

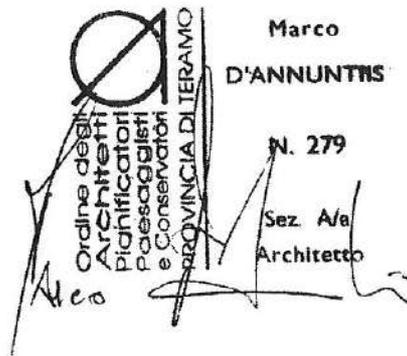
## TRIBUNALE DI PESCARA

Fallimento [REDACTED] n. 14/2022

### PERIZIA DI STIMA

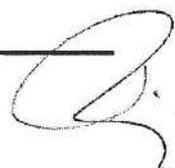
del valore di mercato di immobili vari  
ubicati nei Comuni di Città Sant'Angelo (PE) e Pescara (PE)

di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]

  
Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
Paisaggisti  
e Conservatori  
PROVINCIA DI TERAMO  
Marco  
D'ANNUNTIS  
N. 279  
Sez. A/a  
Architetto



<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b> .....	5
<b>Premessa</b> .....	5
<b>PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b> .....	8
A.1 <b>BENE 01</b> .....	9
A.2 <b>BENE 02</b> .....	18
A.3 <b>BENE 03</b> .....	29
A.4 <b>BENE 04</b> .....	40
A.5 <b>BENE 05</b> .....	49
<b>PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI</b> .....	58
B.1 <b>Determinazione del valore dell'immobile 01</b> .....	58
B.2 <b>Determinazione del valore dell'immobile 02</b> .....	60
B.3 <b>Determinazione del valore dell'immobile 03</b> .....	64
B.4 <b>Determinazione del valore dell'immobile 04</b> .....	67
B.5 <b>Determinazione del valore dell'immobile 05</b> .....	70
<b>C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI</b> .....	73





## 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), via N.Ricci n.19, è stato nominato dal Commissario Giudiziario dott.ssa Shaula D'Antonio, previa autorizzazione del Giudice delegato dott.ssa Domenica Capezzeri del 24/05/2022., quale C.T.U. nella procedura "Fallimento [REDACTED] n. 14/2022" R.F. Tribunale di Pescara, per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni di Città Sant'Angelo (PE), Montesilvano (PE) e Pescara.

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 06/06/2022 – congiuntamente al Commissario Giudiziario - si è recato in Città Sant'Angelo dove, alla presenza della sig.ra [REDACTED] ha preso visione degli immobili siti in via della Scafa e ha esperito gli esami tecnici di rito.

A seguire - sempre congiuntamente al Commissario Giudiziario – si è recato a Pescara dove ha preso visione dell'immobile sito in via G.Pisano n.31 e anche in questo caso ha esperito gli esami tecnici di rito. In particolare ha proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni da stimare e delle relative pertinenze e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore.

In considerazione delle caratteristiche dei beni da valutare (beni immobili), le attività peritali sono state organizzate nelle seguenti fasi:

- Inizialmente si sono acquisiti tutti i documenti ed elaborati grafici relativi agli immobili oggetto di perizia.
- Successivamente si è proceduto alla rilevazione dello stato di fatto dei beni immobili di proprietà e delle relative pertinenze e all'accertamento delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al fine di valutarne il più probabile valore.
- Si è quindi provveduto a effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

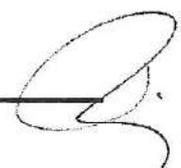
Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che sono come di seguito articolate:

#### 1: ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili sono localizzati e identificati catastalmente e urbanisticamente; sono descritti nella loro storia, nelle loro caratteristiche e nella loro consistenza.

#### 2: VALUTAZIONE DEI BENI

Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede alla individuazione del più probabile valore dei beni, alla determinazione del loro valore di mercato e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento degli stessi.



## **Criteri di stima**

Nel caso in esame, il giudizio di valore sugli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] di Pescara è richiesto ai fini di una procedura di Fallimento 14/2022 R.F. Tribunale di Pescara. 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.

### ***Criterio 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 dell'ordinarietà – è disponibile nell'estimo urbano il "*criterio del valore di mercato*", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta, o sintetico-comparativo.

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.

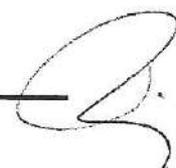
### **Stima con metodo di comparazione diretta**

Come si diceva, in relazione alle caratteristiche degli immobili in esame, avuto riguardo al fatto che gli stessi presentano carattere di ordinarietà, 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 sono stati realizzati in epoche diverse e si presentano in differenti condizioni e pertanto si ritiene che sul valore ottenuto a nuovo debba essere operata 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 e 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.



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

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_j \times K_p$$

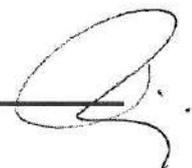
essendo:  $K_{pe}$  = caratteristiche posizionali estrinseche  
 $K_{pi}$  = caratteristiche posizionali intrinseche  
 $K_j$  = caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche  
 $K_p$  = caratteristiche produttive

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.



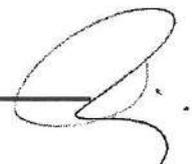
## PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come premesso, la presente relazione riguarda una molteplicità di beni immobili situati in due Comuni diversi della provincia di Pescara: Città Sant'Angelo (PE) e Pescara capoluogo.

In particolare, gli immobili siti in Città Sant'Angelo sono 4 e collocati in n. 2 corpi di fabbrica di cui uno completato e uno in corso di costruzione, posti su Via della Scafa; mentre l'immobile sito in Pescara è posto al piano terreno di un edificio sito via Pisano n. 31 .

A soli fini operativi i suddetti beni sono come di seguito elencati con numero d'ordine:

1. BENE 01: Unità immobiliare individuata in n°1 subalterno, sita in Città Sant'Angelo, Via della Scafa, parte di un immobile individuato al Foglio 32 part.IIa 383, identificata al sub 29 con uso ufficio (cat. A10);
2. BENE 02: Unità immobiliare individuata in n°1 subalterno, sita in Città Sant'Angelo, Via della Scafa, parte di un immobile individuato al Foglio 32 part.IIa 383, identificata al sub 32 con uso negozio (cat. C1);
3. BENE 03: Immobili articolati in n°4 subalterni siti in Città Sant'Angelo, Via della Scafa, parte di un immobile individuato al Foglio 31, part. 724 identificati ai sub 4, 5, 6, 7, tutte in corso di costruzione (F3).
4. BENE 04: Immobile costituito da n° 1 subalterno sito in Città Sant'Angelo, Via della Scafa, parte di un immobile individuato al Foglio 31, part. 724 identificati ai sub 13, in corso di costruzione (F3).
5. BENE 05: Locale sito in Pescara via G. Pisano n. 31, P.T., costituito da un unico subalterno individuato al Foglio 13 Part.IIa 257 sub 41, avente destinazione magazzino (cat. C2).



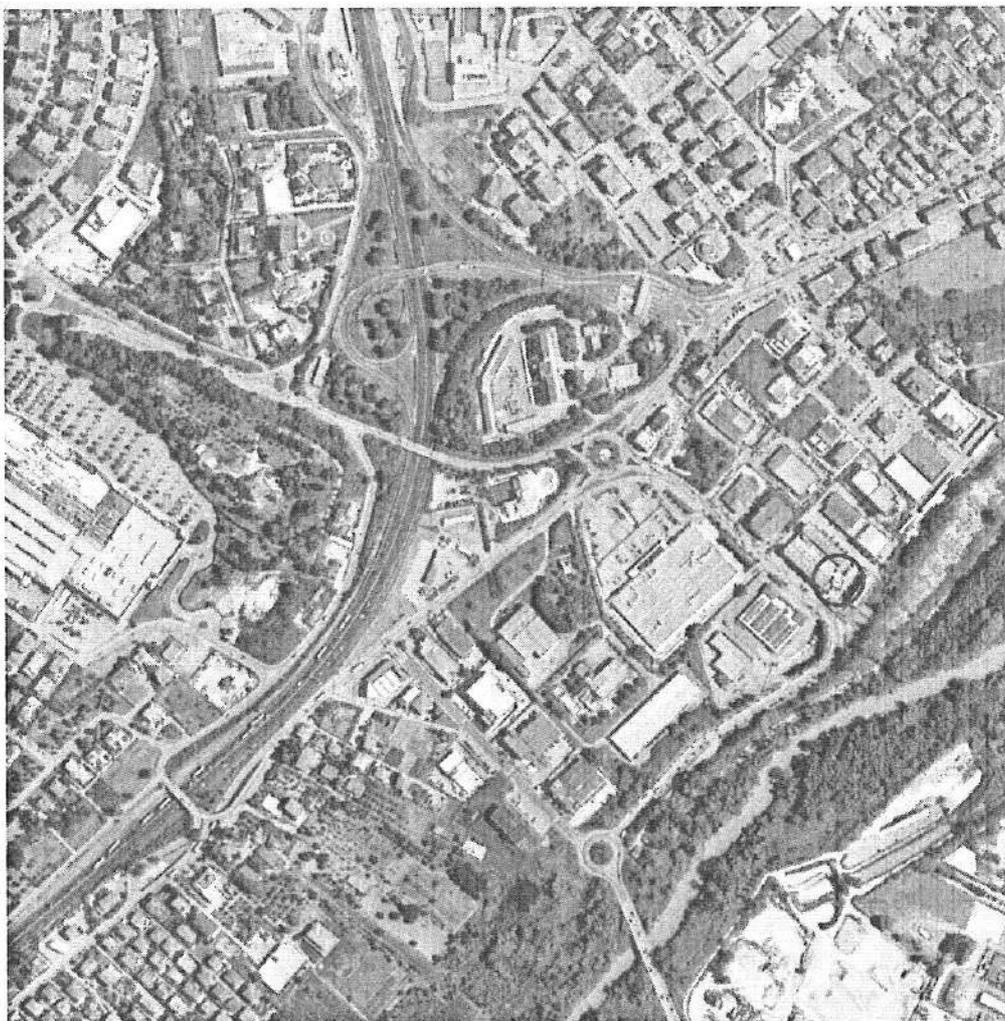
## A.1 \_BENE 01

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

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

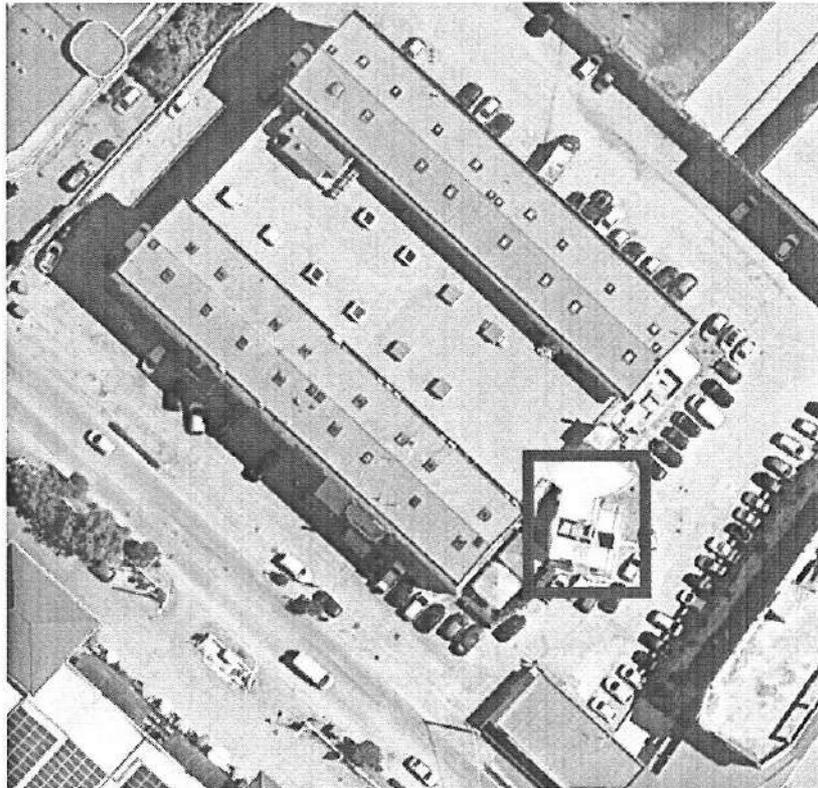
Il bene 01 interessato dalla procedura consiste in un ufficio posto in un appendice di un corpo di fabbrica localizzato nel territorio comunale di Città Sant'Angelo (PE) e precisamente in:

- Comune: **Città Sant'Angelo (PE)**
- Località: **casello A14**
- Indirizzo : **via della Scafa**



*Localizzazione del Bene 01 oggetto di perizia*

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by a smaller 'i' and a dot.



*Vista aerea del fabbricato in cui è collocata la proprietà*

### A.1.a.2 Confini

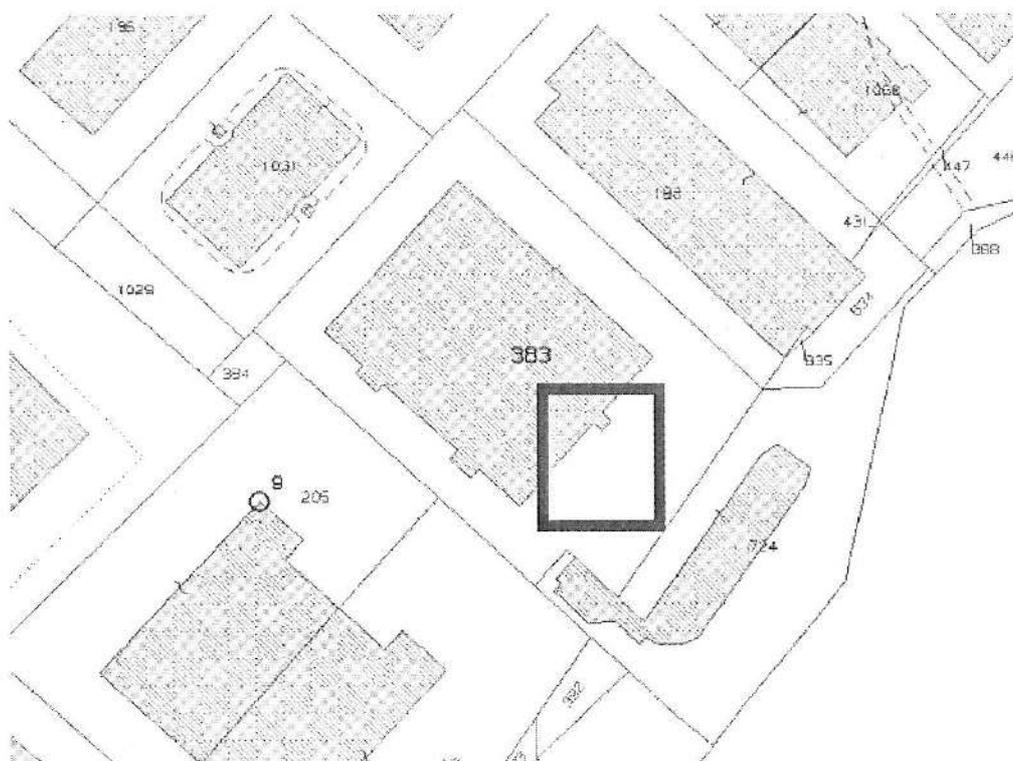
L'immobile confina su tutti i lati con corte comune; salvo altri e aventi causa.

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

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

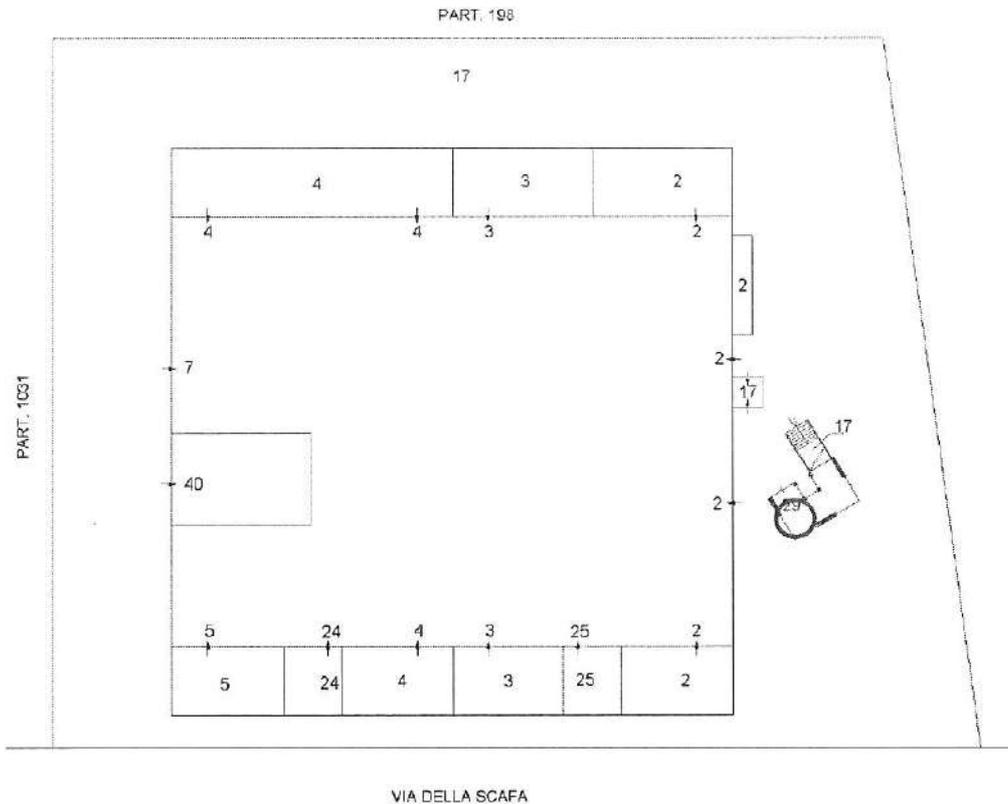
Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano									
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	superficie	Rendita (€)	indirizzo
1	32	383	29	A/10	U	1,5 vani	38 mq	333,11	Via della Scafa snc P.T.

Corrispondenti al Catasto Terreni al Fg. 32 part. 383 - 384



Individuazione su mappa catastale dell'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di perizia

PIANO TERRA



A.1.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a [redacted] con sede in Pescara" [redacted] proprietà per 1/1

- Atto del 27/02/2012 Pubblico ufficiale MASTROBERARDINO ANTONIO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 170658  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2430.1/2012 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/03/2012

A.1.a.5 Formalità pregiudizievoli

*Atti giudiziari:*

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 07/09/2014 – Tribunale di Macerata – Richiedente [redacted] pari a: Capitale € 117.370,63 – Totale 140.000,00
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 15/07/2014 – Tribunale di Pescara – Richiedente [redacted] pari a: Capitale € 13.400,00 – Totale 26.000,00
- Atto Esecutivo Cautelare del 14/02/2020 derivante da verbale di pignoramento immobili – Tribunale di Pescara – Richiedente [redacted]

*Iscrizioni:*

- Ipoteca Legale del 23/03/2015 derivante da [redacted] - [redacted] - pari a: Capitale € 63.563,55 – Totale 127.127,10;

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

Nel vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in "Zona per Insedamenti produttivi di completamento" sottoposta alle prescrizioni dell'art. 4.46.



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

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.

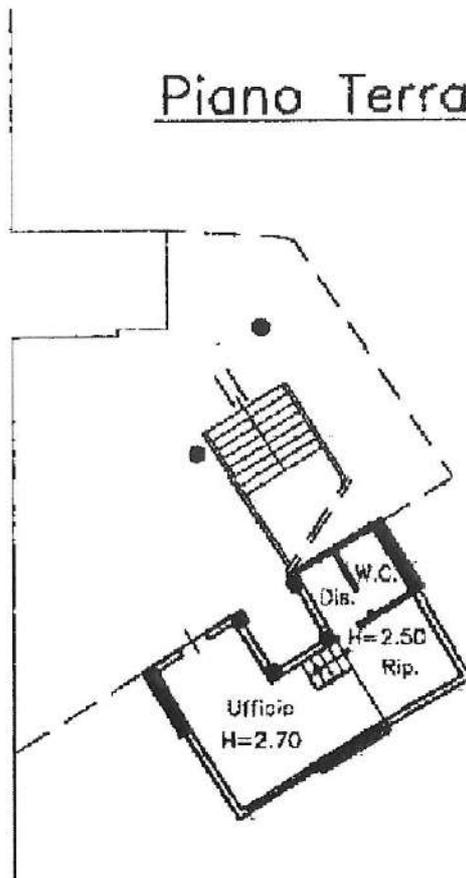
### A.1.c Descrizione della "storia" dell'immobile

L'immobile è stato accatastato in data 23/01/2003

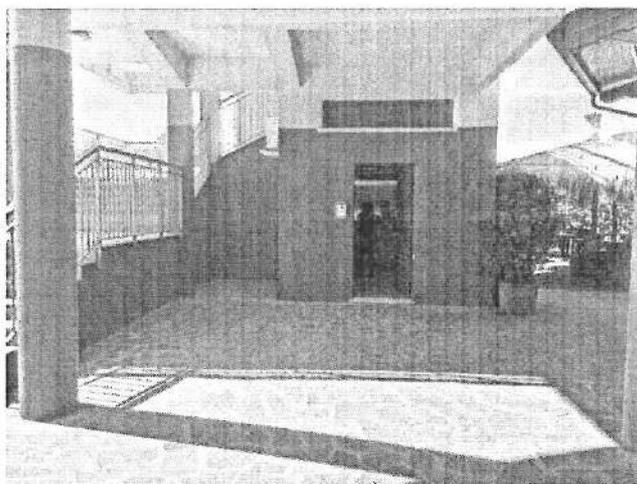
### A.1.d Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di perizia si configura come un unico ambiente a uso ufficio con un locale annesso. Rispetto all'area urbana di Città S. Angelo l'immobile è ubicato nella zona commerciale a ridosso del casello autostradale, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari,.

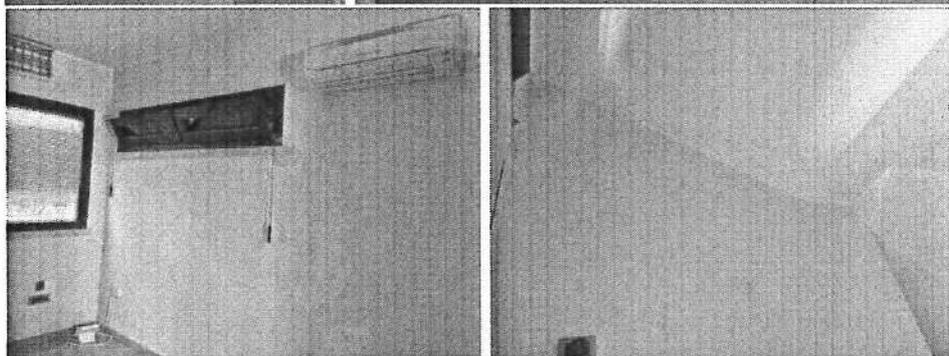
Si accede alla proprietà attraverso un area di parcheggio comune.



L'immobile si sviluppa su un unico livello terreno con annesso un wc e un piccolo ambiente sottoscala accessibile mediante alcuni gradini.



*Vista accesso pedonale*



*Livello terra – Interni ufficio / Particolari ingresso, infissi, soffitti e pavimenti*



*Livello terra – Interni ufficio / annessi sottoscala*

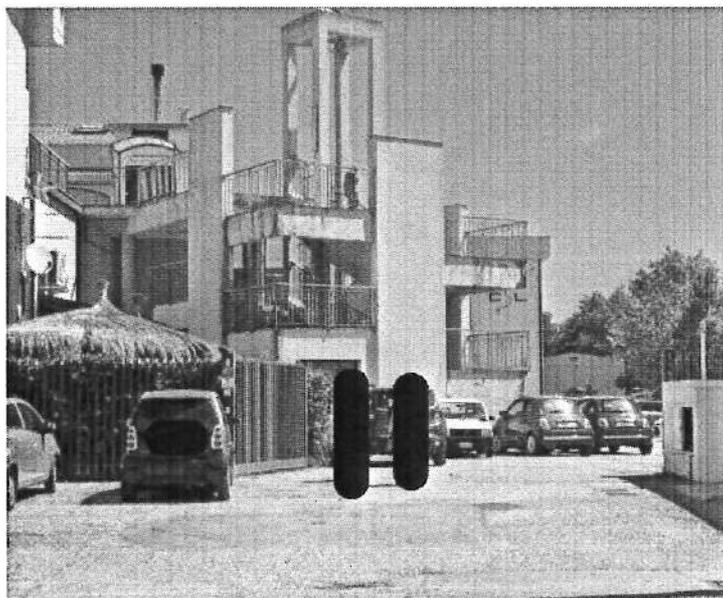
Per quanto rilevabile a vista, l'immobile presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura: in cemento armato su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: solai in laterocemento a diverse inclinazioni (sottoscala);*
- *Tamponatura esterna: muratura in blocchi laterizi.*

<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico di buona qualità</i>
<i>Finiture:</i>	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>legno</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>alluminio</i>
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per civile</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione</i>
<i>impianti speciali</i>	<i>.</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in discreto stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in cattivo stato di manutenzione</i>
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	<i>Ambienti interni con soffitti ad altezze variabili</i>

L'immobile non dispone di area esterna di pertinenza esclusiva.

E' presente una corte comune asfaltata destinata a viabilità carrabile e parcheggi.



*Vista della viabilità interna e dei parcheggi*

### **A.1.e Consistenza dell'immobile**

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

	sub 29	
	mq	mq
locale ad uso direzionale	38,00	38,00
area di pertinenza	0,00	0,00

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie catastale di mq. 38.

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

Nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare non sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili.

### **A.1.g Ulteriori considerazioni**

#### Accessibilità

- Rete autostradale < 500mt (casello A14);
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

#### Urbanizzazioni e servizi

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

#### Vocazione della zona

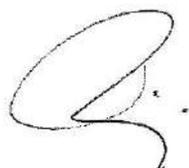
- commerciale

#### Commerciabilità dell'immobile

- Normale
- Unità immobiliare ricavata da spazi sottoscala.

#### Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera e a disposizione della proprietà.



## A.2 \_BENE 02

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

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

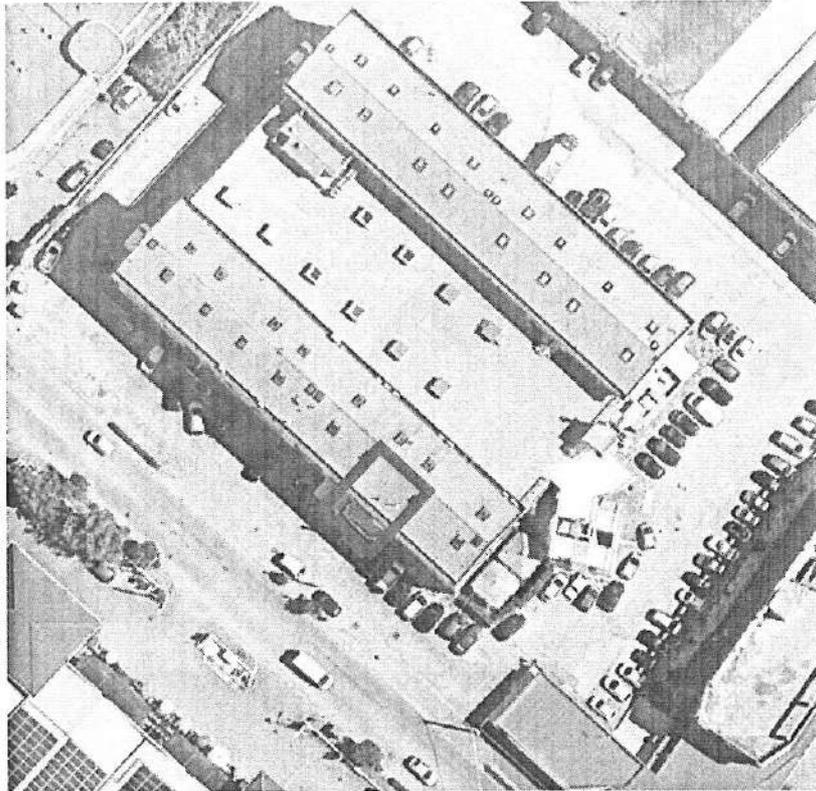
Il bene 02 interessato dalla procedura consiste in un locali commerciale posto in un corpo di fabbrica localizzato nel territorio comunale di Città Sant'Angelo (PE) e precisamente in:

- Comune: **Città Sant'Angelo (PE)**
- Località: **casello A14**
- Indirizzo : **via della Scafa**



Localizzazione del Bene 02 oggetto di perizia

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the professional involved in the document.



Vista aerea dell'edificio in cui è collocata la proprietà

#### A.2.a.2 Confini

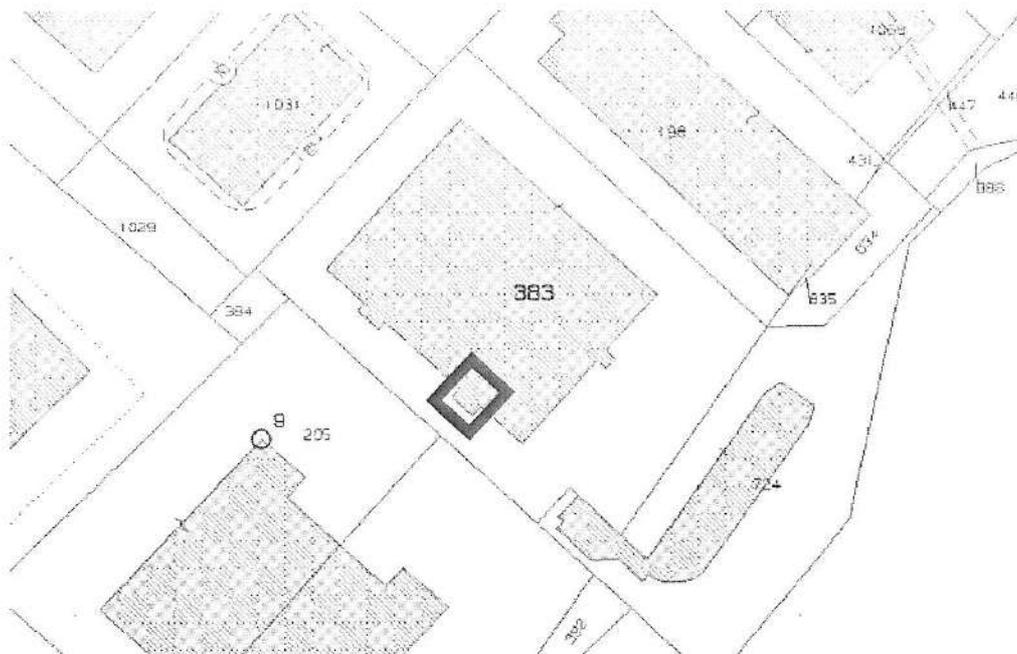
L'immobile confina a sud est con la corte comune e sugli altri tre lati con altre unità commerciali.

#### 2.a.3 Identificazione catastale

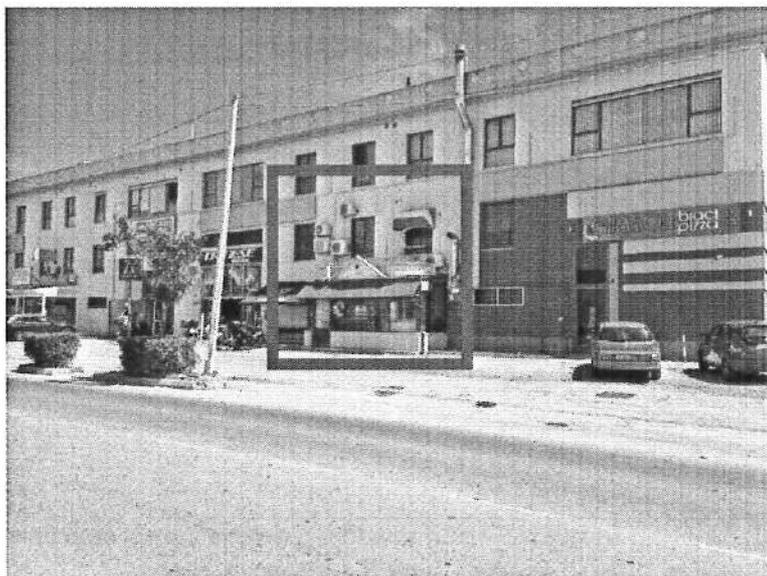
Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE), l'immobile è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

<b>Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano</b>									
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	superficie	Rendita (€)	indirizzo
1	32	383	32	C/1a	5	63 mq	70 mq	1.226,64	Via della Scafa snc P.T.

Corrispondenti al Catasto Terreni al Fg. 32 part. 383 - 384



Localizzazione della proprietà su mappa catastale



Vista della proprietà da via scafa

#### A.2.a.4 Proprietà

La proprietà intestata a [redacted] proprietà per 1/1

- Atto del 27/02/2012 Pubblico ufficiale MASTROBERARDINO ANTONIO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 170658  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2430.1/2012 Re-  
parto PI di PESCARA in atti dal 05/03/2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

### A.2.a.5 Formalità pregiudizievoli

Atti giudiziari:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 07/09/2014 – Tribunale di Macerata – Richiedente [redacted] pari a: Capitale € 117.370,63 – Totale 140.000,00
- Atto Esecutivo Cautelare del 16/11/2016 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pescara – Richiedente: [redacted] C.po Umberto 25 Pescara.

Iscrizioni:

- Ipoteca Legale del 23/03/2015 derivante da [redacted] - pari a: Capitale € 63.563,55 – Totale 127.127,10;

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

Nel vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in "Zona per Insempiamenti produttivi di completamento" sottoposta alle prescrizioni dell'art. 4.46.



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

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.2.c Descrizione della "storia" dell'immobile**

L'attuale configurazione dell'immobile è stata assentita con:

- ✓ Permesso di Costruire n. 88/2003
- ✓ Permesso di Costruire n. 9/2004 in sanatoria per realizzazione tettoia

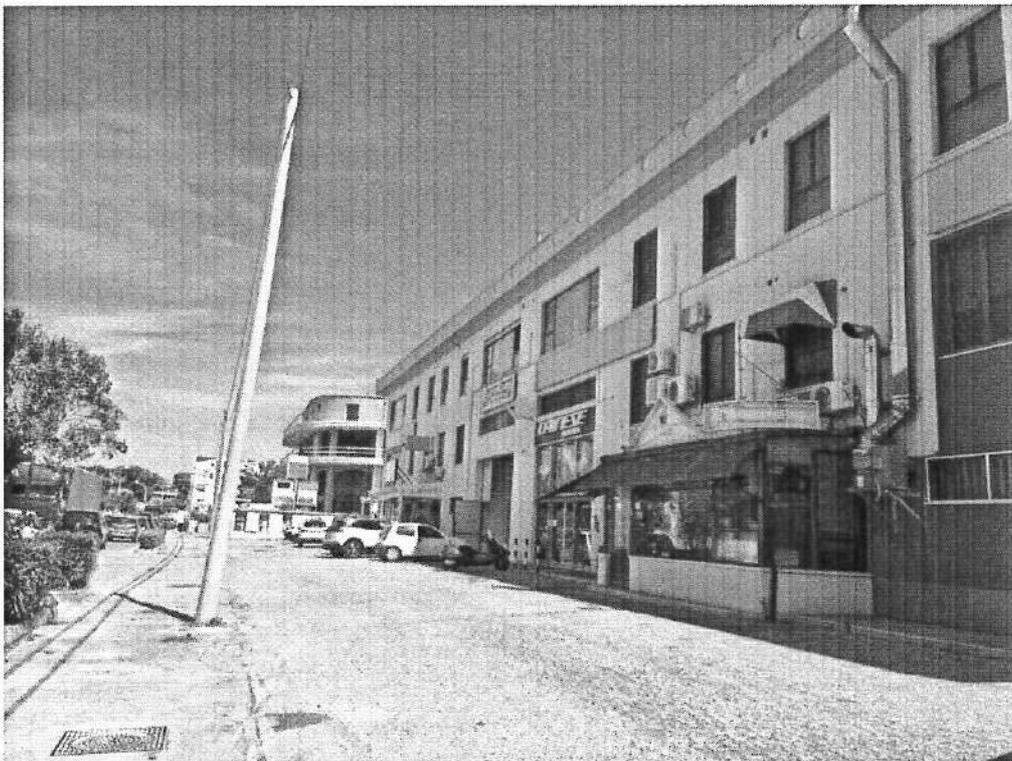
Richiesta Agibilità 08/04/2005

### **A.2.d Descrizione dell'immobile**

Il bene oggetto di perizia si configura come un negozio su due livelli, di cui un soppalco, con annessa veranda e corte esclusiva.

Rispetto all'area urbana di Città S. Angelo l'immobile è ubicato nella zona commerciale a ridosso del casello autostradale, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari.

Si accede alla proprietà attraverso un area di parcheggio comune.



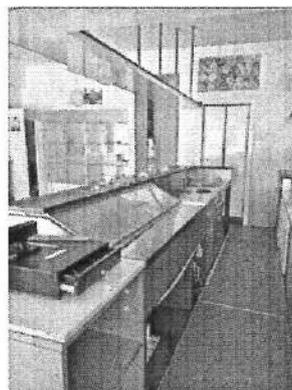
*Vista del negozio e della veranda dall'area di parcheggio*



Vista del fronte del negozio

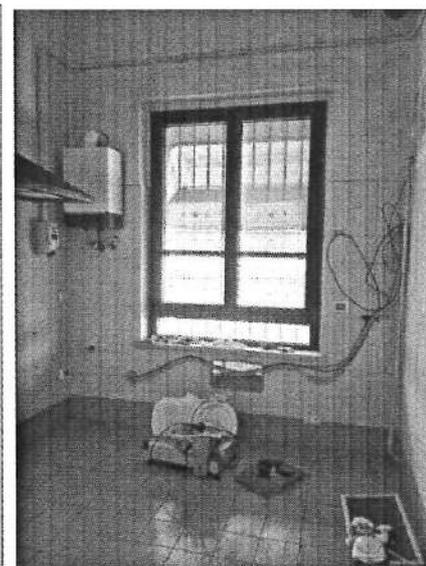
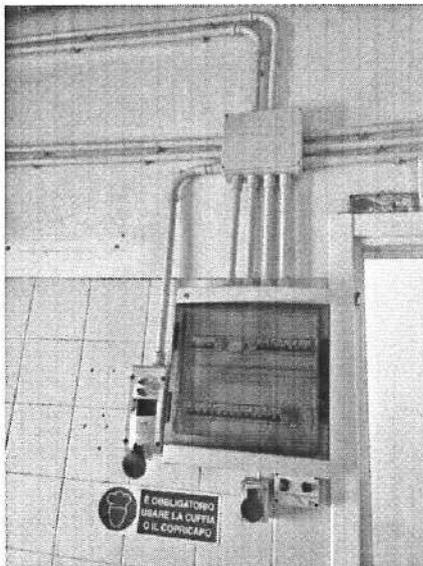
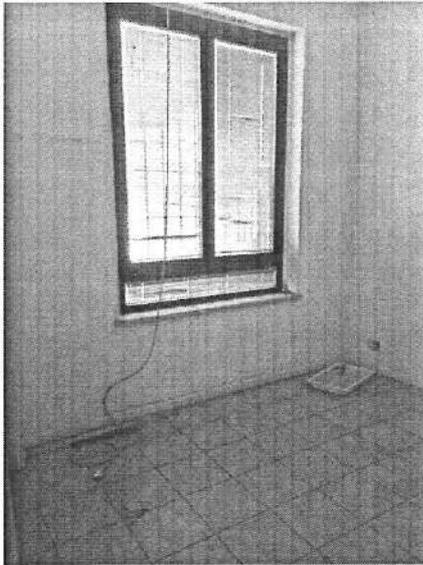


Livello terra – Interni negozio



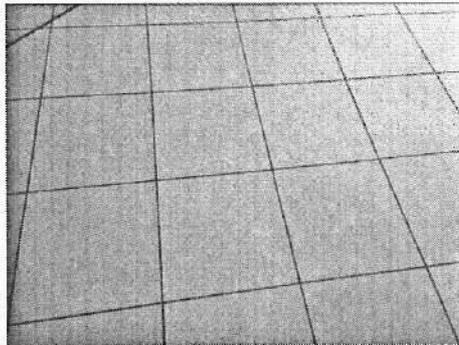
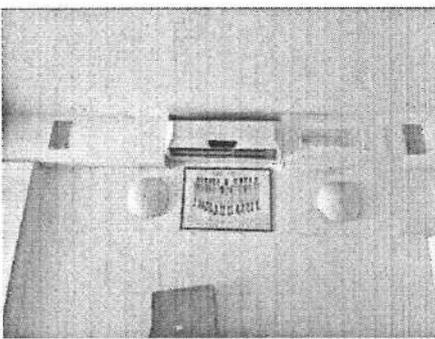
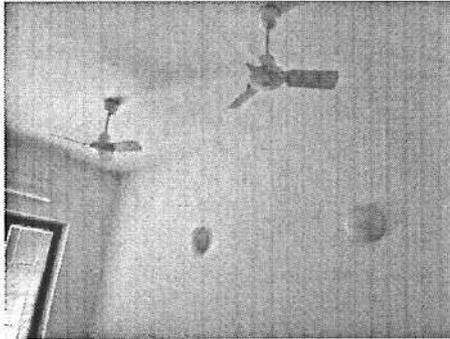
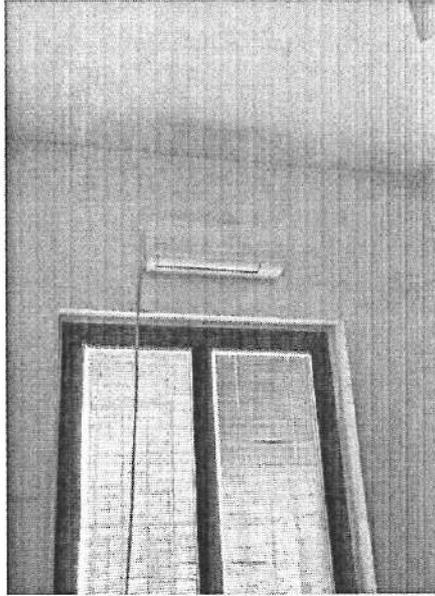
wc e scala

A large, stylized handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



*Livello soppalco – Interni sala consumazione e cucina*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Q' followed by a period.



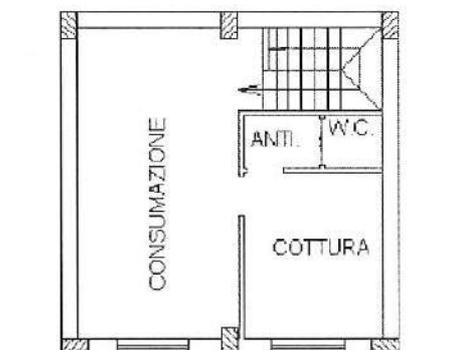
*Particolare pavimento sala/ impianti e infissi*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Q' followed by a period.

**PIANO TERRA**  
**H= 3.10**



**PIANO SOPPALCO**  
**H= 3.50**



Per quanto rilevabile a vista, l'immobile presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura: in cemento armato;*
- *Copertura: solai in laterocemento di tipo piano;*
- *Tamponatura esterna: muratura in blocchi laterizi.*

<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico</i>
<i>Finiture:</i>	<i>intonaci e tinteggiature al civile / rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>legno</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>alluminio</i>
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per civile</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione</i>
<i>impianti speciali</i>	<i>.</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in discreto stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in cattivo stato di manutenzione</i>
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	<i>Ambienti interni con soffitti ad altezze variabili</i>

L'immobile dispone di area esterna di pertinenza esclusiva.

E' presente una area comune asfaltata destinata a viabilità carrabile e parcheggi.

#### **A.2.e Consistenza dell'immobile**

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

	sub 32		
	Livello	mq	mq
locale ad uso commerciale	T	40,00	80,00
	1	40,00	
veranda	T	14,00	
area di pertinenza	T	30,00	0,00

Il negozio si sviluppa quindi su una superficie commerciale di circa mq. 80 con una veranda di circa mq. 14 e un'area di pertinenza esclusiva di circa mq.30.

#### **A.2.f Beni mobili ed attrezzature**

Nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili che tuttavia non oggetto della presente perizia di stima.

#### **A.2.g Ulteriori considerazioni**

Accessibilità



- Rete autostradale < 500mt (casello A14);
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

Urbanizzazioni e servizi

- Zona 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 ricavata da spazi sottoscala.

Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera e a disposizione della proprietà.



### A.3 \_BENE 03

#### *A.3.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà*

##### A.3.a.1 Localizzazione

Il bene 03 interessato dalla procedura consiste in 4 unità immobiliari poste in un fabbricato in corso di costruzione localizzato nel territorio comunale di Città Sant'Angelo (PE) e precisamente in:

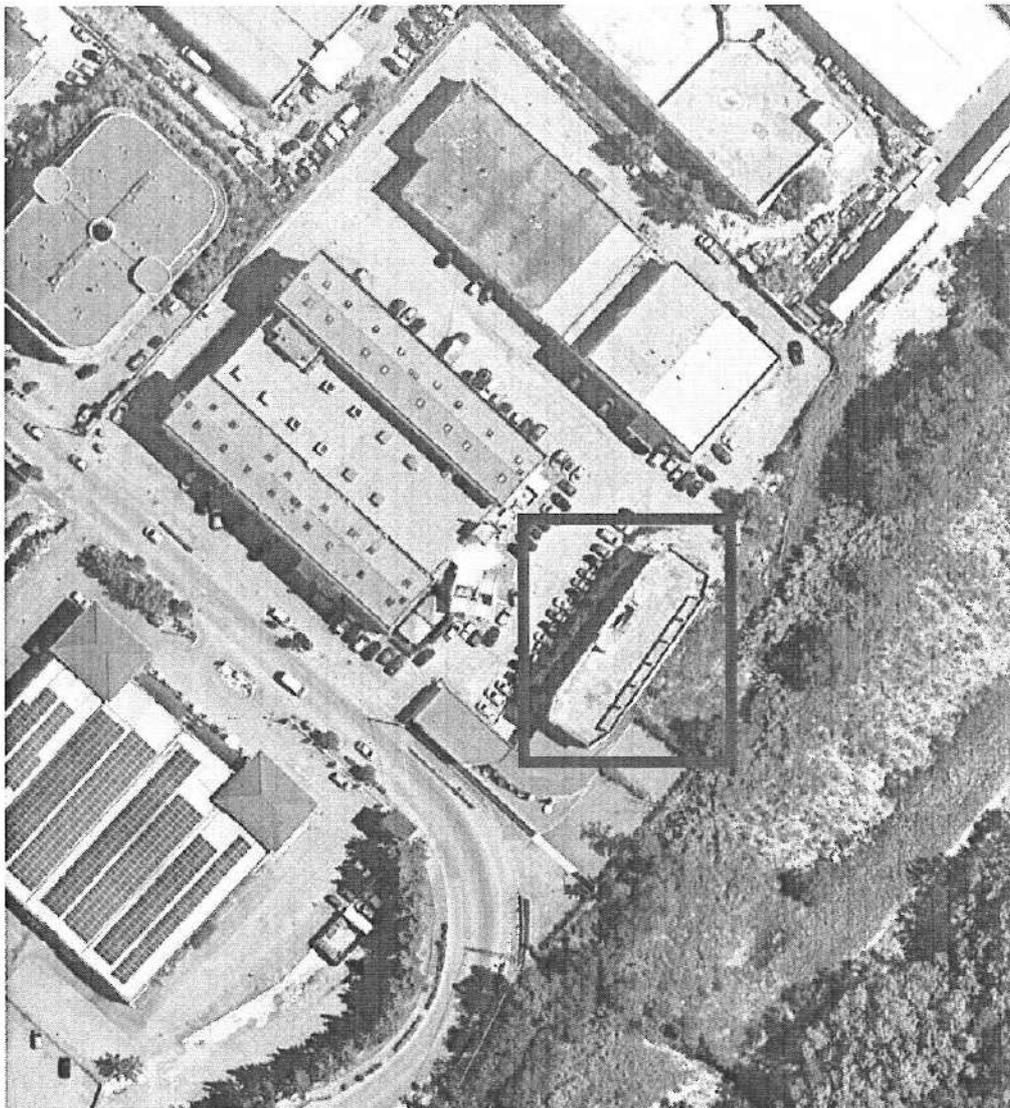
- Comune: **Città Sant'Angelo (PE)**
- Località: **casello A14**
- Indirizzo : **via della Scafa snc**



*Localizzazione del Bene 03 oggetto di perizia*

### A.3 a.2 Confini

L'immobile confina a Sud Est con il sub 13 e su tutti gli altri lari con la corte comune; salvo altri ed aventi causa.



*Vista aerea del fabbricato in cui sono collocati i beni*

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Q' followed by a period.

**A.3.a.3 Identificazione catastale**

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE), il bene 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	superficie	Rendita (€)	indirizzo
1	32	724	4	F/3					Via della Scafa snc P.T.
1	32	724	5	F/3					Via della Scafa snc P.T.
1	32	724	6	F/3					Via della Scafa snc P.1.
1	32	724	7	F/3					Via della Scafa snc P.2.

Corrispondenti al Catasto Terreni al Fg. 32 part. 724



Individuazione catastale del fabbricato entro cui sono collocate le unità immobiliari oggetto di perizia

**A.3.a.4 Proprietà**

La proprietà intestata a [redacted] proprietà per 1/1

- Atto del 27/02/2012 Pubblico ufficiale MASTROBERARDINO ANTONIO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 170658 CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2430.1/2012 Reparto PI di PESCARA in atti dal 05/03/2012

### A.3.a.5 Formalità pregiudizievoli

Atti giudiziari:

- Atto Esecutivo Cautelare del 16/11/2016 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pescara – Richiedente: [redacted]

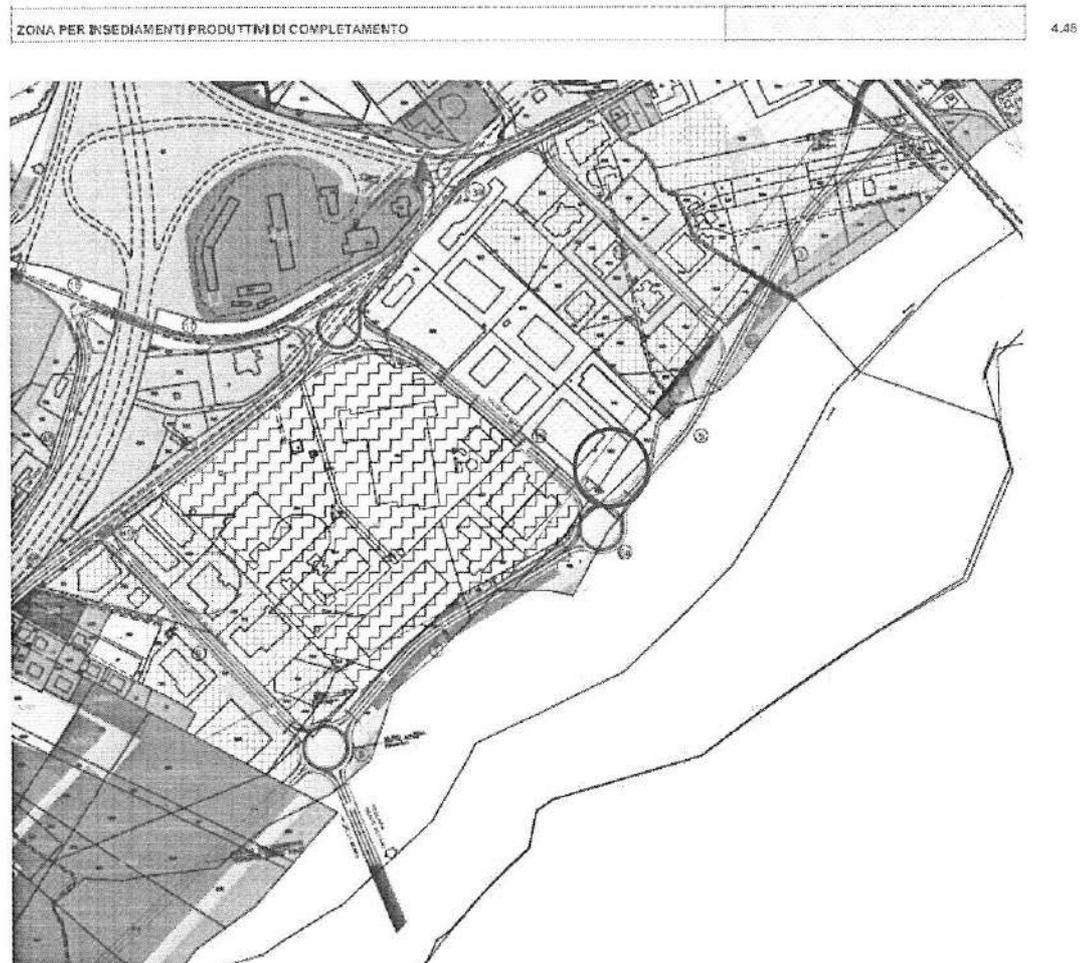
Iscrizioni:

- Ipoteca Legale del 23/03/2015 derivante da [redacted] - pari a: Capitale € 63.563,55 – Totale 127.127,10.

I sub 4 e 5 dal 17/09/2015 sono oggetto di contratto di locazione alla ditta [redacted] con un canone di € 7.200,00 annui.

### A.3.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in "Zona per Insedimenti produttivi di completamento" sottoposta alle prescrizioni dell'art. 4.46.



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

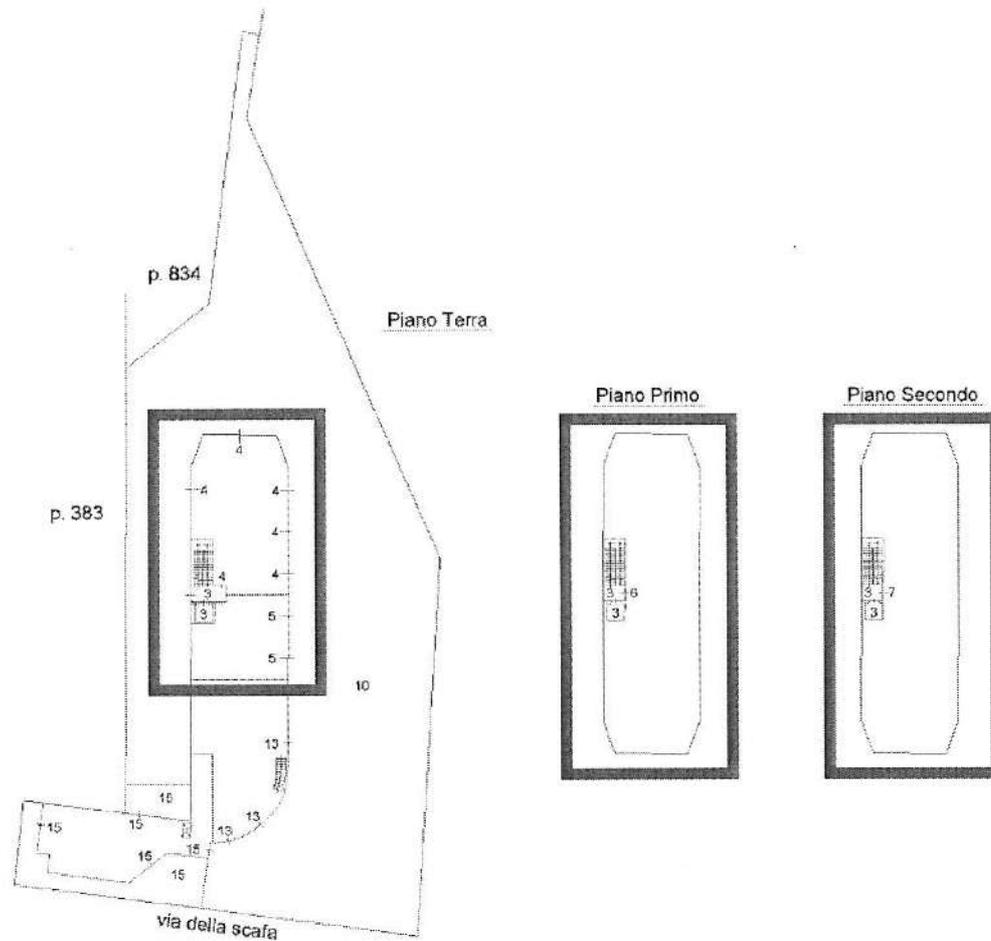
Sul bene in oggetto non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

### A.3.c Descrizione della "storia" dell'immobile

L'immobile è stato realizzato tra il 2001 ed il 2004 su terreni di proprietà della ditta.

L'immobile a destinazione Commerciale-Artigianale è stato realizzato in base a:

- ✓ Concessione Edilizia n. 34/2001
- ✓ Concessione Edilizia per lavori di completamento n. 201/2002 rilasciata in data 13/02/2003



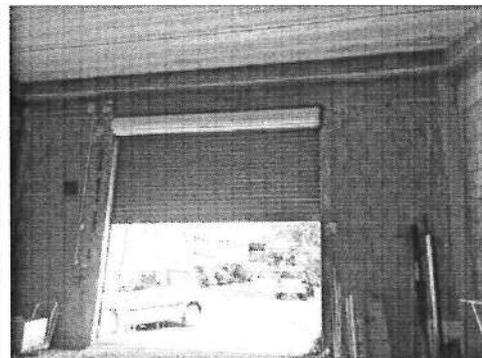
*Elaborato catastale del manufatto a uso commerciale con individuazioni subalferni attualmente in corso di costruzione*

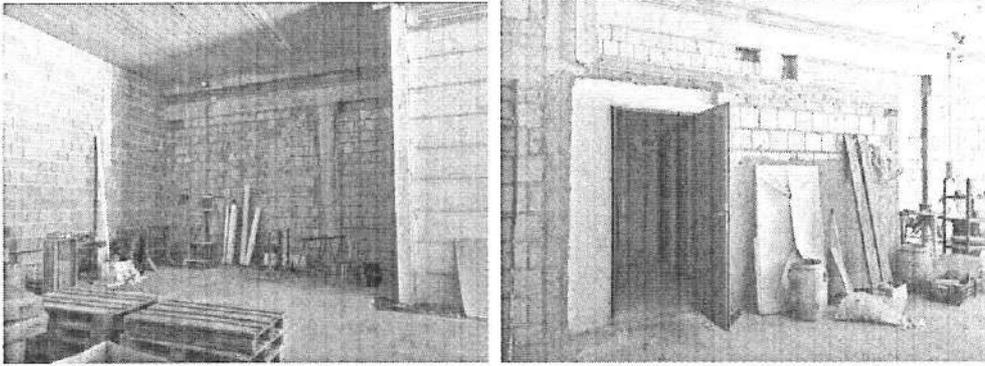


*Veduta complessiva dell'immobile*

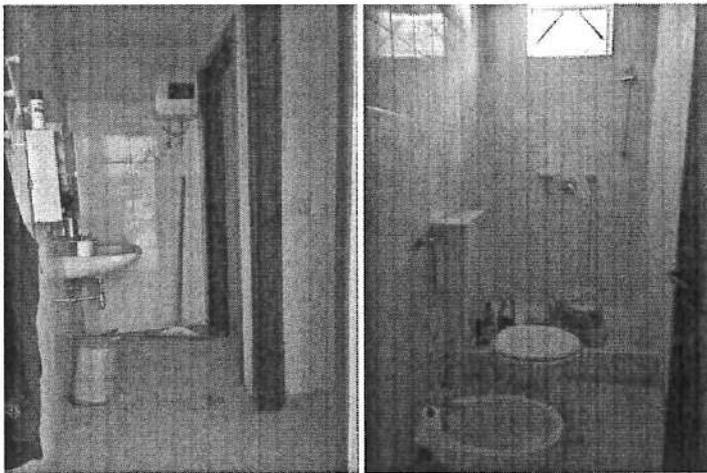


*Vista fronte nord-est, ingresso sub4*





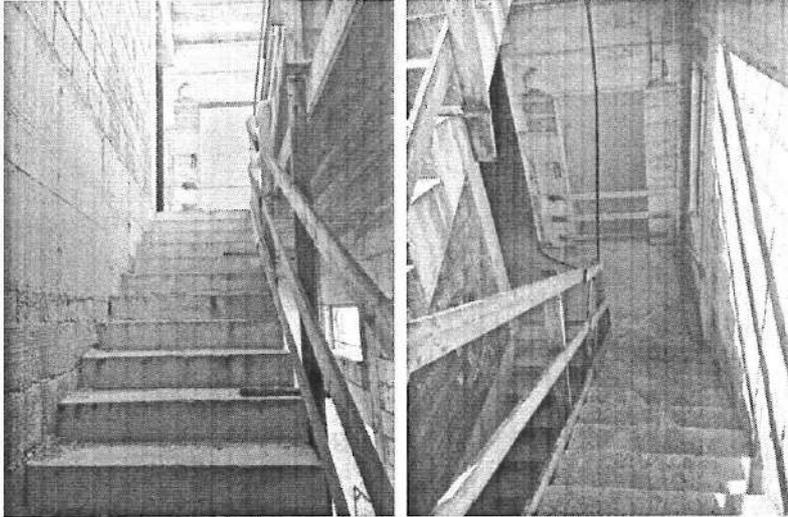
*Viste interni sub 4 e 5*



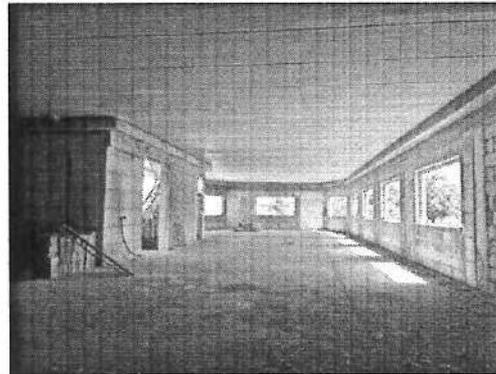
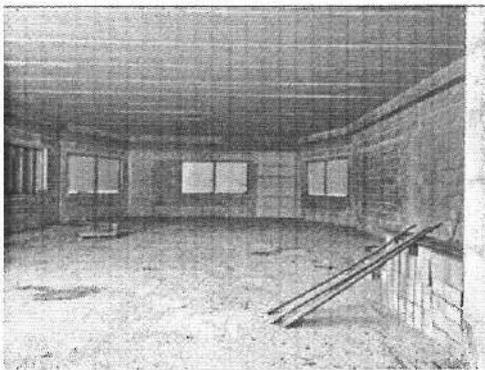
*Viste wc sub 4*



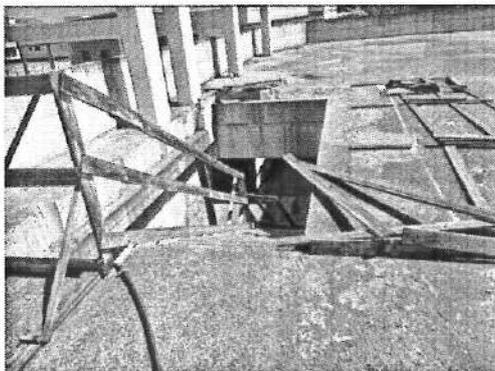
*Vista fronte nord-ovest, accesso sub 6 e 7*



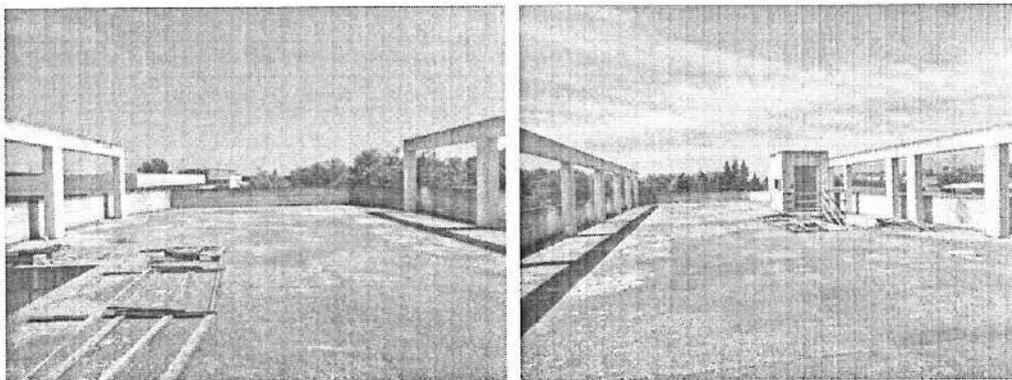
scala di accesso sub 6 e 7



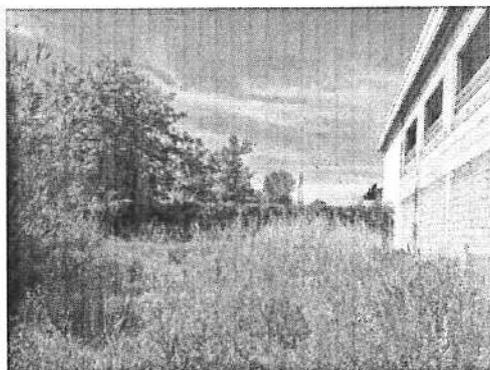
Viste interne sub 6



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'Q' or similar character.



Viste sub 7



Lo stato dei luoghi risulta non perfettamente conforme a quanto riportato nell'elaborato catastale, con alcune difformità al piano terreno delle pareti interne di suddivisione tra le unità immobiliari. Si tratta tuttavia di difformità agevolmente regolarizzabili e pertanto non influenti ai fini della presente perizia.

#### **A.3.d Descrizione dell'immobile**

Il bene oggetto di perizia si configura come un complesso edilizio a uso commerciale attualmente in corso di costruzione costituito da quattro unità immobiliari di cui: due collocate al livello terreno, una al primo livello e un piano a terrazza, con area di pertinenza. Il solo su 4 posto al livello terreno risulta utilizzato a deposito ed è dotato di impiantistica minima e locali di servizi igienici.

Rispetto all'area urbana di Città S. Angelo l'immobile è ubicato nella zona commerciale a ridosso del casello autostradale, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari.

Si accede alla proprietà attraverso un'area di parcheggio comune.

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, priva di coibentazione e guaina impermeabilizzante;*
- *Tamponatura esterna: in blocchi laterizi*

Pavimentazione:	<i>non presente tranne che nei servizi igienici del sub 4 in ceramica</i>
Rivestimenti:	<i>non presenti tranne che nei servizi igienici del sub 4 in ceramica</i>
Finiture:	<i>non presenti</i>
Infissi interni:	<i>non presenti tranne che nei servizi igienici del sub 4</i>
Infissi esterni:	<i>non presenti tranne che la serranda di accesso al sub 4</i>
Dotazione di impianti:	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>non presente tranne che nel sub 4</i>
<i>Idrico</i>	<i>non presente tranne che nei servizi igienici del sub 4</i>
<i>Termico</i>	<i>non presente</i>
<i>impianti speciali</i>	<i>Antincendio e fotovoltaico</i>
Stato di conservazione:	<i>La struttura si presenta in cattivo stato di conservazione</i>
Stato di manutenzione:	<i>I locali si presentano in pessimo stato di manutenzione</i>
Ulteriori annotazioni:	<i>in via di forte degrado</i>

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dal fabbricato, è per la quasi totalità incolta, tranne che per la zona di accesso carrabile al sub 4.

### A.3.e 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:

	sub	Livelli			Totali	
		T	1	2	mq	mq
		mq	mq	mq		
Locali in corso di costruzione	4	210,00			755,00	1.190,00
	5	110,00				
	6		435,00			
terrazze				435,00	435,00	
Totale					1.190,00	

Il bene si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie di circa mq. 1190 di cui una parte destinata ad attività commerciale, per circa mq. 755, e una parte a terrazza per circa mq. 435.

### A.3.f Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo sono stati rinvenuti beni mobili nel sub 4 che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.



### **A.3.g Ulteriori considerazioni**

#### Accessibilità

- Rete autostradale < 500mt (casello A14);
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

#### Urbanizzazioni e servizi

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

#### Vocazione della zona

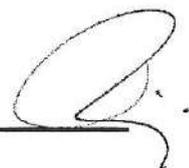
- commerciale

#### Commerciabilità dell'immobile

- pessima in quanto allo stato grezzo e in via di forte degrado

#### Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo le unità immobiliari sub 4 e 5 risultavano occupate in quanto oggetto di contratto di locazione alla ditta [REDACTED]



## A.4 \_BENE 04

### A.3.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

#### A.3.a.1 Localizzazione

Il bene 04 interessato dalla procedura consiste in 1 unità immobiliare postq in un fabbricato in corso di costruzione localizzato nel territorio comunale di Città Sant'Angelo (PE) e precisamente in:

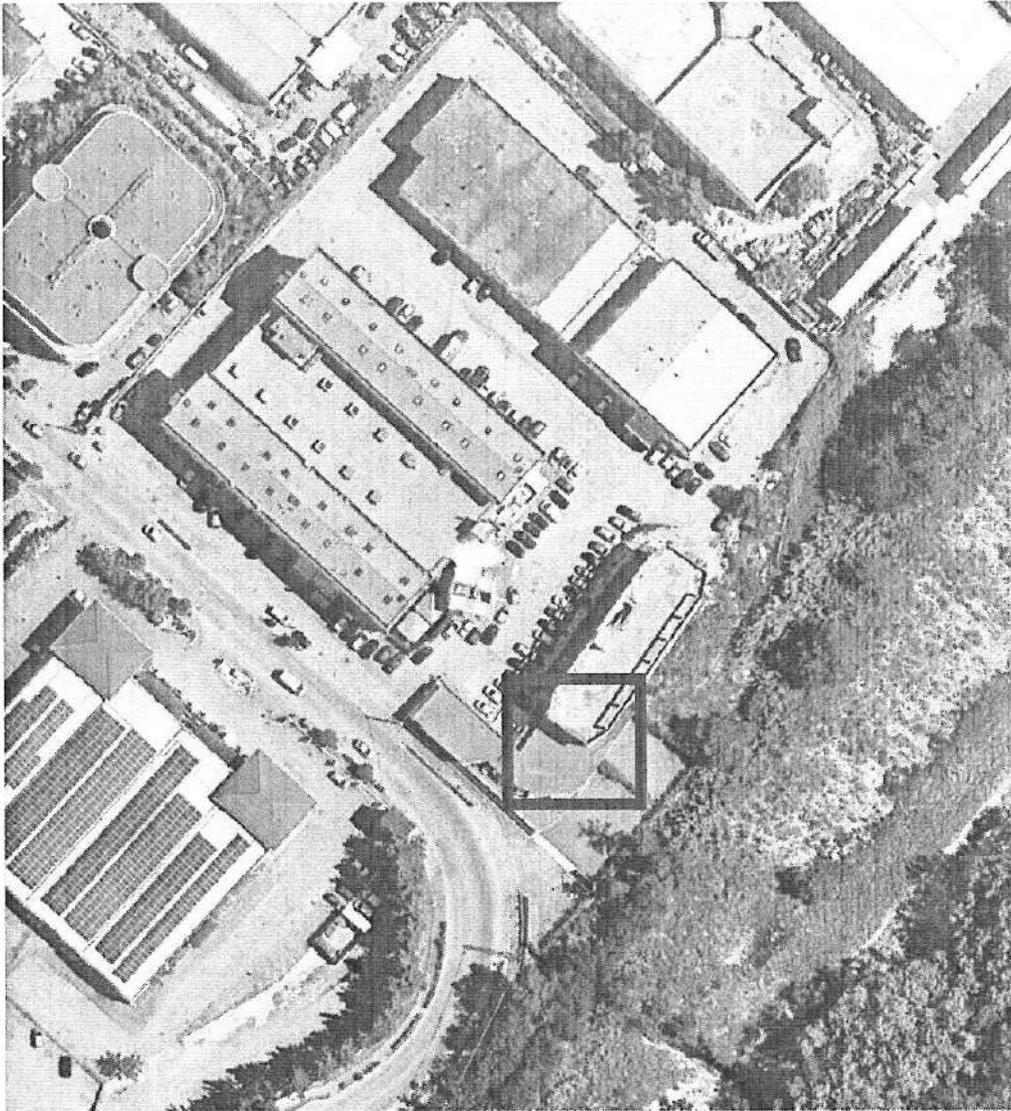
- Comune: **Città Sant'Angelo (PE)**
- Località: **casello A14**
- Indirizzo : **via della Scafa snc**



*Localizzazione del Bene 03 oggetto di perizia*

### A.3 a.2 Confini

L'immobile confina a Nord Est con il sub 5, a Sud Ovest con il sub 15 e su tutti gli altri lati con la corte comune; salvo altri e aventi causa.



*Vista aerea del fabbricato in cui è collocato il bene*

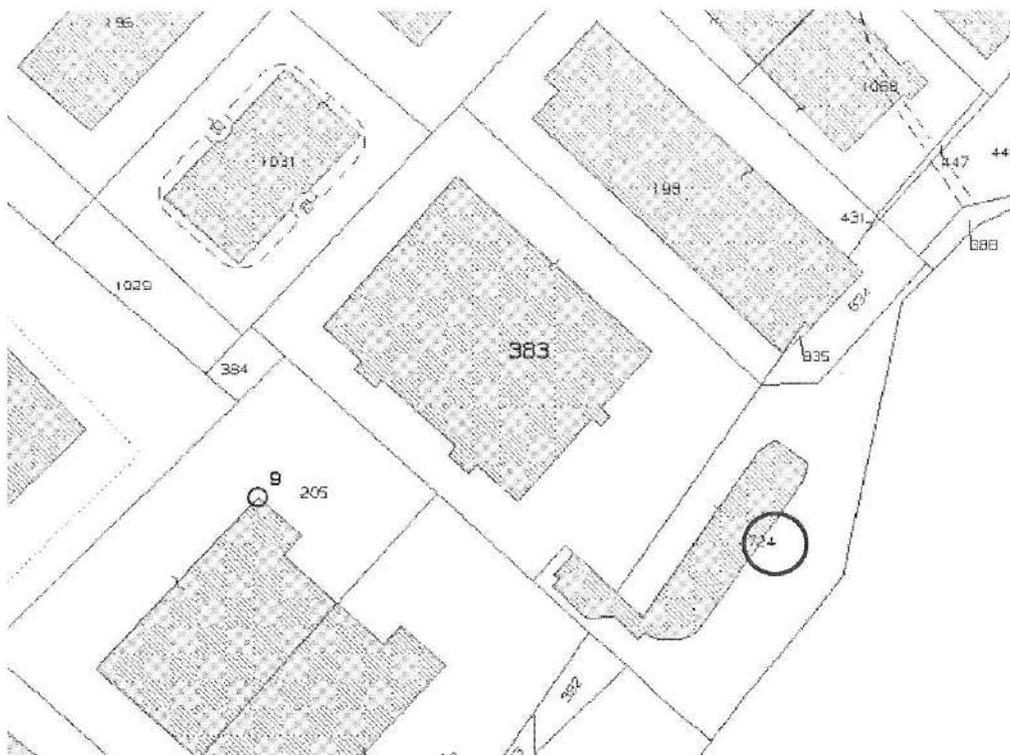
A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the architect or surveyor.

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

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Città Sant'Angelo (PE), il bene 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	superficie	Rendita (€)	indirizzo
1	32	724	13	F/3					Via della Scafa snc P.T.

Corrispondenti al Catasto Terreni al Fg. 32 part. 724



Individuazione catastale del fabbricato entro cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di perizia

### A.3.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a [redacted]  
per 1/1

- Atto del 27/02/2012 Pubblico ufficiale MASTROBERARDINO ANTONIO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 170658  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 2430.1/2012 Reporto PI di PESCARA in atti dal 05/03/2012

### A.1.a.5 Formalità pregiudizievoli

Atti giudiziari:

- Atto Esecutivo Cautelare del 16/11/2016 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pescara – Richiedente: [redacted]

Iscrizioni:

- Ipoteca Legale del 23/03/2015 derivante da [redacted] - pari a: Capitale € 63.563,55 – Totale 127.127,10;

L'immobile dal 17/09/2015 è oggetto di contratto di locazione alla ditta [redacted] con un canone di € 7.200,00 annui.

**A.3.b Posizione urbanistica dell'immobile**

Nel vigente P.R.G. del Comune di Città Sant'Angelo l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in "Zona per insediamenti produttivi di completamento" sottoposta alle prescrizioni dell'art. 4.46.

ZONA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO 4.46



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

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.

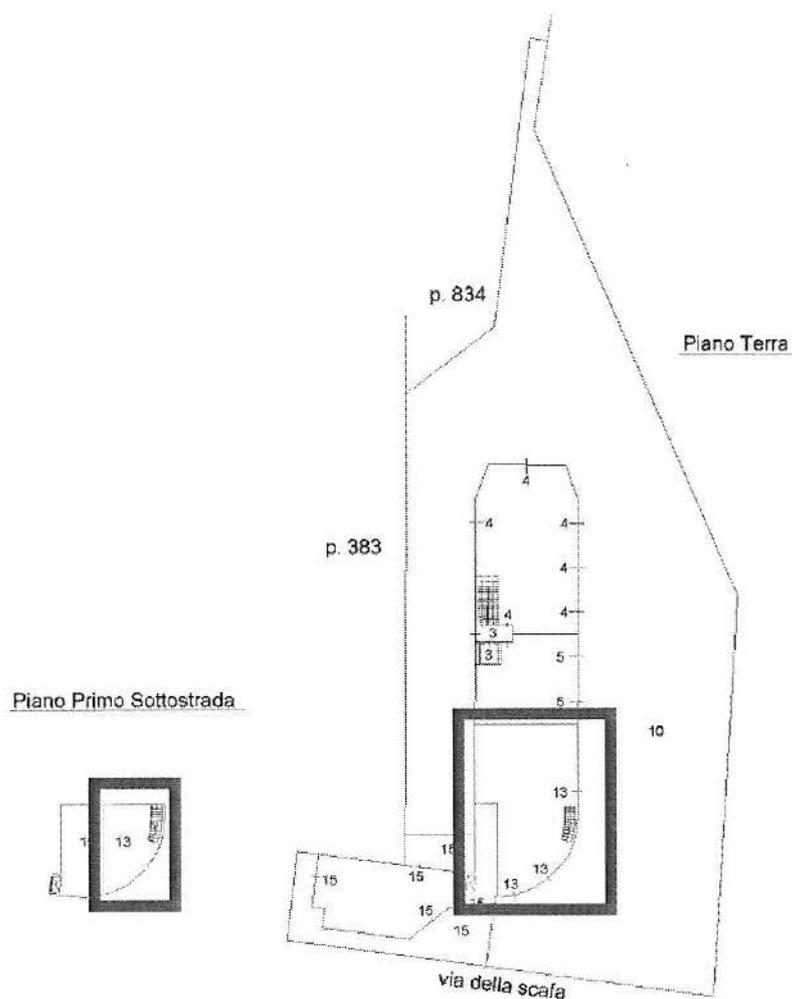
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

### A.3.c Descrizione della "storia" dell'immobile

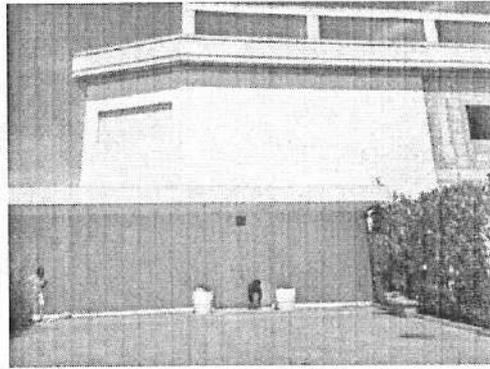
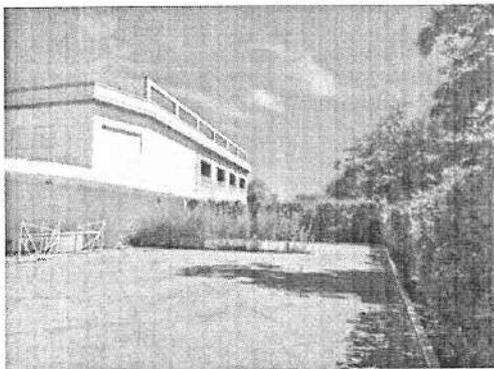
L'immobile è stato realizzato tra il 2001 ed il 2004 su terreni di proprietà della ditta.

L'immobile a destinazione Commerciale-Artigianale è stato realizzato in base a:

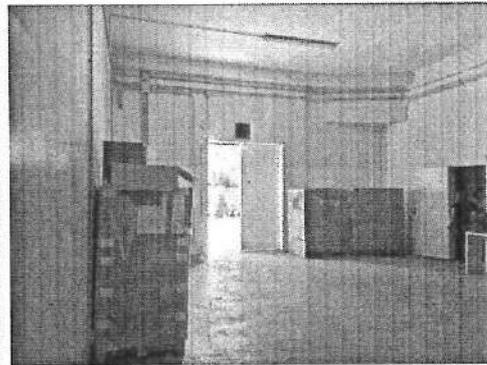
- ✓ Concessione Edilizia n. 34/2001
- ✓ Concessione Edilizia per lavori di completamento n. 201/2002 rilasciata in data 13/02/2003



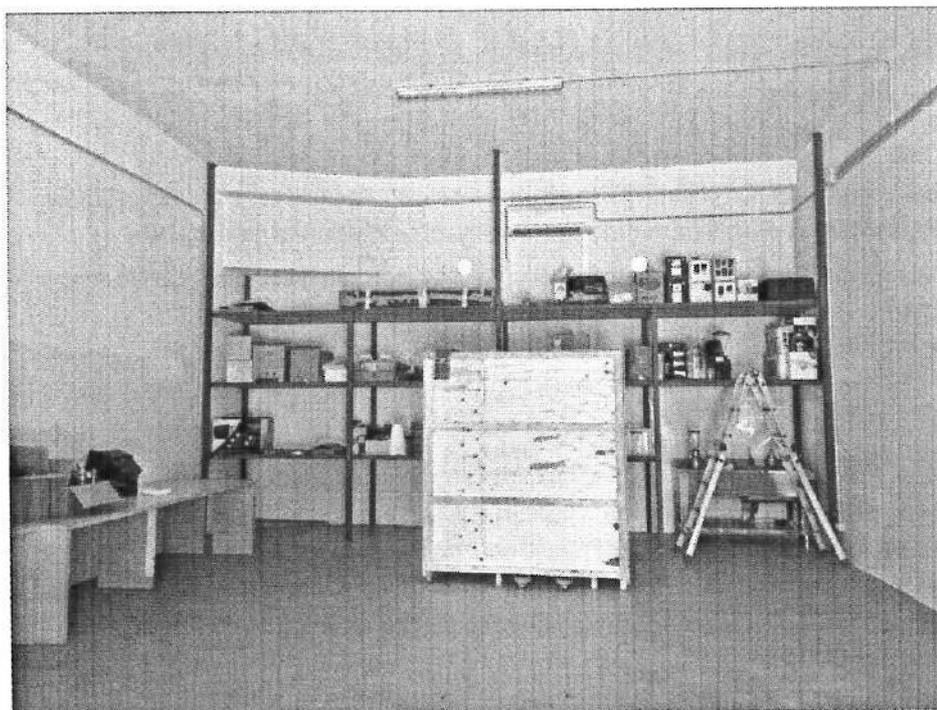
Elaborato catastale planimetrico del manufatto a uso commerciale con individuazione subalterno in corso di costruzione

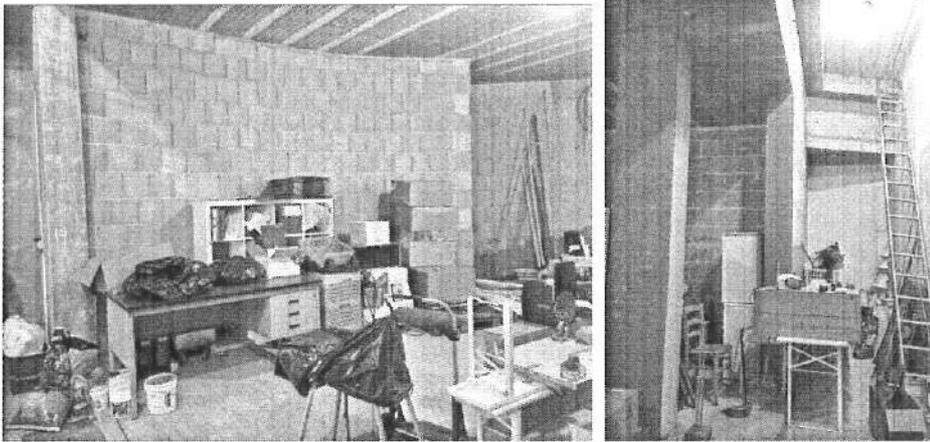


*Vista fronte sud-est e accesso sub 13*

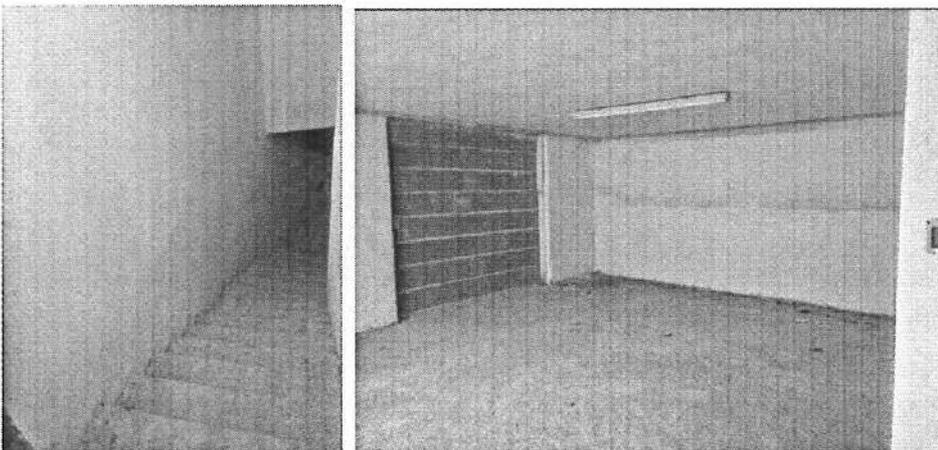


*Viste interne ingresso sub 13*





Viste interne sub 13 livello terra



Viste interne sub 13 livello interrato

Lo stato dei luoghi risulta non perfettamente conforme a quanto riportato nell'elaborato catastale, con alcune difformità al piano terreno delle pareti interne di suddivisione e delle aperture.

Si tratta tuttavia di difformità agevolmente regolarizzabile e pertanto non influente ai fini della presente perizia.

#### **A.3.d Descrizione dell'immobile**

Il bene oggetto di perizia si configura come una unità immobiliare posta al piano terra e interrato di un complesso edilizio a uso commerciale attualmente in corso di costruzione, di cui solo una parte risulta utilizzato a deposito ed è dotato di impiantistica minima.

Rispetto all'area urbana di Città S. Angelo l'immobile è ubicato nella zona commerciale a ridosso del casello autostradale, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari.

Si accede alla proprietà attraverso un area di parcheggio comune.

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, priva di coibentazione e guaina impermeabilizzante;*

- Tamponatura esterna: in blocchi laterizi

Pavimentazione:	di tipo industriale
Rivestimenti:	non presenti
Finiture:	non presenti
Infissi interni:	tagliafuoco
Infissi esterni:	portone di accesso in metallo
Dotazione di impianti:	
elettrico e di illuminazione	non presente tranne che nella porzione utilizzata a deposito
Idrico	non presente
Termico	non presente tranne che nella porzione utilizzata a deposito
impianti speciali	Antincendio nella porzione utilizzata a deposito
Stato di conservazione:	La struttura si presenta in discreto stato di conservazione
Stato di manutenzione:	I locali si presentano in parte discreto stato di manutenzione
Ulteriori annotazioni:	....

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dal fabbricato, è per la quasi totalità incolta, tranne che per la zona di accesso carrabile al sub 13.

### A.3.e Consistenza dell'immobile

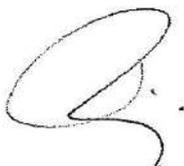
Per quanto riguarda la determinazione della consistenza del complesso immobiliare, si è fatto riferimento alle superfici assentite con gli atti autorizzativi precedentemente citati, come verificate durante gli accertamenti tecnici sopralluogo. Di seguito, in particolare, si restituisce il quadro complessivo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

	Livelli			Totali
	sub	Int	Terra	
		mq	mq	
Locali in corso di costruzione	13	57,00	193,00	250,00
Totale				250,00

Il bene si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie di circa mq. 250 di cui una circa 193 a livello terreno e circa mq. 57 al livello interrato.

### A.3.f Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo sono stati rinvenuti beni mobili nel sub 4 che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.



### **A.3.g Ulteriori considerazioni**

#### Accessibilità

- Rete autostradale < 500mt (casello A14);
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

#### Urbanizzazioni e servizi

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

#### Vocazione della zona

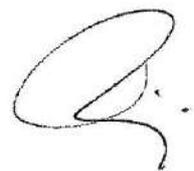
- commerciale

#### Commerciabilità dell'immobile

- pessima in quanto allo stato grezzo e in via di forte degrado

#### Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultavano occupata in quanto oggetto di contratto di locazione alla ditta [REDACTED]



## A.5\_ BENE 05

### A.5.a Localizzazione, confini, identificazione catastale e proprietà

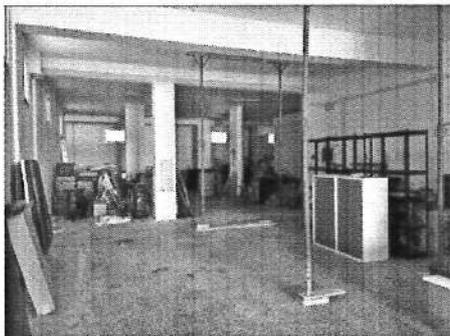
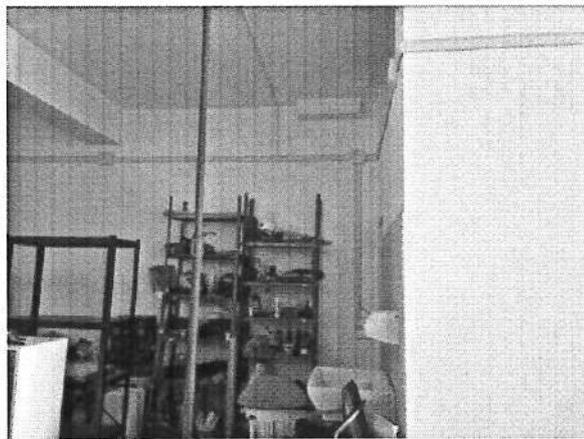
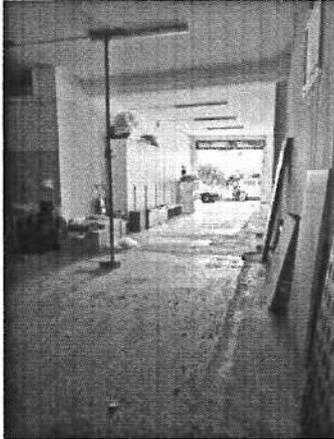
#### A.5.a.1 Localizzazione

L'Immobile 04 interessato dalla procedura consiste in un locale con destinazione magazzino posto al piano terreno di un edificio localizzato nel territorio comunale di Pescara e precisamente in:

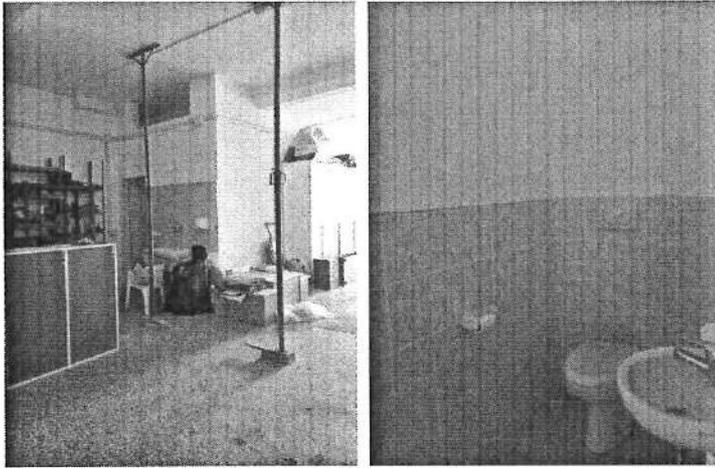
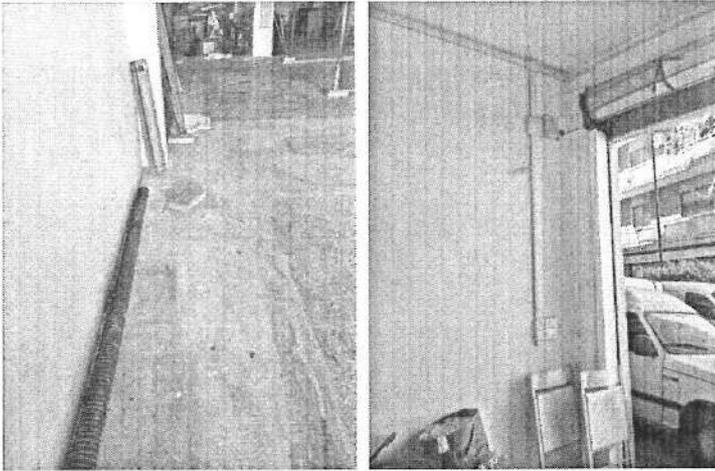
- Comune: **Pescara**
- Località: **Pescara centro**
- Via : **Giovanni Pisano, 31 (PT)**



*Localizzazione dell'Immobile 04 oggetto di perizia*

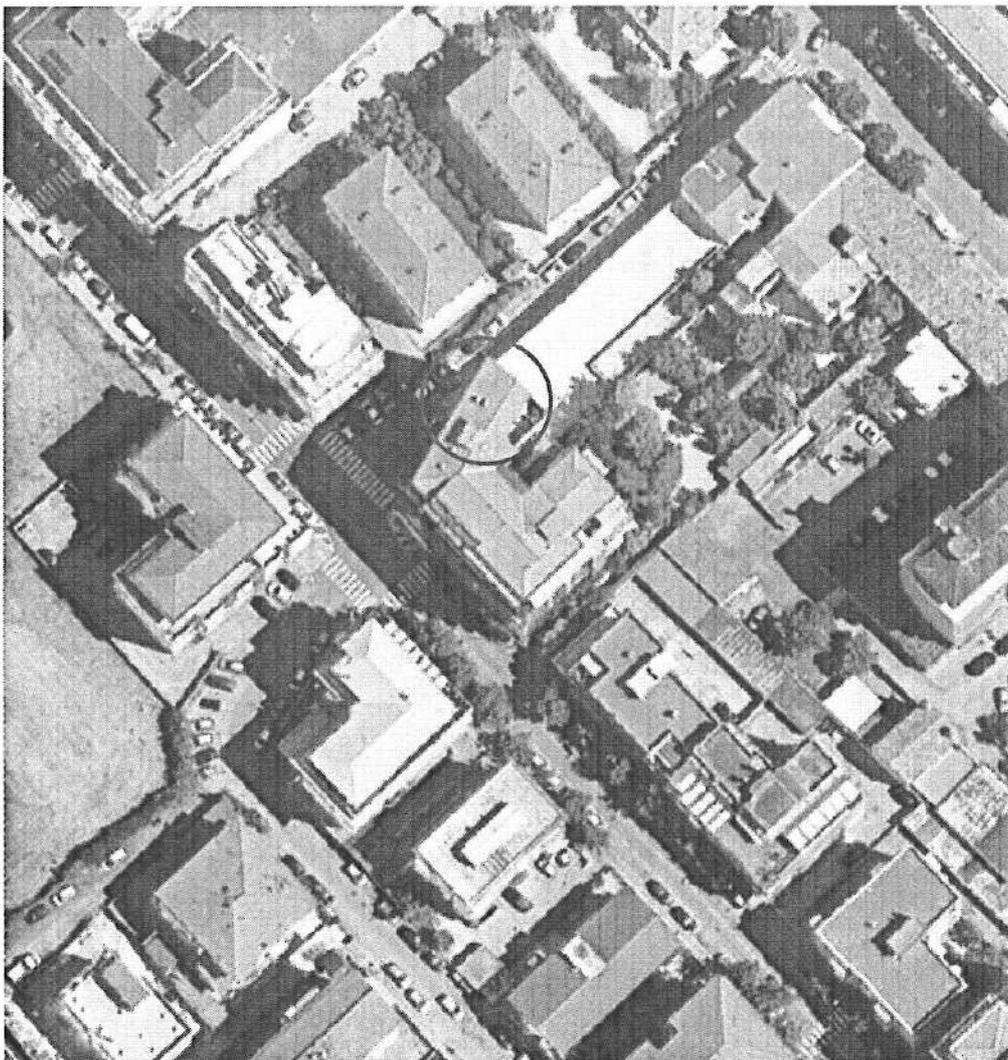


A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Q' followed by a period.



### A.5.a.2 Confini

L'immobile confina a Nord Ovest con Via Pisano e sugli altri lati con altre unità immobiliari a uso commerciale e depositi; salvo altri ed aventi causa.



*Vista aerea dell'edificio in cui è collocata la proprietà*

### A.5.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pescara (PE), l'edificio 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 (€)	indirizzo
1	13	257	41	C/2	4	110 mq Sup. mq. 117	926,01	Via Pisano, 31 PT



Individuazione catastale dell'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di perizia

### A.5.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a [redacted] proprietà per 1/1

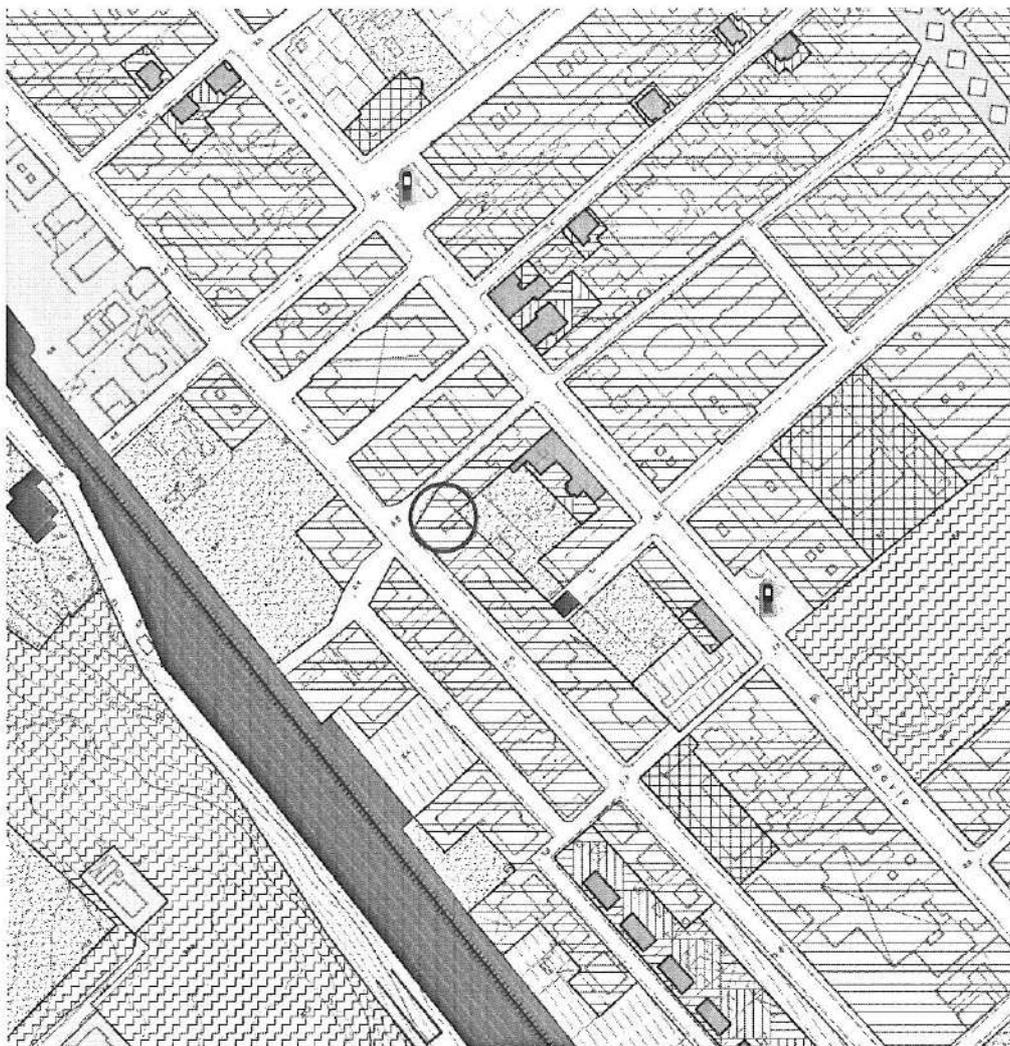
#### A.5.a.5 Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni:

- o Nota di trascrizione Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 03/03/2020, Notaio Busani Angelo in Milano, n. rep. 47450/21821 – cessione di diritti reali a titolo onerosa - a favore: [redacted]

#### A.5.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 B2 – Conservazione e Recupero, sottoposto alle prescrizioni dell'art. 32 delle NTA.



Stralcio del P.R.G. con individuazione del fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di perizia

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

### A.5.c Descrizione della "storia" dell'immobile

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato realizzato in data antecedente al 1967 su progetto datato 08/06/1963 con parere favorevole della Commissione Edilizia del 22/06/1963.

Successivamente è stato interessato dai seguenti titoli:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n.8911 del 01/12/2014
- ✓ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per Opere di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento - Prot. 140168 del 04/08/2022

#### PIANO TERRA



*Piantina catastale dell'unità immobiliare a uso magazzino*

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto alla piantina catastale non essendo presente la parete di divisione opposta all'ingresso, tra il magazzino e l'altra U.I.

Si tratta tuttavia di una difformità agevolmente regolarizzabile e pertanto non influente ai fini della presente perizia.

#### **A.5.d Descrizione dell'immobile**

Il bene oggetto di perizia è sostanzialmente un magazzino con annesso servizio igienico. Rispetto all'area urbana di Pescara l'immobile è ubicato a ridosso del centro, 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 via Pisano.

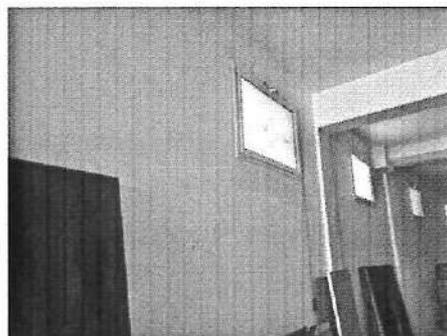


*Vista dell'accesso*

L'immobile costituito da un unico locale, oltre un piccolo wc, si sviluppa su un unico livello terreno. L'altezza interna è di circa ml. 3,65.

Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato in cui è situato il bene presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura: in cemento armato, su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: di tipo "a falde";*
- *Tamponatura esterna: in blocchi laterizi con rivestimento lapideo al piano terreno.*



In particolare il bene presenta le seguenti ulteriori caratteristiche:

Pavimentazione:	<i>marmettoni in graniglia in stato di degrado</i>
Rivestimenti:	<i>ceramica nel wc</i>
Finiture:	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
Infissi interni:	-
Infissi esterni:	<i>alluminio</i>
Dotazione di impianti:	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per civile</i>
<i>Idrico</i>	-
<i>Termico</i>	-
<i>impianti speciali</i>	-
Stato di conservazione:	<i>La struttura si presenta in cattivo stato di conservazione</i>
Stato di manutenzione:	<i>I locali si presentano in pessimo stato di manutenzione</i>
Ulteriori annotazioni:	<i>sono presenti puntellamenti per lavori condominiali in corso</i>

L'immobile non dispone di area di pertinenza esterna

#### **A.5.f Consistenza dell'immobile**

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza del complesso immobiliare, si è fatto riferimento alla superficie catastale, come verificata durante gli accertamenti tecnici sopralluogo. Pari a una superficie commerciale a uso magazzino di circa mq. 110,00

#### **A.5.g Beni mobili ed attrezzature**

Nel corso del sopralluogo non sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili di rilievo.

#### **A.5.h Ulteriori considerazioni**

##### Accessibilità

- o Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- o Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

##### Urbanizzazioni e servizi

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

##### Vocazione della zona

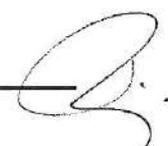
- o residenziale

##### Commerciabilità dell'immobile

- o buona

##### Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e nella piena disponibilità della proprietà.



## PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI

### B.1 Determinazione del valore dell'Immobile 01

#### **B.1.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.**

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 01 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale di Città Sant'Angelo (PE);
- delle caratteristiche intrinseche del bene, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un discreto stato di conservazione.

Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

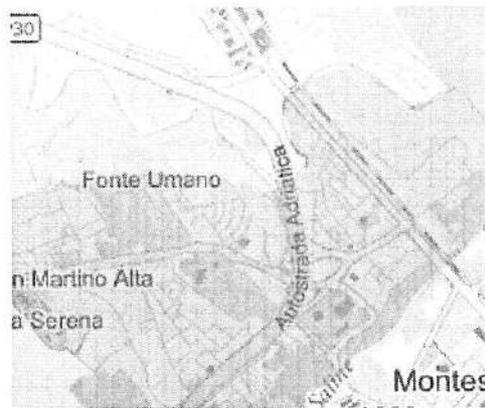
Per quanto detto le superfici commerciali sono come di seguito calcolate:

destinazioni	unità immobiliare part.IIa 383		Totali	coff.	Superficie
	sub 29				commerciale
	mq	mq	mq		
direzionale	38		38	1	38,00
<b>Totali Superficie commerciale</b>					<b>38,00</b>

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso direzionale di mq. 38.

#### Quotazioni immobiliari

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, con specifico riferimento al Comune di Città Sant'Angelo, Anno 2022 – Semestre 1° - Fascia/Zona: SubUrbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).



Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili 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 1° semestre del 2022, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2022 – Semestre I° - Provincia di Pescara - Comune Città Sant'Angelo Fascia/Zona: Sub Urbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Uffici	Normale	820	1200	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		
Uffici	820	1200	1010	€ 1.010,00

Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

K<sub>pe</sub> (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta			1,00			1,00
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			0,90			0,90
<b>Coefficiente complessivo K<sub>pe</sub></b>						<b>1,00</b>

***K<sub>i</sub>*** (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
prosp. asse elioterm.	0,80					0,80
vista	0,80					0,80
luminosità	0,80					0,80
orientamento	0,80					0,80
<b>Coefficiente complessivo K<sub>pi</sub></b>						<b>0,80</b>

***K<sub>j</sub>*** (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
età fabbricato		0,90				0,90
stato manutentivo		0,90				0,90
strutture portanti		0,90				0,90
impianti tecnologici	0,80					0,80
Finiture		0,90				0,90
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne		0,90				0,90
<b>Coefficiente complessivo K<sub>j</sub></b>						<b>0,90</b>

***K<sub>p</sub>*** (caratteristiche produttive)

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore medio : ***K<sub>p</sub>* = 0,80**

***K*** (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 01" il coefficiente ***K*** è pari a **0,58**, come di seguito calcolato:

	<i>K<sub>pe</sub></i>	<i>K<sub>pi</sub></i>	<i>K<sub>j</sub></i>	<i>K<sub>p</sub></i>	<i>K</i>
	1	0,8	0,9	0,8	0,58

***Valore dell'immobile con stima sintetica***

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

destinazione	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
uffici	€ 1.010,00	0,58	€ 585,80	38,00	€ 22.260,40
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 22.260,40</b>

Pertanto, il valore del bene immobile determinato con metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 22.260,40.

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

Per quanto in precedenza esposto il **Valore Finale di Stima del Bene Immobile** è assumibile in:  
**€ 22.260,40**

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

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

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

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale di Città Sant'Angelo (PE);
- delle caratteristiche intrinseche del bene, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un discreto stato di conservazione.

Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

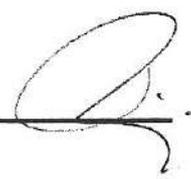
Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

Per quanto detto le superfici commerciali sono come di seguito calcolate:

destinazioni	unità immobiliare part.lla 383		Totali	coff.	Superficie commerciale
	sub 32				
	mq	mq	mq		
commerciale	80		80	1	80,00
veranda	14		14	0,5	7,00
area di pertinenza	30		30	0,3	9,00
<b>Totali Superficie commerciale</b>					<b>96,00</b>

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso commerciale di mq. 96.

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, con specifico riferimento al Comune di Città Sant'Angelo, Anno 2022 – Semestre 1° - Fascia/Zona: SubUrbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).





Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili 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 1° semestre del 2022, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2022 – Semestre 1° - Provincia di Pescara - Comune Città Sant'Angelo Fascia/Zona: Sub Urbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Commerciale	Normale	950	1900	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	950	1900	1425	€ 1.425,00

Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

K<sub>pe</sub> (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta			1,00			1,00
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			0,90			0,90
<b>Coefficiente complessivo K<sub>pe</sub></b>						<b>1,00</b>

**K<sub>i</sub> (caratteristiche posizionali intrinseche)**

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
prosp. asse elioterm.	0,80					0,80
vista		0,90				0,90
luminosità			1,00			1,00
orientamento		0,90				0,90
Coefficiente complessivo <b>K<sub>pi</sub></b>						<b>0,90</b>

**K<sub>j</sub> (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)**

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
età fabbricato		0,90				0,90
stato manutentivo		0,90				0,90
strutture portanti		0,90				0,90
impianti tecnologici		0,90				0,90
Finiture		0,90				0,90
Bonifica		0,90				0,90
sistemazioni esterne		0,90				0,90
Coefficiente complessivo <b>K<sub>j</sub></b>						<b>0,90</b>

**K<sub>p</sub> (caratteristiche produttive)**

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore medio : **K<sub>p</sub>= 1,00**

**K (coefficiente caratteristiche)**

Per quanto detto, per l' "Immobile 02" il coefficiente **K** è pari a **0,81**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				
	<b>K<sub>pe</sub></b>	<b>K<sub>pi</sub></b>	<b>K<sub>j</sub></b>	<b>K<sub>p</sub></b>	<b>K</b>
	1	0,9	0,9	1,00	0,81

**Valore dell'immobile con stima sintetica**

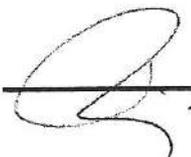
Per quanto sopra esposto, si procede alla stima come di seguito:

	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione uffici	€ 1.425,00	0,81	€ 1.154,25	96,00	€ 110.808,00
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 110.808,00</b>

Pertanto, il valore del bene immobile determinato con metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 112.176,00.

**B.2.b Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 02**

Per quanto in precedenza esposto il **Valore Finale di Stima del Bene Immobile** è assumibile in:  
**€ 110.808,00**



### B.3 Determinazione del valore dell'Immobile 03

#### B.3.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 03 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale di Città Sant'Angelo (PE);
- delle caratteristiche intrinseche del bene, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un discreto stato di conservazione.

Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

Per quanto detto le superfici commerciali sono come di seguito calcolate:

destinazioni	unità immobiliare part.lla 724				Totali	coff.	Superficie commerciale
	sub 4	sub 5	sub6	sub 7			
	<i>mq</i>			<i>mq</i>	<i>mq</i>		
commerciale	210	110	435		755	1	<b>755,00</b>
terrazza				435	435	0,3	<b>130,50</b>
<b>Totali Superficie commerciale</b>							<b>885,50</b>

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso commerciale di mq. 885,50.

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, con specifico riferimento al Comune di Città Sant'Angelo, Anno 2022 – Semestre 1° - Fascia/Zona: SubUrbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).



Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili 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 1° semestre del 2022, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2022 – Semestre I° - Provincia di Pescara - Comune Città Sant'Angelo Fascia/Zona: Sub Urbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Commerciale	Normale	950	1900	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	950	1900	1425	€ 1.425,00

#### Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

#### K<sub>pe</sub> (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità		0,90				0,90
servizi			1,00			1,00
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale		0,90				0,90
<b>Coefficiente complessivo K<sub>pe</sub></b>						<b>0,98</b>

**K<sub>i</sub> (caratteristiche posizionali intrinseche)**

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
prosp. asse elioterm.		0,90				0,90
vista		0,90				0,90
luminosità			1,00			1,00
orientamento		0,90				0,90
Coefficiente complessivo <b>K<sub>pi</sub></b>						<b>0,93</b>

**K<sub>j</sub> (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)**

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
età fabbricato	0,80					0,80
stato manutentivo	0,80					0,80
strutture portanti	0,80					0,80
impianti tecnologici	0,80					0,80
Finiture	0,80					0,80
Bonifica	0,80					0,80
sistemazioni esterne	0,80					0,80
Coefficiente complessivo <b>K<sub>j</sub></b>						<b>0,80</b>

**K<sub>p</sub> (caratteristiche produttive)**

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore : **K<sub>p</sub> = 0,2**

**K (coefficiente caratteristiche)**

Per quanto detto, per l' "Immobile 03" il coefficiente **K** è pari a **0,15**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				
	K <sub>pe</sub>	K <sub>pi</sub>	K <sub>j</sub>	K <sub>p</sub>	K
	0,98	0,93	0,8	0,2	0,15

**Valore dell'immobile con stima sintetica**

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

	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione uffici	€ 1.425,00	0,15	€ 213,75	885,50	€ 189.275,63
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 189.275,63</b>

Pertanto, il valore dei beni immobili determinato considerando lo stato attuale dell'immobile al grezzo, con metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 189.275,63.

**B.3.b Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 03**

Per quanto sopra esposto, il **Valore Finale di Stima dei Beni Immobili** è assumibile in:  
**€ 189.275,00.**





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, di abitazioni civili 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 1° semestre del 2022, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2022 – Semestre I° - Provincia di Pescara - Comune Città Sant'Angelo Fascia/Zona: Sub Urbana - Codice di zona E1 – Microzona Catastale 0.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Commerciale	Normale	950	1900	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	950	1900	1425	€ 1.425,00

#### Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

#### K<sub>pe</sub> (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità		0,90				0,90
servizi			1,00			1,00
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale		0,90				0,90
Coefficiente complessivo K <sub>pe</sub>						<b>0,98</b>

*K<sub>i</sub> (caratteristiche posizionali intrinseche)*

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
prosp. asse elioterm.		0,90				0,90
vista		0,90				0,90
luminosità		0,90				0,90
orientamento		0,90				0,90
Coefficiente complessivo <b>K<sub>pi</sub></b>						<b>0,90</b>

*K<sub>j</sub> (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)*

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
età fabbricato	0,80					0,80
stato manutentivo		0,90				0,90
strutture portanti	0,80					0,80
impianti tecnologici	0,80					0,80
Finiture		0,90				0,90
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo <b>K<sub>j</sub></b>						<b>0,89</b>

*K<sub>p</sub> (caratteristiche produttive)*

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore: **K<sub>p</sub> = 0,4**

*K (coefficiente caratteristiche)*

Per quanto detto, per l' "Immobile 04" il coefficiente **K** è pari a **0,33**, come di seguito calcolato:

	<i>K<sub>pe</sub></i>	<i>K<sub>pi</sub></i>	<i>K<sub>j</sub></i>	<i>K<sub>p</sub></i>	<i>K</i>
	0,9	0,89	0,9	0,4	0,29

*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	
uffici	€ 1.425,00	0,29	€ 413,25	221,50	€ 91.534,88
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 91.534,88</b>

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 91.534,88.

**B.4.b Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 04**

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

**€ 91.534,88.**

## B.5 Determinazione del valore dell'Immobile 05

### B.5.a Stima analitica basata con metodo di comparazione diretta.

Per quanto detto nella valutazione dell'IMMOBILE 05 si tiene debitamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona semicentrale di Pescara (PE);
- delle caratteristiche intrinseche del bene, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un discreto stato di conservazione.

Da quanto rilevato e accertato, di seguito si riporta in sintesi l'articolazione del compendio immobiliare per destinazione d'uso delle superfici esistenti ed esterne di pertinenza.

Si precisa che ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno effettuare il calcolo delle superfici commerciali considerando le superfici lorde edificate (con l'incidenza di tutte le murature interne e perimetrali) ragguagliate in base alla loro specifica destinazione d'uso con coefficienti di uso comune nel mercato immobiliare locale.

Per quanto detto le superfici commerciali sono come di seguito calcolate:

destinazioni	unità immobiliare part.IIa 383		Totali	coff.	Superficie commerciale
	sub 29				
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		
magazzino	110		110	1	110,00
<b>Totali Superficie commerciale</b>					<b>110,00</b>

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata a uso magazzino di mq.110.

### Quotazioni immobiliari

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Pescara, con specifico riferimento al Comune di Città Sant'Angelo, Anno 2022 – Semestre 1° - Fascia/Zona: Semicentrale - Codice di zona C6 – Microzona Catastale 0, e ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).



Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili 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 1° semestre del 2022, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2022 - Semestre I° - Provincia di Pescara - Comune Pescara				
Fascia/Zona: Semicentrale - Codice di zona C6 - Microzona Catastale 0.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Uffici	Normale	530	900	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		
Uffici	530	900	715	€ 715,00

Valore Unitario di Stima

Il Valore Unitario riscontrato è di seguito verificato sulla base delle sue condizioni estrinseche ed intrinseche al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", precedentemente illustrata.

K<sub>pe</sub> (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione				1,10		1,10
infrastrutture			1,00			1,00
accessibilità		0,90				0,90
servizi			1,00			1,00
aree di sosta		0,90				0,90
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria		0,90				0,90
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K <sub>pe</sub>						<b>0,98</b>

K<sub>i</sub> (caratteristiche posizionali intrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima ( 0,80 )	bassa ( 0,90 )	media ( 1,00 )	buona ( 1,10 )	ottima ( 1,20 )	
prosp. asse elioterm.			1,00			1,00
vista			1,00			1,00
luminosità			1,00			1,00
orientamento			1,00			1,00
Coefficiente complessivo Kpi						1,00

Kj (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		0,90				0,90
stato manutentivo		0,90				0,90
strutture portanti		0,90				0,90
impianti tecnologici		0,90				0,90
Finiture	0,90	0,90				1,80
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo Kj						1,06

Kp (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 : **Kp= 1,00**

K (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 05" il coefficiente K è pari a **0,88**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità					K
	Kpe	Kpi	Kj	Kp		
	0,98	1	1,06	1,00		1,04

Valore dell'immobile con stima sintetica

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

	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggugiata mq	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione uffici	€ 715,00	1,04	€ 743,60	110,00	€ 81.796,00
<b>VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 81.796,00</b>

Pertanto, il valore del bene immobile determinato con metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in € 81.796,00.

**B.5.b Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 05**

Per quanto in precedenza esposto il **Valore Finale di Stima del Bene Immobile** è assumibile in:

**€ 81.796,00**

### C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

Per quanto sopra esposto, si procede di seguito alla determinazione del complessivo valore di mercato dei beni e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento dei beni stessi attraverso la ricerca di un possibile valore cauzionale<sup>1</sup> mediante l'applicazione al valore di mercato di una percentuale di ribasso del 15%, individuata avendo considerazione del mercato di riferimento e della particolare congiuntura economica di crisi.

		a)	b)	c)
		Valore commerciale	Valore di mercato (arrotondamento)	Valore cauzionale (85% di b)
BENI IMMOBILI				
	1	€ 22.260,40	€ 22.000,00	€ 18.700,00
	2	€ 110.808,00	€ 110.000,00	€ 93.500,00
	3	€ 189.275,00	€ 189.000,00	€ 160.650,00
	4	€ 91.534,88	€ 91.500,00	€ 77.775,00
	5	€ 81.796,00	€ 81.700,00	€ 69.445,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 495.674,28</b>	<b>€ 494.200,00</b>	<b>€ 420.070,00</b>

Tutto quanto sopra premesso e considerato,

in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Commissario Giudiziario nominato dal Tribunale di Pescara, dott.ssa Shaula D'Antonio;

- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, delle relative ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità ed effettiva collocabilità sul mercato, nonché dell'analisi dei dati di mercato rilevati e dei risultati dei conteggi istituiti;
- stimato il più probabile valore commerciale della proprietà in esame, alla data odierna, in €495.674,28, restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato;

#### SI STIMA

- il Valore di Mercato dei Beni, per arrotondamento, in:

**€ 494.200,00** (dicorsi euro quattrocentonovantaquattromiladuecento/00);

- il Valore Cauzionale dei Beni, per arrotondamento, in:

**€ 420.000,000** (dicorsi euro quattrocentoventimila/00).

Corropoli, li 03.12.2022

  
Marco  
Consulente Tecnico  
D'ANNUNZIIS  
N. 279  
Sez. IV  
Arch. Marco d'Annunziis  
Architetto  
Ordine degli  
Architetti  
Pianificatori  
e Conservatori  
Pescara  
PROVINCIA DI TERAMO

<sup>1</sup> Si tratta del valore di un immobile (Mortgage Lending Value) determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile stesso e pertanto inferiore rispetto al "valore commerciale", ottenuto moltiplicando quest'ultimo per un coefficiente che nel caso di vendita forzata dell'immobile, tiene conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi dell'immobile.

