LOTTO DUE.....                                           | 12        |

## INCARICO

In data 17/05/2024, il sottoscritto Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. per *“rinnovare le stime dei beni, allegandosi valutazione circa la loro divisibilità e predisponendo in caso affermativo un equo progetto divisionale”* e successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 27/11/2024 redigeva perizia Aggiornamento Perizia di Valutazione Immobiliare relativa al LOTTO 1 e LOTTO 3.

In data 15/01/2025 il G.E. mandava allo stimatore per:

*“l'integrazione della relazione per quanto al lotto n. 2, esprimendosi anche sull'ammontare di un canone di congruo indennizzo”*

## DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 2743 Reg. Gen. 3675 del 02/04/2014 sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di TERAMO e NERETO (TE), censiti:

Comune di NERETO

- |                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 10 | Diritti 1/1 |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 11 | Diritti 1/1 |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 12 | Diritti 1/1 |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 13 | Diritti 1/1 |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 6 Particella 44 Sub. 14 | Diritti 1/1 |
| • Catasto TERRENI - Foglio 6 Particella 44            | Diritti 1/1 |

Comune di TERAMO

- |                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| • <b>Catasto FABBRICATI - Foglio 61 Particella 144 Sub 4</b> | <b>Diritti 1/1</b>       |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 73 Particella 258              | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 241                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 260                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 748                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 210                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 242                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |
| • Catasto TERRENI - Foglio 73 Particella 258                 | Diritti ½ Nuda Proprietà |

Con successivo Atto di pignoramento e relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 3859 Reg. Gen. 5555 del 27/04/2016 venivano altresì pignorati i seguenti beni siti nel Comune di TERAMO censiti:

- |                                                              |                                                   |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| • <b>Catasto FABBRICATI - Foglio 61 Particella 144 Sub 4</b> | <b>Diritti 1/1</b>                                |
| • Catasto FABBRICATI - Foglio 73 Particella 258              | Diritti ½ Usufrutto +<br>Diritti ½ Nuda Proprietà |

Lo scrivente nella presente relazione procederà all'aggiornamento dei valori del seguente lotto così costituito:

**LOTTO DUE** – Locali Uffici ubicati a Teramo (TE) – Via Circonvallazione Ragusa n. 1.

Piena Proprietà su Locali uffici posti al pino primo sottostrada composto da ingresso, sala attesa, locale archivio con soppalco, sala visione documenti, servizi e locali tecnici, corridoio/disimpegno, 5 locali ufficio, locale tecnico e servizi. Il tutto censito al Comune di TERAMO

- **Catasto FABBRICATI - Foglio 61 Particella 144 Sub 4**

## DESCRIZIONE

Locali Uffici ubicati a Teramo (TE) – Via Circonvallazione Ragusa n. 1/3.

Piena Proprietà su Locali uffici posti al pino primo sottostrada composto da ingresso, sala attesa, locale archivio con soppalco, sala visione documenti, servizi e locali tecnici, corridoio/disimpegno, 5 locali ufficio, locale tecnico e servizi.

## TITOLARITÀ

La porzione immobiliare di cui al presente Lotto, risulta catastalmente intestata al seguente soggetto esecutato:

- “...omissis...” (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- “...omissis...” (Proprietà 1/1)

## DATI CATASTALI

COMUNE DI TERAMO (TE)

| Dati identificativi |        |       |      | Catasto fabbricati (CF) |           |        |             |                      |          |       |          |
|---------------------|--------|-------|------|-------------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
|                     |        |       |      | Dati di classamento     |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.              | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                     | 61     | 144   | 4    | 1                       | A10       | 1      | 22          | 617 mq               | 7.669,39 | S1    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza catastale tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi.

## CONFINI

La porzione confina catastalmente con:

- a Nord con Spazi Esterni
- a Est con spazi esterni su strada e scala esterna comune,
- ad Ovest con terrapieno ed altra porzione
- a Sud con terrapieno ed altre porzioni della P.lla 144,

Salvo Altri se/o variarti

## CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali.

| Destinazione                     | Superficie Interna Lorda | Superficie Esterna Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locali Ufficio/Archivio          | 564,00 mq                | 608,00 mq                | 1,00         | 608,00 mq                | 3,50 m  | 1S    |
| Soppalco                         | 109,00 mq                | 109,00 mq                | 0,50         | 54,50 mq                 | 2,20 m  | 1S    |
| Totale superficie convenzionale: |                          |                          |              | 662,50 mq                |         |       |

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione, pur di non recente realizzazione.

I locali si presentano in stato di conservazione discreto, normalmente in uso dall'attività dell'occupante con dotazioni impiantistiche in linea con le necessità.

Si precisa che, l'azienda occupante ha rilevato la necessità di interventi di messa in sicurezza ed adeguamento per un costo di € 7.000,00.

Di tale circostanza si terrà conto nella stima.

## CARATTERISTICHE PREVALENTI

---

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

- Tipologia: Edificio a più livelli a destinazione direzionale/uffici pubblici/sanitaria)
- Fondazioni e Str. verticali: c.a.
- Copertura piana in laterocemento
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, in parte rivestite in mattoncini
- Solai presumibilmente in laterocemento
- Pareti interne: laterizio/cartongesso intonacate e tinteggiate
- pavimentazione in ceramica/gress.
- controsoffittatura
- sanitari ordinari in ceramica.
- wc disabili
- rampa di accesso per disabili
- infissi interni in parte in legno in parte porte tagliafuoco "REI"
- Infissi esterni: infisso in alluminio
- Impianti tecnologici, elettrico, idrico, riscaldamento, antincendio, cablaggio e sicurezza: presenti, funzionanti, eventualmente da verificare ed adeguare<sup>1</sup>
- Soppalco metallico

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

- Caratteristiche Ambientali: Ottima, adiacente Centro Storico;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Ottima,
- Prossimità al verde: Buona;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Ottima;

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

- Stato di Conservazione: Sufficiente
- Tipologia: Fabbricato su più livelli a destinazione Uffici Pubblici/Direzionale
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Normali

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

- Stato di Conservazione: Discreto
- Grado delle rifiniture: Normali, in linea con le necessità dei locali
- Piano: 1S;
- Affaccio: limitato/su aree circostanti.

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

---

<sup>1</sup> Si precisa che, l'azienda occupante ha rilevato la necessità di interventi di messa in sicurezza ed adeguamento per un costo di € 7.000,00

La porzione immobiliare risulta occupata ed in uso dall'“...omissis...”, la quale ha richiesto, testualmente:

*“...la scrivente Azienda ha interesse alla prosecuzione dell'occupazione dell'immobile dalla data di scadenza del contratto {31 dicembre 2024) fino al decreto di trasferimento del bene oggetto della procedura esecutiva e contestualmente si chiede di voler sottoporre all'approvazione del Giudice la seguente proposta di indennità di occupazione: **€ 2.573,93 mensili** da corrispondere alla procedura.”*

#### PROVENIENZE VENTENNALI

I beni oggetto del presente lotto sono pervenuti alla società esecutata in forza di:

- SCRITTURA PRIVATA - MODIFICA DI SOCIETÀ del 20/12/1991 Repertorio n. 58098 - Registrazione Volume 12 n. 232 registrato in data 20/02/1992 - Voltura n. 8435.1/2012 - Pratica n. TE0163973 in atti dal 09/10/2012

E per:

- SCRITTURA PRIVATA - MUTAMENTO DENOM. O RAG.SOC del 20/12/1991 Notaio BRACONE GIOVANNI B. Repertorio n. 58098 -. Trascrizione n. 7093.1/1999 in atti dal 03/09/1999

Dalla precedente denominazione societaria: “...omissis...”, la quale aveva acquistato l'immobile, nella sua precedente identificazione catastale (Fg 61 P.la 144 Sub 3) con

- Atto di COMPRAVENDITA del 10/02/1989 Notaio G.B. BRACONE Repertorio n. 37605 - Registrazione n. 599 registrato in data 02/03/1989 - Voltura n. 1375.1/1989 in atti dal 08/03/1994

Dal Sig. “...omissis...”.

Si precisa che, nell'Atto di Compravendita del 10.02.89 rep. n. 37605 racc. 8852 a rogito del Notaio Bracone, trascritto in data 09.03.1989 al n. 2593 reg. gen. e al n. 1916 reg. part., viene riportato quanto segue:

*“...la società venditrice, in persona come in comparizione, per quanto di sua competenza, presta il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80). inoltre la società venditrice, a mezzo del suo rappresentante, concede alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, intesa però che il parcheggio delle macchine non dovrà in alcun modo ostacolare il libero transito sulla rampa stessa dei veicoli...”.*

Ed inoltre nel “quadro D” della nota di trascrizione del 09.03.1989 n. 2593 reg. gen. e n. 1916 reg. part. relativa al suddetto atto di compravendita, veniva riportato quanto di seguito:

*“...la società venditrice, per quanto di sua competenza, ha prestato il proprio consenso a che la società acquirente possa allargare la scala esterna di accesso all'immobile alienato di altri ottanta centimetri (cm. 80). inoltre la società venditrice, ha concesso alla società acquirente il diritto di uso esclusivo per due posti macchina di media cilindrata sulla rampa di accesso ai piani sottostrada, con intesa che il parcheggio delle macchine non dovrà ostacolare in alcun modo il libero transito sulla rampa stessa, dei veicoli...”*

Ed inoltre con trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 reg. gen. e n. 10214 reg. part. è stata rettificata trascrizione del 02/09/1999 n. 11084 reg. gen. e n. 7093 reg. part.; in particolare nella sezione D - della nota di trascrizione del 04/10/2012 n. 13861 reg. gen. e n. 10214 reg. part. viene riportato quanto segue:

*“...la presente in rettifica della nota presentata il 2/9/99 nella quale, per mero errore materiale risultano invertiti i soggetti a favore e contro....”.*

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di aggiornamento di ispezioni ipotecarie, i beni di cui al presente lotto risultano gravate dalle seguenti formalità:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TERAMO il 04/03/2004 Reg. gen. 4220 - Reg. part. 647  
Importo: € 1.040.000,00 Capitale: € 520.000,00  
A favore di “...omissis...”  
Contro “...omissis...”  
Note: Gravante sui beni in:  
**TERAMO:** Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)  
Ipoteca rinnovata con ISCRIZIONE del 06/02/2024 Reg. part. n. 208 Reg. gen. n. 2213
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a TERAMO il 19/04/2006 Reg. gen. 7233 - Reg. part. 1773  
Importo: € 1.200.000,00 Capitale: € 600.000,00  
A favore di “...omissis...”  
Contro “...omissis...” e “...omissis...”  
Debitore non datore di ipoteca: “...omissis...”  
Note: Gravante sui beni in: **TERAMO**  
Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)  
Foglio 73 Particella 258 (LOTTO UNO) Nuda Proprietà + Usufrutto
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a TERAMO il 29/05/2007 Reg. gen. 10055 - Reg. part. 2104  
Importo: € 500.000,00 Capitale: € 250.000,00  
A favore di “...omissis...”  
Contro “...omissis...”  
Debitore non datore di ipoteca: “...omissis...”  
Note: Gravante sui beni in:  
**TERAMO:** Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TERAMO il 17/12/2009 Reg. gen. 21577 - Reg. part. 5364  
Importo: € 1.700.000,00 Capitale: € 850.000,00  
A favore di “...omissis...”  
Contro “...omissis...” e “...omissis...”  
Debitore non datore di ipoteca: “...omissis...”  
Note: Gravante sui beni in:  
**TERAMO**  
Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)  
Foglio 73 Particella 258 (LOTTO UNO) ½ Nuda Proprietà + ½ Usufrutto

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a TERAMO il 11/12/2012 Reg. gen. 16855 - Reg. part. 2208

Importo: € 500.000,00 Capitale: € 250.000,00

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

Debitore ipotecario: "...omissis..."

Terzo Datore di Ipoteca "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)

Ed altri

Annotazione n. 1522 del 13/09/2013 (RIPRISTINO IMPORTO CONCESSO IN AFFIDAMENTO)

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a TERAMO il 02/04/2013 Reg. gen. 4451 - Reg. part. 501

Importo: € 140.000,00 Capitale: € 98.126,81

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**NERETO**

Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE)

Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

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

Iscritto a TERAMO il 27/09/2013 Reg. gen. 12118 - Reg. part. 1504

Importo: € 130.000,00 Capitale: € 65.000,00 Percentuale interessi: 5,335 %

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**NERETO**

Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)

**TERAMO**

Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da **Ipoteca Volontaria**

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TERAMO il 06/02/2024 Reg. gen. 2213 - Reg. part. 208

Importo: € 1.040.000,00 Capitale: € 520.000,00

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)

Ipoteca Rinnovata: Iscrizione Numero di Reg. Part. 647 del 04/03/2004

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 02/04/2014 Reg. gen. 3675 - Reg. part. 2743

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**NERETO**

Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, + Ente Urbano (LOTTO UNO)

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE)

Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 27/04/2016 Reg. gen. 5555 - Reg. part. 3859

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

Contro "...omissis..." e "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4, (LOTTO DUE)

Foglio 73 Particella 258 (LOTTO UNO) ½ Nuda Proprietà + ½ Usufrutto

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a TERAMO il 11/05/2021 Reg. gen. 7173 - Reg. part. 5163

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

Contro "...omissis..."

Note: Gravante sui beni in:

**NERETO**

Foglio 6 Particella 44 Sub 10, 11, 12, 13, 14, (LOTTO UNO)

**TERAMO**

Foglio 61 Particella 144 Sub 4 (LOTTO DUE non oggetto della presente relazione)

Foglio 73 Particella 258 e P.lle 241, 260, 748, 210, 242, 258 (1/2 di Nuda Proprietà) (LOTTO TRE)

Ed altri

### **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

## SITUAZIONE EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare il fabbricato di cui la porzione oggetto di stima è parte è stato costruito in data antecedentemente al 01/09/1967 ed in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dalla competente autorità del Comune di Teramo:

- Licenza Edilizia n. 28486 del 09/09/1963
- Licenza Edilizia n. 30162 del 11/10/1965;
- Licenza Edilizia n. 44321 del 17/12/1965 (relativa alla "costruzione del piano servizi nell'edificio in corso di costruzione in Via Circonvallazione Ragusa da adibire a sede I.N.A.M.")
- Autorizzazione per Abitabilità n. 44763 Fasc. 133. del 09/12/1967

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto sono stati inoltre rilasciati:

- Autorizzazione in Sanatoria n. 756 rilasciata in data 06/08/1999 ai sensi della Legge n. 47/85 per *"mutamento della destinazione d'uso di un locale da magazzino ad ufficio dei locali posti al piano seminterrato dell'edificio sito in Teramo, C.ne Ragusa, distinto in Catasto al Fg. 61, p.lla 144 sub. 4"*;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 17869/2012;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 43415/2012 per *"Parziale cambio di destinazione d'uso di un locale, da ufficio ad archivio sito in Teramo, Circonvallazione Ragusa"*
- S.C.I.A. in variante alla D.I.A. Prot. n. 17869 del 02/04/2012".
- Certificato di Agibilità n. 143 del 05/11/2012.

Lo stato dei luoghi in linea di massima è conforme a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla conseguente agibilità.

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

## METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato del Lotto di cui alla presente relazione si è utilizzato il Metodo della Capitalizzazione diretta, che converte il reddito annuale netto atteso nel valore di mercato di un immobile, per mezzo del saggio di capitalizzazione.

Per cui si applicherà la seguente formulazione matematica:

$$V = \frac{R}{i}$$

Dove:

- (R) reddito rappresenta il reddito netto annuale atteso.
- (i) saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, in questo caso diretta, in assenza di dati di mercato attendibili, verrà desunto in via indiretta, esistono diversi metodi in letteratura, quello utilizzato dallo scrivente è il seguente, denominato “Mortgage and Equity Components”.

In questo metodo il saggio di capitalizzazione è dato dalla media ponderata tra il saggio di interesse di un mutuo immobiliare di riferimento e il saggio di redditività dell’investimento immobiliare; la ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare, con la seguente espressione:

$$I = M \cdot I_M + (1 - M) \cdot I_E$$

dove

$I_M$  è il saggio di capitalizzazione del mutuo;

M è il rapporto fra il capitale mutuato ed il prezzo dell’immobile o percentuale di erogazione;

$I_E$  è saggio di redditività diretta;

Il saggio di capitalizzazione del mutuo  $I_M$  può essere calcolato in funzione del saggio di interesse del mutuo  $I_N$  e della sua durata  $n$ , secondo la formula:

$$I_M = \frac{i_N}{1 - (1 + i_N)^{-n}}$$

La percentuale di erogazione  $M$  o “loan to value” (LTV) è determinata pari al rapporto fra il capitale mutuato  $Q_M$  ed il prezzo dell’immobile  $P$ :

$$M = \frac{Q_M}{P}$$

Il saggio di redditività diretta  $I_E$  può essere calcolato:

1. in funzione del parametro DCR, che rappresenta il rapporto fra il reddito dell’immobile  $R$  e la quota di ammortamento annua del mutuo  $Q_A$ :
2. pari al rapporto fra il reddito dell’immobile  $R$  al netto della quota di ammortamento del mutuo  $Q_A$  e la quota del prezzo non mutuata  $(1-M) P$ :

## VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima del lotto come segue

Per la determinazione del valore di mercato secondo il metodo sopra indicato si determina il reddito netto, a partire dall'indennità/canone attualmente in uso per l'immobile, che rappresenta una stima cautelativa rispetto ad un probabile canone di mercato:

|                                                  |                    |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| <b>REDDITO LORDO</b> (2.573,93 €/mese x 12 mesi) | <b>€ 30.887,16</b> |
| <b>INCIDENZA sul REDDITO TOTALE<sup>2</sup></b>  | <b>- 42%</b>       |
| <b>REDDITO NETTO ANNUO in c.t.</b>               | <b>€ 18.000,00</b> |

### SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE – Band of Investment MORTGAGE AND EQUITY

|                                              |          |              |
|----------------------------------------------|----------|--------------|
| Durata mutuo                                 | N anni   | 20           |
| Saggio di interesse del mutuo                |          | 3,25%        |
| Saggio di capitalizzazione del mutuo         | Im       | 6,7          |
| Saggio di redditività diretta                | Ir       | 3,0          |
| Percentuale di erogazione del mutuo          | LtV      | 80%          |
| Mortgage and equity – Componente finanziaria | Sme      | 5,96         |
| <b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE</b>            | <b>i</b> | <b>5,96%</b> |

In definitiva sostituendo i termini nella formulazione matematica precedente si avrà il Valore di Mercato del Lotto:

$$V_M = \frac{R_N}{i} = \frac{18.000 \text{ €/anno}}{5,96\%} = 302.000,00 \text{ €}$$

### LOTTO DUE

| Identificativo corpo                                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>LOTTO DUE</b> - Locali Uffici ubicati a Teramo (TE) – Via Circonvallazione Ragusa n. 1/3 | 662,50 mq                | 455,00 €/mq     | € 301.437,50       | 100,00%          | € 301.437,50 |
| Valore di stima in c.t.:                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 302.000,00 |

Valore di stima: € 302.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 10,00    | %    |
| Variazione mercato                    | 10,00    | %    |
| Costi per sistemazioni impiantistiche | 7.000,00 | €    |

**Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 236.000,00**

Il valore del LOTTO DUE in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 236.000,00 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 e 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 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Reginelli Osvaldo

<sup>2</sup> Assumendo costi fissi, tassazione ordinaria e spese di gestione

## ELENCO ALLEGATI

---

### LOTTO UNO

#### A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

#### B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

#### C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Agibilità e Titoli.

#### D. ELABORATI GRAFICI

- Rilievo Stato dei Luoghi.

#### E. PROVENIENZA

- Titoli

#### F. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA