
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Aggiornamento Perizia di Valutazione Immobiliare degli Esperti Estimatore ex art. 568 c.p.c.
Geom. Osvaldo Reginelli e Arch. Barbara Di Marco nell'Esecuzione Immobiliare 156/2021 riunita
alla 104/2024 del R.G.E.

promossa da

“...*omissis*...”

contro

“...*omissis*...”

SOMMARIO

INCARICO - PREMessa	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	5
TITOLARITÀ	5
DATI CATASTALI	5
CONFINI	6
CONSISTENZA	7
PRECISAZIONI	7
STATO CONSERVATIVO	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	9
STATO DI OCCUPAZIONE	10
PROVENIENZE VENTENNALI	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
NORMATIVA URBANISTICA	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	12
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	13
VALUTAZIONE	15

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice precedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva:	156/2021 riunita alla 104/2024		
Creditore Procedente:	"...omissis..."		
privilegio fondiario	<input type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	"...omissis..."		
Numero lotti proposto	Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 400.000		
tipologia beni del lotto	Intero Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici		
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota
Ubicazione:	Via Duca degli Abruzzi, Notaresco (TE)		
lotto UNICO	Situazione Locatizia		
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si <input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input type="checkbox"/>	si <input checked="" type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input type="checkbox"/>	si <input type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si <input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si <input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione			

INCARICO - PREMESSA

Premesso che:

- In data 04/04/2023, il Geom. Osvaldo Reginelli, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e Custode Giudiziario ed in data 17/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (EI 156/2021).
- In data 09/07/2023 è stata redatta perizia di valutazione immobiliare (EI 156/2021) e successivi chiarimenti del 19/03/2024 riferita ai beni
 - Foglio 22 Particella 659 Sub 2 Cat B/1
 - Foglio 22 Particella 659 Sub 3 Cat A/10
- In data 16/07/2024, l'Arch. Di Marco Barbara, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (EI 104/2024).
- In data 21/09/2024 è stata redatta perizia di valutazione immobiliare (EI 104/2024) riferita al bene:
 - Foglio 22 Particella 659 Sub 4 Cat B/1
- In data 07/10/2024 il GE disponeva che le procedure venissero riunite
- In data 30/10/2024 il GE disponeva: *“Il Giudice invita i tecnici a esprimersi sulla maggior convenienza della messa in vendita in lotto unico ovvero in lotti separati”*
Ed anche a *rimettere relazione* sull'esistenza di problematiche manutentive di parte dei beni, che richiedono interventi urgenti.

Tutto ciò premesso, dopo avere valutato le circostanze per la valutazione dei beni in un lotto unico, analizzate:

- le caratteristiche costruttive e di distribuzione dei locali delle varie porzioni,
- le dotazioni esterne del fabbricato
- le caratteristiche del mercato immobiliare di zona

gli scriventi ritengono, per una maggiore appetibilità commerciale, che sia opportuno la vendita dei beni in un lotto unico, e pertanto redigono il presente elaborato di valutazione, di tutti i beni oggetto di pignoramento delle procedure riunite, in un **Lotto UNICO** come di seguito dettagliato.

Ed inoltre, nell'apposito paragrafo relazioneranno sullo stato di manutenzione precario dei luoghi, tenendone in debita considerazione nella valutazione.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (EI 156/2021) risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 04/11/2021 a Favore di “...omissis...” e per essa “...omissis...” in forza di procura conferita da “...omissis...” depositato il 23/11/2021,
- Istanza di Vendita depositata il 13/12/2021
- Certificazione Notarile del 22/12/2021 depositata il 29/12/2021.
- Nota di Trascrizione Atto di Pignoramento depositata in data 13/12/2021 e 28/12/2021;

Mentre la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (EI 104/2024) risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 17/04/2024, depositato il 27/05/2024 a Favore di “...omissis...” contro “...omissis...”.
- Istanza di Vendita depositata il 20/06/2024.
- Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata il 24/06/2024.
- Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento depositato il 24/06/2024.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 19061 Reg. Gen. 14287 del 10/12/2021 (EI 156/2021) sono costituiti dai seguenti immobili, siti nel Comune di Notaresco (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI - Foglio 22 Particella 659 Sub 2 Cat B/1
- 2) Catasto FABBRICATI - Foglio 22 Particella 659 Sub 3 Cat A/10

I beni oggetto dell'Atto di pignoramento e riportati nella relativa Nota di Trascrizione Reg. Gen. n. 9122 Reg. Part. n. 6822 del 31/05/2024 (104/2024) sono costituiti dai seguenti immobili, siti: nel Comune di NOTARESCO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 22 Particella 659 Sub. 4 Cat. B/1

Gli scriventi, come anticipato in premessa, hanno ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Lotto UNICO** –Intero Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici ubicato a Notaresco (TE) - Via Duca degli Abruzzi, piano 1S-T-1 così composto:
PT androne, locali ripostiglio, 3 aule, corridoio, locali pluriuso servizi, cucina e disimpegno con annessa corte,
P1: vano scala di accesso, ingresso, 7 locali ufficio, corridoio, ripostigli e servizi.
P1S: 5 locali pluriuso, corridoio, un servizio igienico, 4 ripostigli, un locale di servizio, un locale di sgombero, un locale tecnico e un locale tombato

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato ai seguenti soggetti eseguiti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

L'immobile viene pignorato per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà 1/1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	659	2		B1	U	1693 mc	373 mq	1836,16 €	T	
	22	659	3		A10	2	10 vani	369 mq	2909,2 €	1	
	22	659	4		B1	U	1080 mc	362 mq	1171,32 €	S1	

Oltre diritti su SUB 1 – B.C.N. C. a BENE COMUNE NON CENSIBILE

(CAMMINAMENTI AL PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA)

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di manufatto e di tettoia metallica, attualmente "crollata", insistenti nella corte (Sub 2) non riportati in planimetria catastale.

CONFINI

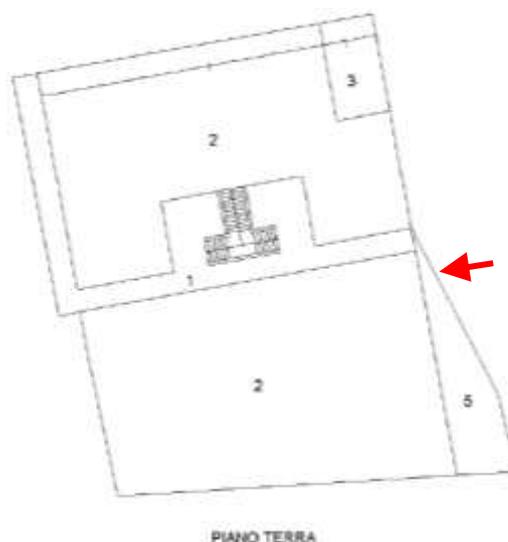
Il lotto (p.lla 659) su cui insiste il fabbricato di cui le porzioni sono parte confina catastalmente con:

- Nord Via Duca degli Abruzzi
- Sud P.lla 220,
- Ovest P.lle 207 e 603,
- Est strada comunale Via Aldo Moro;

La porzione Sub 2 (Piano Terra)

- Nord Via Duca degli Abruzzi
- Sud Sub 1 e P.lla 220 tramite corte,
- Ovest sub 1 e P.lla 603,
- Est vano scala Sub 3, Porzione Sub 5 (Area Urbana) ed in parte strada comunale;

NB: Si precisa che l'accesso alla corte del Sub 2 da Via Aldo Moro, avviene tramite l'attraversamento della porzione Sub 5 (Area Urbana), adibita in parte a Strada, attualmente di proprietà Comunale.



La porzione Sub 3 (Piano Primo)

- Nord tramite spazi esterni su Via Duca degli Abruzzi
- Sud spazi esterni;
- Ovest tramite spazi esterni su P.lla 207,
- Est tramite spazi esterni su strada comunale;

La porzione Sub 4 (Piano Seminterrato):

- Nord terrapieno;
- Sud: in parte con Sub. 1 (B.C.N.C.) e vano scala esterno
- Est con strada comunale Via Aldo Moro,
- Ovest: terrapieno Sub. 1 (B.C.N.C.) verso P.lla 207.

Salvo altri se/o variati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali "Scuola Pubblica"	297,00 mq	369,00 mq	1,00	369,00 mq	4,60 m	T
Uffici	329,00 mq	396,00 mq	1,00	396,00 mq	4,15 m	I
Corte (Sub 2)	495,00 mq	495,00 mq	0,05	24,75 mq	0,00 m	Terra
Balcone (Sub 2)	37,00 mq	37,00 mq	0,30	11,10 mq	0,00 m	Terra
Piano 1S	293,00 mq	362,00 mq	1,00	362,00 mq	H _{max} =3,00 m H _{min} =2,20 m	1S
Totale superficie convenzionale:				1.162,85 mq		

PRECISAZIONI

Il Fabbricato soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi dal D.Lgs 22/01/2004 n. 42, pertanto risulta interessato dagli articoli riportati nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

Presenza di Diritto di Prelazione da parte del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - SOPRINTENDENZA REGIONALE PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER L'ABRUZZO, ai sensi degli Art. 59 e 60 e successivi del citato decreto, non esercitato in occasione della compravendita Atto Rep. 58375 del 14/04/2010.

Immobile gravato da Trascrizione di "Costituzione di Vincolo" trascrizione Registro generale n. 5935 Registro particolare n. 3401 del 13/04/2010 a favore del "MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI - DIREZIONE REGIONALE DI L'AQUILA" con la seguente informazione riportata in Quadro "D" della nota:

"Il direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici per l'Abruzzo autorizza l'alienazione del bene immobile sito in comune di notaresco, in via Duca degli Abruzzi, segnato in catasto al foglio n. 22, particella n. 227 (attualmente censito al foglio 22 particella n. 659, come risulta dalle visure catastali allegate), richiesta alle seguenti vincolanti prescrizioni:

- 1) che il bene venga tutelato e valorizzato attraverso un riuso che ne consenta la fruibilità pubblica senza che peraltro vada persa la testimonianza storica dello stesso nella zona;*
- 2) che nell'atto di alienazione siano riportate le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento di autorizzazione"*

STATO CONSERVATIVO

I locali di cui al piano Terra e Primo si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo, con profondo degrado ed in totale abbandono, con rischio “crollo” della copertura, in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua, condizioni di salubrità interna scadenti (presenza di volatili, etc), le finiture esterne presentano diffuse tracce di ammaloramenti da infiltrazioni umide, si segnalano sulle murature interne diffuse lesioni.

Rispetto alla data della originaria perizia di stima (EI 156/2021) le condizioni di conservazione dello stabile sono ulteriormente peggiorate con aggravio delle situazioni di pericolo e di rischi già evidenziate.

Si rappresenta che l'intero fabbricato, la copertura, gli interni e gli impianti necessitano interventi URGENTI di messa in sicurezza per le porzioni già in stato avanzato di deterioramento e/o crollo, in alcune porzioni già in atto, oltre a profondi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché strutturale e di impermeabilizzazione.

Evidenziato lo stato attuale di profondo rischio, di cedimento della copertura in più parti, nella presente relazione si terrà conto di tale circostanza nella valutazione.

Lo stato di conservazione della porzione immobiliare (Sub.4), nella parte nord controterra (ripostigli, locali di sgombero), è pessimo, con evidenti tracce di ammaloramenti diffusi, di infiltrazioni e lesioni, invece la parte sud (locali pluriuso), presenta uno stato manutentivo quasi sufficiente con alcune macchie di umidità sui muri e sulle volte, con tendenza a peggiorare visto l'inutilizzo e il totale abbandono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del Fabbricato sono le seguenti:

- Tipologia: Fabbricato Storico adibito a servizi pubblici/sociali
- Fondazioni e Str. verticali: muratura
- Solai: laterocemento/muratura al piano terra e primo, volte in mattoni al piano seminterrato.
- Copertura a padiglione a falde con coppi, in condizioni di manutenzione pessime **e rischio "crollo", in alcuni punti già in atto, con necessità di intervento urgente per messa in sicurezza.**
- Pareti esterne: muratura e pietra intonacate e tinteggiate in condizioni di manutenzione scadente con evidenti tracce di ammaloramenti diffusi, di infiltrazioni, lesioni e distacchi di intonaco
- Pareti interne: miste murature e laterizio, in parte intonacate e tinteggiate in condizioni di manutenzione scadente al piano primo e terra, mentre in parte in muratura intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni a vista al piano seminterrato.
- Locali interni in stato di abbandono con evidenti segni di degrado, con condizioni di salubrità scadente.
- Pavimentazione interna: piano terra e primo: tipiche dell'epoca ricoperte in parte da linoleum, piano seminterrato nei locali pluriuso in ceramica, nei restanti locali in battuto di cemento.
- Pavimentazione bagni: ceramica.
- Infissi esterni: finestre e persiane in legno
- Infissi interni: porte in legno.
- Portone di ingresso in legno
- Impianto elettrico, idrico: presente, con necessità di revisionare ed adeguamento
- Impianto termico: in stato di manutenzione pessimo con necessità di revisionare ed adeguamento
- **L'intero fabbricato, la copertura, gli interni e gli impianti necessitano profondi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria nonché strutturale e di impermeabilizzazione**

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

- Caratteristiche Ambientali: Buono in zona centrale del Comune di Notaresco;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: Parcheggi limitati/assenti se non nella corte;
- Prossimità al verde: Normale;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: Normale, i servizi commerciali, terziari e di pubblica utilità presenti nel centro comunale sono raggiungibili nel raggio di 0,1-0,5 km;

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

- Stato di Conservazione: pessimo, **in stato di profondo degrado ed abbandono, con rischio crollo della copertura in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua nei piani superiori e nella parte controterra al piano seminterrato,** mentre la parte sud (locali pluriuso) del piano seminterrato presenta uno stato manutentivo quasi sufficiente, con alcune macchie di umidità sui muri e sulle volte, con tendenza a peggiorare visto l'inutilizzo e il totale abbandono;
- Tipologia: Fabbricato storico
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Limitate, corte esterna e balconi al piano Terra.

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

- **Stato di Conservazione: pessimo, in stato di profondo degrado ed abbandono, con rischio crollo della copertura in alcuni punti già in atto, con diffuse e gravi fenomeni di infiltrazione di acqua nei piani superiori e nella parte controterra al piano seminterrato**, mentre la parte sud (locali pluriuso) del piano seminterrato presenta uno stato manutentivo quasi sufficiente, con alcune macchie di umidità sui muri e sulle volte, con tendenza a peggiorare visto l'inutilizzo e il totale abbandono;
- Grado delle rifiniture: tipiche dell'epoca;
- Affaccio: limitato su aree e fabbricati circostanti;

Il tutto come meglio rappresentato nell'Allegata Documentazione Fotografica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari (Sub.2-3) sono pervenute all'attuale proprietario, la società "...omissis...", in forza di:

- Atto COMPRAVENDITA del 14/04/2010 Notaio A. COSTANTINI Repertorio n. 58375 Registrazione n. 896 in data 22/04/2010,

dal Comune di Notaresco al quale era pervenuto con:

- DELIBERA del 01/08/1978 REGIONE ABRUZZO Repertorio n. 42.

La porzione immobiliare (Sub.4) è pervenuta all'attuale proprietario, la società "...omissis...", in virtù di:

- Atto di PERMUTA del 04.03.2013 Notaio Gianluca Fusco Rep. n.442 Racc. n.313 trascritto a Teramo il 05.03.2013 al Reg.Gen.3149 e Reg.Part.2430,

dal Comune di Notaresco al quale era pervenuto con:

- DELIBERA del 01/08/1978 REGIONE ABRUZZO Repertorio n. 42.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Teramo il 22/11/2010 Reg. gen. 19223 - Reg. part. 5103
Importo: € 1.100.000,00 Capitale: € 550.000,00
Spese: € 550.000,00 Percentuale interessi: 3,65 %
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Rogante: Costantini Andrea Data: 19/11/2010 N° repertorio: 58910
N° raccolta: 25375
Note: Gravante su:
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 2
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 3
Foglio 22 Particella C Subalterno 1
Foglio 22 Particella 619

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO**
Trascritto a TERAMO il 13/04/2010 Reg. gen. 5935 - Reg. part. 3401
A favore di Ministero Per I Beni E Le Attività Culturali - Direzione Regionale Di L'aquila
Contro Comune Di Notaresco
Note: Gravante su:
Foglio 22 Particella 659 TERRENO
Foglio 22 Particella 227 TERRENO
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 10/12/2021 Reg. gen. 19061 - Reg. part. 14287
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante su:
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 2
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 3
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 31/05/2024 Reg. gen. 9122 - Reg. part. 6822
A favore di "...omissis..."
Contro "...omissis..."
Note: Gravante su:
Foglio 22 Particella 659 Subalterno 4

Oneri di cancellazione

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

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insiste il Fabbricato di cui le porzioni oggetto di stima sono parte, ricade in virtù del Vigente PRG del Comune di Notaresco in:

- ZONA: B1 "Insediamento intensivo" - normato dell'Art. 46 N.T.A per il 31,8%
- ZONA: G1a "Attrezzature ed impianti pubblici esistenti"- normato dell'Art. 82 N.T.A per il 68,2%

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

La prima planimetria catastale del fabbricato risale al 31/03/1940.

Il Fabbricato è soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo - con decreto del 28/11/2008, presentando interesse ai sensi dal D.Lgs 22/01/2004 n. 42.

Sui luoghi è stata rilevata la presenza di manufatto e di tettoia metallica, attualmente "crollata", insistenti nella corte (Sub 2) non riportati in planimetria catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per le unità immobiliari in esame (tutti i Subalterni: 2-3-4) vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento oltre che per l'obbligo di indicare sulla pubblicazione di vendita la classe energetica dei beni ed il loro indice di prestazione energetica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto oggetto di stima è rappresentato da:

“Intero fabbricato storico disposto su tre livelli composto da:

- 1S: **5 locali pluriuso**, corridoio, un servizio igienico, 4 ripostigli, un locale di servizio, un locale di sgombero, un locale tecnico e un locale tombato
- PT androne, locali ripostiglio, **3 aule**, corridoio, **locali pluriuso servizi**, cucina e disimpegno con annessa corte,
- P1: vano scala di accesso, ingresso, **7 locali ufficio**, corridoio, ripostigli e servizi, avente categoria catastale: **A/10 (Uffici)** e B/1 (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme).”

Sulla base della destinazione d’uso dei locali oggetto di stima quali “uffici” ed assumendo la seconda destinazione (B/1) di parte del bene oggetto di stima, come assimilabile ad uffici, gli scriventi hanno ritenuto di ricercare i comparabili aventi la destinazione d’uso: **Ufficio**.

Pertanto, la ricerca di mercato è stata effettuata **sul segmento di mercato avente le seguenti principali caratteristiche:**

- Localizzazione: Provincia di Teramo – Comune Notaresco e limitrofi
- Tipo di Contratto: Compravendita
- Destinazione d’Uso (Attuale/Alternativa): Uffici
- Tipologia Immobiliare: Fabbricato o Porzione di Fabbricato
- Tipologia Edilizia: Fabbricato Storico/Monumentale o assimilabile
- Tipologia Costruttiva: Muratura o mista
- Fase del Mercato: recessione

È doveroso precisare, come riportato in Letteratura Tecnica in materia di estimo, come lo stato Manutentivo dei comparabili può differire da quello del subject, essendo tale caratteristica una caratteristica tipologica con scala di misura ordinale o cardinale discreta con punteggio/numero e nomenclatore (scarso (1) mediocre (2) sufficiente (3) discreto (4) buono/ottimo (5) ...), può benissimo differire tra comparabile e subject, in quanto l’eventuale differenza tra i livelli sarà “aggiustata” mediante i differenziali, rappresentati dai costi presunti per passare da un livello all’altro, per cui non è assolutamente necessario individuare comparabili aventi lo stesso livello di manutenzione, poiché in ogni caso verrà successivamente adeguato¹.

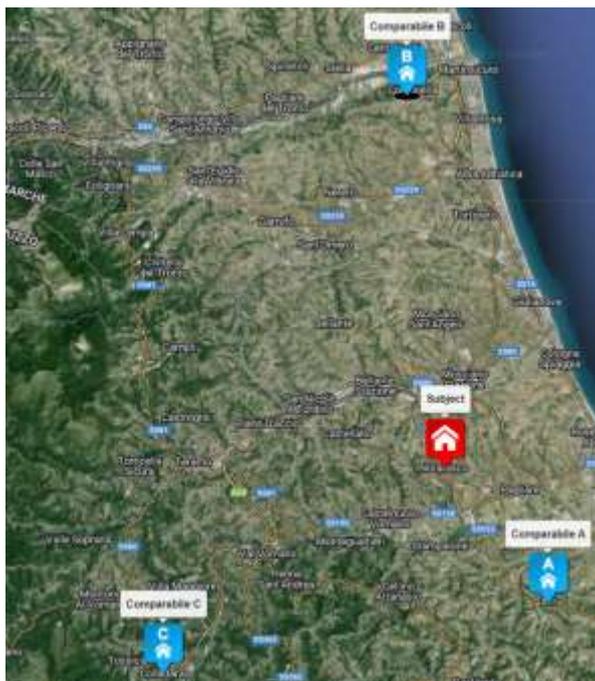
Dunque, a seguito dell’indagine di mercato svolta, finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili aventi le caratteristiche simili a quelli in esame, con l’ipotesi precedentemente espressa, tenendo presente: la destinazione d’uso (Uffici), e le altre caratteristiche immobiliari sono stati individuati i comparabili i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari e/o proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima in procedure giudiziarie e/o esiti di vendite giudiziarie recenti;

¹ Per i dettagli si rimanda alla letteratura tecnica di settore. Es “Valutazione Immobiliare Standard” Prof. M. Simonotti Ed. 2011

Nello specifico sono stati adottati i seguenti comparabili:

Ricerca di Mercato ²	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Localizzazione	Piazza Duchi d'Acquaviva	Via della Libertà	SP 40
Comune	Atri	Colonnella	Colledara
Tipologia	Edificio Storico	Edificio Storico	Edificio Ante 67
Destinazione d'Uso	Ufficio	Ufficio/Studi	Uffici/Studio
Prezzo di Vendita	€ 114.000,00	€ 80.000,00	€ 85.000,00
Superficie	91 mq	77 mq	112 mq
Tutela Culturale	SI (presunta)	SI (presunta)	NO (presunta)
Stato di Manutenzione ³	Ottimo	Discreto	Ottimo



Mappa dei Comparabili

Applicando successivamente il Metodo Estimativo di Mercato (MCA), è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, la differenza di stato manutentivo tra le porzioni oggetto di stima ed i comparabili nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

² Ricerche di Mercato a parte, già fornite nella originaria perizia Rif. EI 156/20201)

³ Della differenza con lo stato manutentivo del subject si terrà conto in fase di stima con l'adeguato aggiustamento.

VALUTAZIONE

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	P.zza Duchi D'Acqu	Via della Libertà	SP40	a Duca degli Abruz	Via
Distanza dal soggetto di stima				-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	ufficio	ufficio	ufficio	ufficio	----
Prezzo rilevato	114.000,00	80.000,00	85.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)				-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	10,00%	10,00%	10,00%	-----	%
Prezzo adottato	102.600,00	72.000,00	76.500,00	-----	Euro
Superficie ragguagliata	91,00	77,00	112,00	1.162,85	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Superficie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	7	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	4	4	4	1	n.
Zona (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	0	0	-1	0	n.
Qualità (es. +1, +2,, -1, -2, ...)	2	1	0	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi	0,30	
terrazze	0,35	
logge	0,40	
cantina	0,25	
soffitta	0,25	
loc. accessori		
giardino	0,10	
autorimessa	0,50	
Giardino (€/mq.)	100,00	
Posto auto (€/cad.)	7.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	4,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.500,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	15
	vita utile di un servizio igienico (anni)	15
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	40.000,00
	quota millesimale (‰)	12,50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	40
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	75.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	4,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	3,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	91,00	Prezzo marginale	€ 1.127,47	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	77,00	Prezzo marginale	€ 935,06	Prezzo marginale assunto € 683,04
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	112,00	Prezzo marginale	€ 683,04	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	1.162,85			

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-85,50	-60,00	-63,75
Superficie ragguagliata	683,04	683,04	683,04
Superficie balconi	204,91	204,91	204,91
Superficie terrazze	239,06	239,06	239,06
Superficie logge	273,21	273,21	273,21
Superficie cantina	170,76	170,76	170,76
Superficie soffitta	170,76	170,76	170,76
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	100,00	100,00	100,00
Autorimessa	341,52	341,52	341,52
Posto auto	7.000,00	7.000,00	7.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3.946,15	2.880,00	3.060,00
Ascensore	500,00	500,00	500,00
Manutenzione	75.000,00	75.000,00	75.000,00
Zona	4.104,00	2.880,00	3.060,00
Qualità	3.078,00	2.160,00	2.295,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	102.600,00	72.000,00	76.500,00
Data	0,00	0,00	0,00
Superficie ragguagliata	732.111,83	741.674,33	717.768,08
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-3.946,15	0,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	-225.000,00	-225.000,00	-225.000,00
Zona	0,00	0,00	3.060,00
Qualità	-6.156,00	-2.160,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	599.609,68	586.514,33	572.328,08

Prezzo corretto medio (€.)	586.151,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	4,77%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Stima da monoparametrica (I.)	1.042.827,00
-------------------------------	--------------

Valore stimato (€.)	586.000,00
----------------------------	-------------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto UNICO Intero Edificio a destinazione Servizi Pubblici ed Uffici ubicato a Notaresco (TE) - Via Duca degli Abruzzi, piano T-1	1.162,85 mq	504,00 €/mq	€ 586.076,00	100,00%	€ 586.000,00
Valore di stima:					€ 586.000,00

Valore di stima: € 586.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	10,00	%
Interventi Urgenti di Messa in Sicurezza	40.000 ⁴	€

Valore proposto per la vendita: € 400.000,00

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita è determinabile in: € 400.000,00 in c.t. considerando i deprezzamenti indicati rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, e dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

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

Teramo, li 25/01/2025

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.
Geom. Reginelli Osvaldo
Arch. Barbara Di Marco

⁴ Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

C. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- Stralcio PRG ed Estratto NTA

D. DOCUMENTAZIONE TUTELA BENI CULTURALI

- Decreto e Scheda Immobile

E. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

F. PROVENIENZA

- Titoli.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA