

TRIBUNALE DI SULMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Studio Tecnico e di Consulenza Immobiliare
Geom. SANTILLI FRANCESCO

Esecuzione immobiliare 34/21

COMUNE DI SULMONA
IDENTIFICATIVO CATASTALE
Fg. 49 Part. 1429 Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8

Committente: TRIBUNALE DI SULMONA

Il C.T.U. incaricato

Geom. SANTILLI FRANCESCO



INDICE

1.PREMESSA

- 1.1 SOGGETTO INCARICATO DELLA PERIZIA**
- 1.2 IDENTIFICAZIONE DELLA COMMITTENZA**
- 1.3 ESTREMI E FINALITA' DELL'INCARICO**
- 1.4 ANALISI**

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

- 2.1 CARATTERISTICHE GENERALI**
- 2.3 ESTREMI CATASTALI**
- 2.4 PROPRIETA', VINCOLI E IPOTECHE**
- 2.5 DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA**

3. PROFILO TECNICO DEL BENE

- 3.1 STRUTTURE E FINITURE**
- 3.2 IMPIANTO TECNOLOGICO**
- 3.3 STATO DI CONSERVAZIONE**

4. STIMA DEL BENE

- 4.1 CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO**
- 4.2 CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE**

5. CONCLUSIONI

6. FOTO E ALLEGATI

- Computo metrico estimativo**
- Ispezione ipotecaria**
- Elaborato planimetrico, elenco subalterni**
- Visure catastali**



ELABORATO PERITALE

1-PREMESSA

1.1 Soggetto Incaricato della perizia

Studio Tecnico e di Consulenza Immobiliare, **Geom. Santilli Francesco**, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia dell'Aquila al n°2213. P.I. 01940440660.

1.2 Identificazione della committenza

TRIBUNALE DI SULMONA GPO Dott. Luca PELLICCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA nei confronti di

1.3 Estremi e finalità dell'incarico

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Stima effettuata in data 20/05/2022

1.4 Analisi

L'immobile oggetto della presente perizia è inserito in un contesto urbanistico molto più ampio che nel corso degli anni è stato soggetto al rilascio di diversi Permessi a Costruire e di altri provvedimenti autorizzativi.

Preliminarmente va evidenziato che il lotto dell'immobile è pari a mq 3656 complessivi e che dalle norme tecniche di attuazione vigenti nel comune di Sulmona, si riscontra che per l'edificazione su detta area (ricadente in zona per servizi socio sanitari) è necessario un lotto minimo di 20.000 mq. Tale condizione è stata superata in un primo momento con la presentazione del progetto iniziale che prevedeva un'area di circa 36.000 mq al di sopra del quale erano ricomprese diverse tipologie edilizie e relative opere di urbanizzazione. Nel corso degli anni si è modificato ripetutamente il progetto iniziale sino alla presentazione nell'anno 2017 di un progetto planovolumetrico di coordinamento che teneva conto della disciplina urbanistica. In tale progetto è ricompreso il fabbricato in questione individuato nella planimetria generale con la lettera "B". Come facilmente intuibile, il progetto planovolumetrico approvato, comprende la realizzazione di diversi edifici appartenenti a ditte non omogenee. Le previsioni urbanistiche ivi ricomprese sanciscono le varie destinazioni: superfici, volumetrie, parcheggi privati e pubblici secondo gli standards delle NTA.

Gli edifici previsti nel Planovolumetrico sono complessivamente quattro, distinti con le lettere "A, B, C e D".

In data 08.08.2019 è stata presentata una variante al progetto planovolumetrico che prevedeva l'aumento delle superfici utili e del volume dell'edificio individuato con la lettera "D", alcune variazioni delle aree destinate a parcheggi pubblici con accorpamento di nuovi lotti perimetrali a quello precedentemente approvato. Per l'edificio oggetto di valutazione, nella variante in questione, non sono previste modifiche di sorta. Tale progetto è attualmente in corso di esame presso il Comune di Sulmona.

Come si specificherà in seguito, l'edificio oggetto di valutazione è attualmente in corso di costruzione. Stante la disciplina urbanistica vigente, per il completamento dello stesso è obbligatorio attenersi a quanto previsto nell'approvato planovolumetrico (2017) e a quello in corso di approvazione. In particolare sarà necessario rispettare le destinazioni d'uso e le superfici utili ivi ricomprese. Al termine dei lavori, per il rilascio dell'agibilità sarà necessaria la cessione dei parcheggi pubblici che, stante le previsioni del planovolumetrico, sono di proprietà di ditte terze.



Sempre ad ulteriore precisazione, dalle indagini svolte e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono state realizzate in toto dalle altre società concorrenti alla formazione del lotto urbanistico. Trattasi: delle opere di viabilità, idrauliche “acque bianche e nere”, illuminazione aree di parcheggio, per le quali bisognerà prevedere dei costi in quota parte per poterne beneficiare da versare ai restanti attori del lotto urbanistico.

Inoltre si riscontra che il lotto in questione è intercluso da altre proprietà che non permettono accesso diretto alla viabilità pubblica.

E' stato inoltre redatto un rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile e dell'area ad esso circostante al fine di giungere ad una corretta valutazione dell'edificio e del contesto in cui è inserito.

2 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

2.1 Caratteristiche Generali

L'immobile oggetto della presente, è posto a ridosso del polo ospedaliero Dell'Annunziata, racchiuso tra lo stesso, e la strada Statale 17 dell'Appennino Abruzzese. L'immobile è posizionato in maniera strategica rispetto alla zona, la Statale 17 posta nelle immediate vicinanze lo collega direttamente a Castel Di Sangro e tramite Autostrada A 25 a Roma e Pescara. Rispetto alla Città di Sulmona è posto in maniera ottimale, perché connesso direttamente con Viale Mazzini e, quindi, alla viabilità cittadina prossima al centro storico, perfettamente servito dai mezzi pubblici, ma raggiungibile anche a piedi. Dalle analisi tecniche l'immobile è intercluso tra altre particelle appartenenti ad altre proprietà quindi non ha collegamento diretto con la viabilità pubblica.

Il bene in oggetto è costituito da 4 piani di cui uno seminterrato e 3 fuori terra, le superfici che lo costituiscono sono (superficie netta):

Piano seminterrato

-superficie lorda 838.40 mq h. 3.10 mt

-destinazioni progettuali: autorimessa, locali deposito, locale tecnico, vano scala/ascensori.

Piano terra

-superficie lorda 838.40 mq h. 3.10 mt

-destinazioni progettuali: camera ardente, spogliatoio personale, sala tv, cappella, deposi/magazzini, lavanderia, ambulatori, hall, reception, sala da pranzo, uffici, cucina, servizi igienici e sala polivalente, vani scale e ascensori.

Piano Primo

-Superficie lorda 838.40 mq h. 3.10 mt.

-destinazioni progettuali: camere, ambulatorio, area socializzazione, depositi, servizi igienici, palestra, barbieri/pedicure, studio fisioterapico, vani scale e ascensori.

Piano Secondo

-Superficie lorda 838.40 mq h. 3.10 mt.

-destinazioni progettuali: camere, ambulatorio, area socializzazione, depositi, servizi igienici, vani scale e ascensori.



2.3 Estremi Catastali

Catasto dei Fabbricati:

IMMOBILE	
FOGLIO	49
PARTICELLA	1429
SUB.	1-2-3-4-5-6-7-8
CATEGORIA	F/3 (in corso di costruzione)

Fonte: Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale dell’Aquila – Servizi catastali

Ad oggi l’edificio costituito dai Sub. 2-3-4-5-6-7-8 risulta censito con la categoria F3 (in corso di costruzione) oltre al Sub. 1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, VANO SCALA E CORPO ASCENSORI COMUNI A TUTTI I SUB)).

2.4 Proprietà, vincoli e ipoteche.

Alla data odierna l’immobile risulta oggetto di una procedura di espropriazione immobiliare presso il tribunale di Sulmona, l’importo del precetto risulta essere pari a 1,595,880.24 Euro, promosso da Prelios Credit Solutions spa nei confronti di.

Inoltre si allega la visura dell’ispezione ipotecaria dove gli immobili risultano pignorati.

2.5 Descrizione della situazione urbanistica

In base al PRG vigente nel Comune di Sulmona, l’immobile in oggetto ricade nella zona definita dall’art. 3.16 delle N.T.A. , zone per attrezzature socio sanitarie.

Il seguente paragrafo e’ estratto testualmente dalle N.T.A. del P.R.G.:

Art.3.16 – Zona per attrezzature socio – sanitarie = S (Zona F ai sensi dell’Art.2 del D.M. 2.4.1968).

Tale zona è destinata ad attrezzature sanitarie, comprese le attività complementari a quella sanitaria in senso stretto, come le sedi amministrative, di ricerca per convegni e per pubbliche relazioni, e ad attrezzature assistenziali come case per anziani, per studenti, collegi, colonie, mense, convitti, seminari ecc. Sono previsti i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici = P1 = 15mq/100 mq. di Su.
- Opere di urbanizzazione primaria. • Superficie minima di intervento = Sm = 20.000 mq.
- Indice di utilizzazione territoriale = Ut = 3.000 mq./ha.
- Rapporto di copertura = Q = 25% di St.
- Altezza massima = H = 14,50mt.
- Indice di visuale libera = VI = 1.



3- PROFILO TECNICO DEL BENE

3.1 Struttura e finiture

Dai sopralluoghi effettuati si rileva una struttura in c.a. dalla forma rettangolare con il lato maggiore pari a mt 52.40 e quello minore pari a 16.00 mt. Si sviluppa su 4 livelli, uno seminterrato e 3 fuori terra, il piano seminterrato non ha tramezzature interne realizzate mentre, i tre fuori, terra presentano divisioni interne in mattoni forati così come da progetto. L'edificio si presenta in stato di costruzione, con intonacatura esterna di colore bianco e superficie della partizione esterna in linea con il vano scala non rifinita.

I lavori sono fermi a questo stato di costruzione quindi non vi sono pavimenti, infissi, impianti e finiture di nessun tipo.

3.2 Impianti tecnologici

L'immobile non è dotato di impianti tecnologici sono presenti solo delle canalizzazioni elettriche all'ultimo piano.

3.3 Stato di conservazione

L'immobile nel complesso presenta stati di degrado notevoli dovuti all'abbandono degli anni che hanno provocato una fatiscenza conservativa.

La copertura presenta come ultimo strato di finitura un solo strato di guaina bituminosa e ha una superficie di circa 830 mq, di questi vi sono circa 90 mq non presenti in quanto la guaina è stata divelta dal vento e ad oggi risulta non presente a protezione degli strati sottostanti, la restante parte della copertura evidenzia un cattivo stato di conservazione.

4- STIMA DEL BENE

4.1 Criterio estimativa adottato

Per la stima del bene in oggetto si procede con il metodo del cost approach, mirato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali, di aziende agricole e industriali.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.



4.2 Considerazioni e Valutazioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede all'analisi dei costi e alle conseguenti valutazioni e deprezzamenti, quindi procediamo con il calcolo del costo di costruzione attraverso il computo metrico estimativo, la parcella delle spese tecniche e ipotizziamo un costo di oneri comunali

CC	COSTO DI COSTRUZIONE	995998.56
ST	SPESE TECNICHE stimate	80000.00
OC	ONERI COMUNALI stimati e SPESE VARIE	60000.00
CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	1135998.56

A questo punto procediamo a calcolare il valore dell'area, E' possibile calcolare il valore al metro quadro, come percentuale del costo di costruzione, come rapporto complementare che tiene conto dell'utile del promotore solo sul costo di costruzione e come rapporto complementare che tiene conto dell'utile del promotore sia sul costo di costruzione che sul valore dell'area.

VA	VALORE DELL'AREA	20%	227199.72
-----------	-------------------------	------------	------------------

Ora procediamo a calcolare l'utile promotore applicando una percentuale del 15%

Descrizione	Euro	%	Parziale
COSTO DI COSTRUZIONE	995998.56	15	149399.79
SPESE TECNICHE	80000.00	15	12000.00
ONERI COMUNALI	60000.00	15	9000.00
VALORE AREA	227199.72	15	34079.97
UTILE PROMOTORE			204479.76

Il valore al nuovo sarà dato quindi dalla somma di:

CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	1135998.56
VA	VALORE DELL'AREA	227199.72
UP	UTILE PROMOTORE	204479.76
VN	VALORE AL NUOVO	1567678.04



L'Ultimo passaggio prevede il calcolo del deprezzamento, l'edificio in oggetto riporta una vetusta abbastanza significativa soprattutto nella copertura, inoltre vi sono fattori oggettivi che rendono l'edificio meno appetibile alla compravendita, molti di questi sono stati citati nell'ANALISI effettuata nei capitoli precedenti che concorrono significativamente a calcolare una percentuale di deprezzamento maggiore.

Quindi per quanto fin qui premesso, per le analisi effettuate e per il tempo trascorso dall'edificazione dell'immobile si attribuisce una percentuale di deprezzamento pari al 24%.

VN	VALORE AL NUOVO	1567678.04
DP	DEPREZZAMENTO 24%	376242.74
CD	VALORE DI COSTO DEPREZZATO	1.191.435,30

5- CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geom. SANTILLI FRANCESCO, in risposta al quesito postomi ritiene di poter quantificare il valore di mercato del fabbricato oggetto della presente stima in 1.191.435,30 euro (unmilione centonovantunomilaquattrocentotrentacinque,30 EURO).

Con il presente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

SULMONA 11.06.2022

In Fede
Geom. Santilli Francesco



6- FOTO E ALLEGATI























