

**Dott. arch. Sergio Procaccini**

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

\*\*\*\*\*

1

# PERIZIA DI STIMA

Teramo, li: 20/01/2025



Sergio  
PROCACCINI  
**Il Tecnico**  
Arch. Sergio Procaccini

<b>Perizia di stima</b>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Indice:

A) Premesso che:.....	3
B) Sopralluoghi .....	3
C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima .....	3
<b>CESPITE N° 1</b> .....	3
D-L1) Proprietà .....	3
E-L1) Provenienza .....	3
F-L1) Dati catastali .....	4
G-L1) Confini .....	5
H-L1) Situazione edilizia .....	5
I-L1) Atti pregiudizievoli .....	5
L-L1) Descrizioni degli immobili.....	6
M-L1) Misurazione .....	9
N-L1) Situazione occupazionale .....	10
O-L1) Vincoli condominiali .....	10
P-L1) Metodo di stima .....	10
Q-L1) Stima del valore commerciale degli immobili.....	11
<b>CESPITE N° 2</b> .....	12
D-L2) Proprietà .....	12
E-L2) Provenienza .....	12
F-L2) Dati catastali .....	12
G-L2) Confini .....	15
H-L2) Situazione edilizia .....	15
I-L2) Atti pregiudizievoli .....	15
L-L2) Descrizioni degli immobili.....	16
M-L2) Misurazione .....	19
N-L2) Situazione occupazionale .....	20
O-L2) Metodo di stima .....	20
P-L2) Stima degli immobili e riepilogo .....	21
Q) Prezzo a base d'asta .....	21

<i>Perizia di stima</i>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### A) Premesso che:

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato dal sig. \_\_\_\_\_, nato a Giulianova (TE), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, di redigere la perizia di stima degli immobili di proprietà, siti in comune di Giulianova.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini di indole informativa;
- ha effettuato verifiche ed ispezioni presso gli Uffici del Territorio ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ha effettuato verifiche presso gli Uffici Tecnici del comune di Giulianova e, successivamente, ha redatto l'elaborato tecnico-estimativo che segue.

### B) Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati alla presenza del committente.

### C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono siti in comune di Giulianova (TE) e sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi garage e fondaco al piano seminterrato in Via Sabotino e da un fabbricato da cielo terra in Via Oberdan. Al fine di una più comoda trattazione, gli immobili saranno parcellati in n° 2 distinti cespiti, come di seguito riportato.

<b>CESPITE N° 1:</b>	<i><u>diritti di proprietà pari ad ½ dell'intero su appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi garage e fondaco al piano seminterrato in comune di Giuliano, Via Sabotino;</u></i>
<b>CESPITE N° 2:</b>	<i><u>diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan.</u></i>

## CESPITE N° 1

### D-L1) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà, per diritti indivisi pari ad ½ dell'intero, del sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (TE), il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_.

La comproprietaria degli immobili, per diritti pari ad ½ dell'intero, è la sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_.

### E-L1) Provenienza

**Arch. Sergio Procaccini**  
Via F. Turati n° 4 – 64100 TERAMO  
Tel/fax:0861/242330  
Web: studioproccaccini.it  
E mail: info@studioproccaccini.it  
PEC: sergio.procaccini@pec.it

Ordine degli Architetti, P., P. e C. Teramo: n° 462  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo: n° 139 Architetti  
Albo dei Periti del Tribunale di Teramo: n° 3 Architetti  
Elenco del Ministero dell'interno L. 07/12/1984 n° 818: TE 00462A00047  
Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica: 1207

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova. Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova. Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La comproprietà (diritti indivisi pari ad 1/2 dell'intero) dell'unità immobiliare (descritte nell'atto di provenienza come "appartamento al piano primo distinto con il numero interno quattro (4), della consistenza di cinque (5) vani, accessori e balconi.... locale ad uso autorimessa al piano seminterrato ..... locale ad uso fondaco anch'esso al piano seminterrato"... - il tutto distinto al C.F. foglio 16, particella 1369, sub. 4) è pervenuta al sig. \*\*\*\*\* (di stato civile libero), come sopra generalizzato, in forza dell'atto di **compravendita**, a rog. Not. G. C. Zaffagnini, del 31/01/2001, rep. 231150, trascritto il **6/02/2001**, al n° **959** di formalità, dal sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , l'11/11/1937, al prezzo di l

**F-L1) Dati catastali**

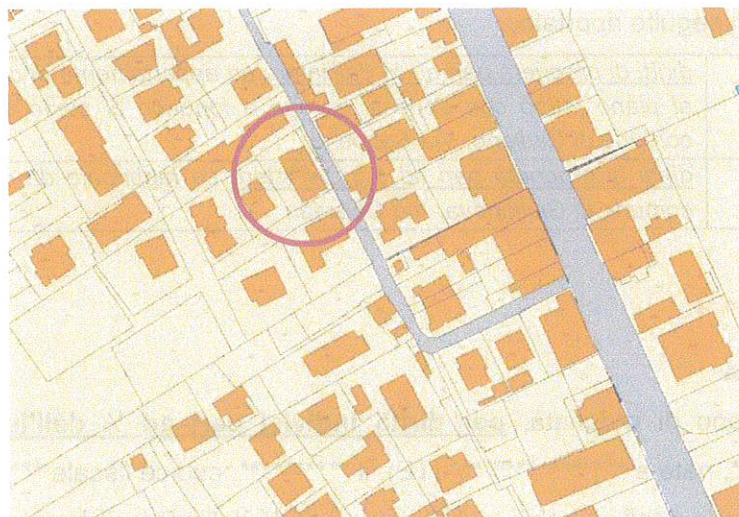
L'unità immobiliare oggetto di stima, al **Catasto Fabbricati** del comune di **Giulianova**, intestano a:

- sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (TE), il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , **proprietà 1/2**, con i seguenti dati:

C.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Via Sabotino n° 48 - interno n° 4 piano 1-S1	16	1369	4	z.c. 2 - A/2	03	7 vani	€ 578,43

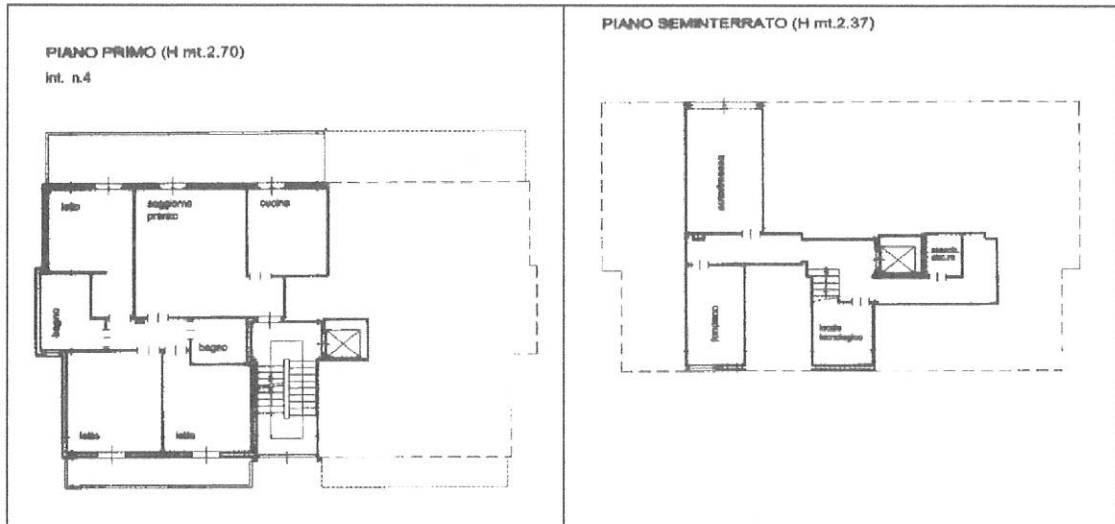
Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale che segue (ed allegata).

Si riportano, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale e la planimetria catastale degli immobili (fuori scala grafica).



Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Planimetria catastale – Fuori scala grafica

### G-L1) Confini

Gli immobili, confinano, nel loro complesso, con vano scala, corridoio condominiale, terrapieno, Via Sabotino a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

### H-L1) Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Giulianova, per la realizzazione del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte costituente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- concessione edilizia n° 38621/98, del 14/10/1999;
- D.I.A. n° 348/00, dell'11/10/2000, prot. 28780, del 13/10/2000;
- autorizzazione di abitabilità del n° 71, del 19/12/2000.

### I-L1) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, limitatamente al sig. \*\*\*\*\* , è stato accertato che gli immobili sono gravati, alla data del 3/12/2024, nell'ultimo ventennio, da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta il                    al n°                    di formalità, a favore della \*\*\*\*\* , per complessivi €                    (su maggiore consistenza e soggetti).

L'ipoteca è annotata da formalità n°                    del                    , per modifica di finanziamento con variazione di tasso nuovo piano di ammortamento;

<b>Perizia di stima</b>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della \_\_\_\_\_, per complessivi \_\_\_\_\_ (su maggiore consistenza e soggetti).  
L'ipoteca è annotata da formalità n° \_\_\_\_\_ e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per restrizione dei beni;
- **pignoramento immobiliare**, trascritto \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della \_\_\_\_\_ (su maggiore consistenza e soggetti).  
Il pignoramento è annotato da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e r \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per restrizione dei beni.

**L-L1) Descrizioni degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano primo ed annessi garage e ripostiglio al piano seminterrato, il tutto in comune Giulianova, Via Sabotino n° 48.

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove sorge la palazzina con l'individuazione degli immobili.



*Vista aerea - Fuori scala grafica*

L'area nella quale ricade la palazzina è completamente urbanizzata ed è posta a circa 70 ml dalla S.S. "16 Adriatica" ed a circa 500 ml, in linea d'aria, dal lungomare Spalato. Si riportano, a seguire, delle viste esterne del fabbricato.



Documentazione fotografica

Il fabbricato (composto da piani seminterrato, terra, primo e secondo) è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento, tramezzature e tamponature in laterizio.

L'appartamento oggetto di valutazione (esposto sui lati Est – Sud – Ovest) si compone di ingresso/sala, cucina, disimpegno area notte, n° 3 camere, n° 2 bagni e n° 2 balconi a livello (lati Est ed Ovest).

La suddivisione planimetrica dei locali è discreta e, la presenza di un buon numero di finestre e portefinestre, garantiscono buone ventilazione ed illuminazione dei locali.

Le finiture dell'appartamento sono di ordinaria qualità: pavimentazione in legno, monocottura e ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici), battiscopa in legno, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio (con persiane); la pavimentazione dei balconi è in materiale antigelivo.

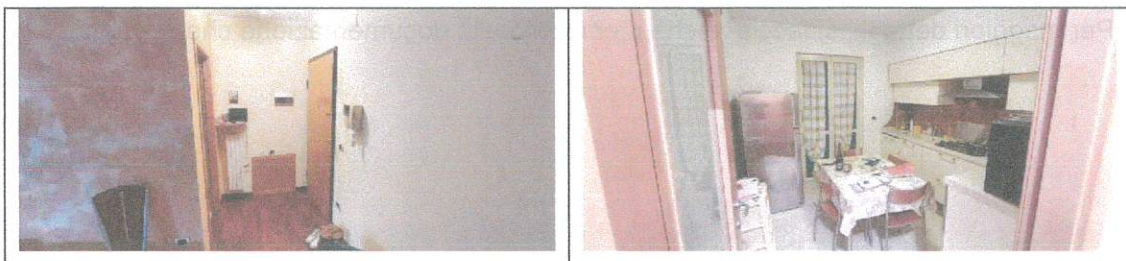
I servizi igienici sono attrezzati con sanitari di ordinaria qualità.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

L'impianto di riscaldamento/acs è attivato da caldaia a gas ed è dotato di tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna.

Alcuni locali sono climatizzati con split (ed unità esterna).

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione che segue.





*Documentazione fotografica*

Il garage al piano seminterrato è finito con pavimentazione in battuto di cls, murature intonacate, serramenti (porta di ingresso dal corridoio condominiale e porta basculante) in metallo.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione che segue.

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



*Documentazione fotografica*

Il locale fondaco è finito con pavimentazione in battuto di cls, murature intonacate, porta di ingresso dal corridoio condominiale in metallo.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione che segue.

9



*Documentazione fotografica*

Lo stato di conservazione dell'appartamento è mediocre. Sono presenti sulle murature e sui solai muffe, distacchi di intonaco, ecc.. Gli impianti necessitano di lavori di manutenzione.

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione che segue.



*Documentazione fotografica*

### **M-L1) Misurazione**

E' stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari oggetto di stima.

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di metà delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali del terrazzo e del box auto, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- appartamento al piano primo:	<b>mq 107 circa;</b>
- balconi al piano primo: mq 31 x 0,15 =	<b>mq 4,65 circa;</b>
- garage al piano seminterrato: mq 18 x 0,50 =	<b>mq 9 circa;</b>
- fondaco al piano seminterrato: mq 11 x 0,30 =	<b>mq 3,30 circa,</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:</b>	<b>mq 123,95 circa.</b>

### **N-L1) Situazione occupazionale**

Sulla base di quanto comunicato allo scrivente, gli immobili non sono soggetti a contratti di locazione/comodato e sono nella disponibilità dal proprietario.

### **O-L1) Vincoli condominiali**

Le tabelle millesimali sono allegate (sotto la lettera "C"), all'atto a rog. Not. G.C. Zaffagnini, del 27/12/2000, rep. 230388, trascritto il 3/01/2001, al n° 52 di formalità.

### **P-L1) Metodo di stima**

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo

<i>Perizia di stima</i>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento di condominio, ecc..

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili, è stata effettuata una verifica estesa al fabbricato di cui gli immobili oggetto di stima sono parte costituente. E' stato accertato che sono stati oggetto di trasferimento:

- con atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 4/10/2022, rep. 58238, trascritto il 24/10/2022, al n° 12580 di formalità, un appartamento di civile abitazione (sup. catastale di mq 98) al piano primo con annesso garage (sup. catastale di mq 33) al piano seminterrato il tutto distinto al C.F. foglio 16, particella 1369, subb. 8 e 9, al prezzo € \_\_\_\_\_ (circa \_\_\_\_\_ - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata).
- con atto di compravendita, a rog. Not. L. Vitale, del 22/05/2023, rep. 2987, trascritto il 26/05/2023, al n° 6431 di formalità, un appartamento di civile abitazione al piano secondo con annessi fondaco (sup. catastale di mq 102), il tutto distinto al C.F. foglio 16, particella 1369, sub. 5, al prezzo € \_\_\_\_\_ circa \_\_\_\_\_ - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (al solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per l'area omogenea nella quale ricadono gli immobili:

- tra € 1.350,00/mq ed € 2.000,00/mq per abitazioni civili;
  - tra € 900,00/mq ed € 1.350,00/mq per abitazioni di tipo economico.
- Si precisa che l'attuale uso dei beni è da ritenersi il migliore. Non si prevede alcuna ipotesi di trasformazione.

#### **Q-L1) Stima del valore commerciale degli immobili**

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore degli immobili oggetto di stima, sarà pari ad € 167.332,50, come di seguito determinato:

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

mq 123,95 x € 1.350,00/mq = € 167.332,50.

Ne consegue che, il valore commerciale dei diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero sarà pari ad € 62.749,69, come di seguito riportato:

€ 167.332,50 x 0,50 x 0,75 = € **62.749,69**

ove 0,75 è un coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per l'intero.

## CESPITE N° 2

### D-L2) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà, per diritti indivisi pari ad 1/3 dell'intero, del sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* .

I comproprietari degli immobili (per diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero), sono i sigg.ri \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* ) e \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ).

### E-L2) Provenienza

La comproprietà (diritti indivisi pari ad 1/3 dell'intero) delle unità immobiliari (descritte nell'atto di provenienza come "locale al piano terra.... fabbricato costituito da un piano terra con due fondachi ed annessa corte pertinenziale e da un primo piano con appartamento di cinque (5) vani ed accessori"... - il tutto distinto al C.F. foglio 7 particella 506, sub. 2, 3, 4, 5, particella 507) è pervenuta al sig. \*\*\*\*\* (bene personale ai sensi dell'art. 179, lettera "f"), come sopra generalizzato, in forza dell'atto di **compravendita**, a rog. Not. A. Albini, del 2/05/2002, rep. 109522, trascritto il **22/05/2002**, al n° **5522** di formalità, dalle sigg.re \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* ) e \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* ).

### F-L2) Dati catastali

Le unità immobiliari oggetto di stima, al **Catasto Fabbricati** del comune di Giulianova, intestano a:

- sig. \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (TE), il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , proprietà 1/3, con i seguenti dati:

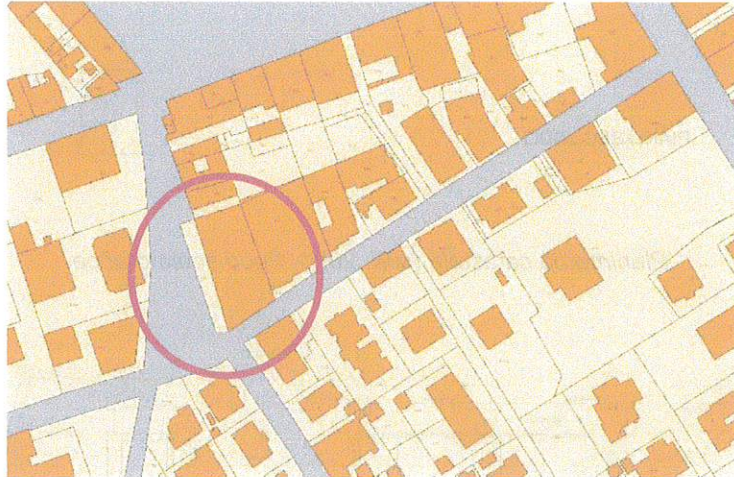
C.	Ubicazione	F.	Part.	Sub.	Class.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Via C. Battisti n° 30 piano S1-T - 1	7	337	20	z.c. 2 - D/8			€ 2.920,50
F	Via C. Battisti n° 30 piano 2	7	337	21	z.c. 2 - A/2	03	5 vani	€ 413,17

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan					
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--

F	Via G. Oberdan n° 15 piano T	7	336	1	F/1	190 mq	
F	Via C. Battisti n° 30 piano T	7	337	24	z.c. 2 - C/2	02	19 mq € 35,33
F	Via C. Battisti n° 30 piano T	7	337	25	z.c. 2 - C/6	02	21 mq € 41,21

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione catastale che segue (ed allegata).

Si riportano, a seguire, un estratto del foglio di mappa catastale e le planimetrie catastali degli immobili.



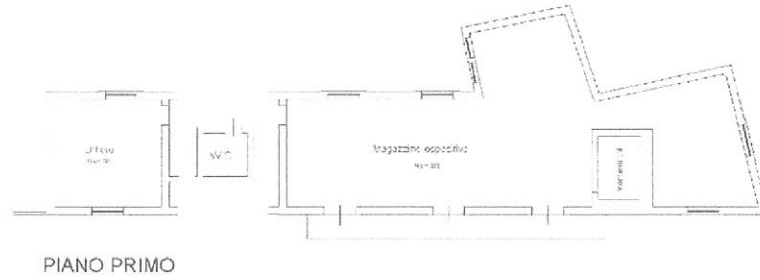
Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



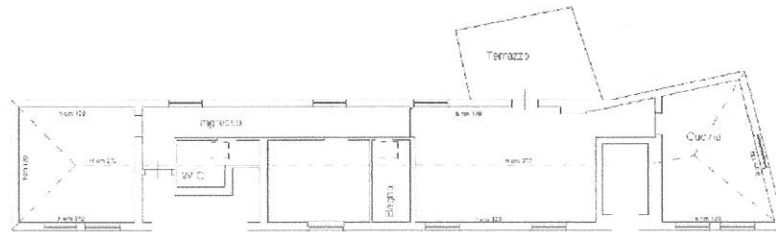
PIANO PRIMO

PIANO SECONDO



14

*Planimetria catastale (sub. 20) – Fuori scala grafica*



PIANO SECONDO

*Planimetria catastale (sub. 21) – Fuori scala grafica*



PIANO TERRA

*Planimetria catastale (sub. 24) – Fuori scala grafica*



## PIANO TERRA

Planimetria catastale (sub. 25) – Fuori scala grafica

15

### G-L2) Confini

Gli immobili confinano con via Oberdan a mezzo distacchi, via Battisti a mezzo distacchi, proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a mezzo distacchi, salvo altri e/o variati.

### H-L2) Situazione edilizia

Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Giulianova, l'originario fabbricato era stato edificato in data antecedente a quella dell'1/09/1967 e, successivamente, sono stati richiesti/rilasciati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- autorizzazione edilizia n° 370/97, prot. 34217, del 3/11/1997;
- comunicazione di inizio lavori n° 46/03, prot. 4/02/2003, n° 3750;
- concessione edilizia n° 12722/03, del 2/05/2003.

Sono stati richiesti ulteriori titoli edilizi abilitativi per accertamento di conformità (prot. 41587 dell'8/10/2013) e per recupero abitativo sottotetti (prot. 51718 del 20/12/2013); per quanto accertabile, i predetti titoli edilizi non sono stati rilasciati.

Sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

### I-L2) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, limitatamente al sig. \*\*\*\*\* , è stato accertato che gli immobili sono gravati, alla data del 3/12/2024, nell'ultimo ventennio, da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta il  
al n°                      di formalità, a favore della Banca Popolare dell'Emilia  
Romagna Società cooperativa, per complessivi €                      . (su maggiore  
consistenza e soggetti);

<b>Perizia di stima</b>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della \*\*\*\*\* , per complessivi € \_\_\_\_\_ (su maggiore consistenza e soggetti).

L'ipoteca è annotata da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per restrizione dei beni;

- **pignoramento immobiliare**, trascritto il \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ di formalità, a favore della \*\*\*\*\* (su maggiore consistenza e soggetti).

Il pignoramento è annotato da formalità n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per restrizione dei beni.

### **L-L2) Descrizioni degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un fabbricato da cielo a terra, sito in comune di Giulianova, località "paese", in Via Oberdan.

Il fabbricato ricade in area completamente urbanizzata e satura dal punto di vista edificatorio, nei pressi dello stadio "Fadini", degli uffici comunali (uffici tecnici e polizia locale) e dell'ospedale civile.

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove ricade il fabbricato, con l'individuazione degli immobili.



*Vista aerea - Fuori scala grafica*

Il fabbricato, ristrutturato nei primi anni del 2000, si compone di:

- locali di sgombero/magazzino al piano interrato;
- locali adibiti ad uffici, magazzino e servizi igienici al piano terra;
- locali adibiti ad esposizione prodotti, uffici e servizi igienici al piano primo;
- locali di sgombero adibiti ad appartamento di civile abitazione al piano secondo.

Il fabbricato è stato realizzato con solai interpiano in laterocemento, copertura in legno, tramezzature e tamponature in laterizio.

I piani sono collegati da scala interna (catastalmente subb. 22 - b.c.n.c. ai subb. 20 e 21) ed impianto montacarichi/ascensore.

Il fabbricato, attualmente, è come di seguito distribuito:

- piano interrato, locale ad uso sgombero/magazzino, ripostiglio;
- piano terra, magazzino, ingresso, uffici, disimpegno, garage e servizio igienico;
- piano primo, locale esposizione prodotti, ufficio, servizio igienico e balcone;
- piano secondo, locali di sgombero adibiti ad appartamento di civile abitazione e terrazzo (con tettoia).

E' annessa un'area esterna scoperta (particella 336, sub. 1) destinata a marciapiede e viabilità.

Le finiture sono di ordinaria qualità: pavimentazioni interne in monocottura, cotto, ceramica, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi igienici), infissi interni in legno, finestre con vetrocamera e doppio cristallo, portoni industriali motorizzati per il magazzino e garage al piano terra.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di un sufficiente numero di prese di corrente, interruttori e punti luce.

I locali sono prevalentemente climatizzati con split interni ed unità esterne; nei locali al piano sottotetto sono presenti corpi radianti a colonna.

Per maggiori dettagli si faccia anche riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Vista dei locali al piano interrato



Vista dei locali al piano interrato



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra









Vista dei locali al piano primo



Vista dei locali al piano primo



<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Vista dei locali al piano primo	Vista dei locali al piano secondo
	
Vista dei locali al piano secondo	Vista dei locali al piano secondo
	
Vista dei locali al piano secondo	Vista dei locali al piano secondo
	
Vista dei locali al piano secondo	Vista dei locali al piano secondo

Documentazione fotografica

**M-L2) Misurazione**

E' stato effettuato il rilievo delle unità immobiliari oggetto di stima. Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica degli immobili, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa";

<b>Perizia di stima</b>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari* dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali dei balconi/terrazzi/locali di sgombero/ecc. sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

Per la determinazione della superficie dell'area esterna (particella 336) si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale della stessa.

La superficie commerciale, pertanto, è la seguente:

- locali ad uso sgombero/magazzino al piano interrato: mq 98 circa x 0,35 = **mq 34,30 circa**;
- locali ad uso ufficio/servizi igienici al piano terra: **mq 88 circa**;
- garage al piano terra: mq 28 circa x 0,50 = **mq 14 circa**;
- magazzino al piano terra: mq 24 circa x 0,30 = **mq 7,20 circa**;
- locali esposizione al piano primo: mq 142 circa x 0,65 = **mq 92,30 circa**;
- balcone al piano primo: mq 12 circa x 0,15 = **mq 1,80 circa**;
- locali di sgombero adibiti ad appartamento al piano secondo: **mq 147 circa**;
- terrazzo al piano secondo: mq 15 circa x 0,10 = **mq 1,50 circa**;
- area esterna (particella 336): mq 190 x 0,05 = **mq 9,50 circa**.

20

## **N-L2) Situazione occupazionale**

Gli immobili sono soggetti a contratto di comodato.

## **O-L2) Metodo di stima**

Per la determinazione del valore commerciale è stato scelto il metodo comparativo.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'incidenza delle parti comuni, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, ecc..

Per la ricerca dei comparabili utili a determinare il più probabile valore commerciale degli immobili, è stata effettuata una verifica estesa all'area omogenea nella quale ricadono gli immobili oggetto di valutazione. E' stato accertato che sono stati oggetto di trasferimento:

- con atto di compravendita, a rog. Not. A. Mancini, del 29/06/2021, rep. 636, trascritto il 9/07/2021 al n° 7982 di formalità, un ufficio (sup. catastale di mq 100) ai piani terra e primo con annessa area urbana (di mq 18), il tutto distinto al C.F. foglio 7, particella 320, sub. 3 e particella 918, al prezzo di € 70.000,00 (circa € 700,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata);

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- con atto di compravendita, a rog. Not. A. Mancini, del 15/02/2022, rep. 1090, trascritto il 2/03/2022, al n° 2532 di formalità, un appartamento di civile abitazione al piano terra (della superficie catastale di mq 99) con annesso fondaco (sup. catastale di mq 29), il tutto distinto al C.F. foglio 7, particella 826, subb. 39 e 34, al prezzo di € 76.000,00 (circa € 700,00/mq - rapporto tra prezzo di vendita e superficie catastale ragguagliata).

Al fine di consentire una più completa analisi del mercato (al solo scopo indicativo), si forniscono, a seguire, le quotazioni immobiliari pubblicizzate dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per l'area omogenea nella quale ricadono gli immobili:

- tra € 1.050,00/mq ed € 1.500,00/mq per uffici;
- tra € 1.000,00/mq ed € 1.500,00/mq per abitazioni civili;
- tra € 450,00/mq ed € 660,00/mq per magazzini;
- tra € 760,00/mq ed € 1.050,00/mq per laboratori.

21

#### **P-L2) Stima degli immobili e riepilogo**

In base a quanto sopra riportato, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si è poi proceduto alla determinazione del valore commerciale mediante la comparazione con beni analoghi per tipologia e caratteristiche, apportando, come già detto, le necessarie ed opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà.

Pertanto, il più probabile valore complessivo degli immobili oggetto di stima, sarà pari ad € 276.908,00, come di seguito determinato:

$$(mq\ 34,30 + mq\ 88 + mq\ 92,30 + mq\ 14 + mq\ 7,20 + mq\ 9,50 + mq\ 1,80) \times €\ 730,00/mq + (mq\ 147 + mq\ 1,50) \times €\ 650,00/mq = €\ 276.908,00.$$

Ne consegue che, il valore commerciale dei diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero sarà pari ad € 62.749,69, come di seguito riportato:

$$€\ 91.379,64 \times 0,33 \times 0,75 = €\ 68.534,73$$

ove 0,75 è un coefficiente di riduzione che tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per l'intero.

#### **Q) Prezzo a base d'asta**

Il valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione è pari a:

<b>CESPITE N° 1:</b> <i>diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero su appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi garage e fondaco al piano seminterrato in comune</i>	<b>€ 62.749,69</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

<b>Perizia di stima</b>	Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

di Giulianova, Via Sabotino	
<b>CESPITE N° 2:</b> diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan	<b>€ 68.534,73</b>

Il valore a base d'asta (mercato espropriativo) è qualificabile come un "valore di mercato con assunzione" in quanto, il trasferimento della proprietà dell'immobile, avviene a condizioni non pienamente conformi alla definizione di "valore di mercato". Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale (mercato espropriativo) non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di "valore di mercato" e, nello specifico:

- l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener conto di quanto segue:
  - non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile;
  - è sicuramente ridotta/l'efficacia della pubblicità immobiliare, perché il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso;
  - le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;
  - il debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia "consenziente", come avviene nelle normali condizioni di mercato;
  - la valutazione dell'immobile è svolta dall'ausiliario del G.E. in una data che può essere anche molto antecedente a quella della vendita;
  - la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di "valore di mercato": nelle procedure esecutive gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente alla celebrazione dell'asta;
  - il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso, infatti, è orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono spesso definibili.

Il differenziale tra il valore di mercato e quello di vendita è, perciò, collegato a una serie di problematiche riconducibili al mercato espropriativo, che scontano un minore interesse rispetto agli immobili sul libero mercato.

Le principali differenze riguardano elementi quali l'incertezza temporale sul possesso dell'immobile, la minore attenzione alla manutenzione da parte del proprietario, gli oneri a carico dell'acquirente per sanatorie edilizie, gli eventuali oneri condominiali

<i>Perizia di stima</i>	<i>Appartamento di civile abitazione ed annessi garage e fondaco in comune di Giulianova, Via Sabotino Fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

insoluti a carico dell'acquirente, il rischio assunto dall'aggiudicatario, la possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, le difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'acquirente, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la ridotta pubblicità/marketing, il rischio di opposizioni e iniziative dei possessori/proprietari, la mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo, ecc.

Pertanto, per quanto sopra esposto, il valore a "base d'asta" degli immobili sarà pari al valore commerciale abbattuto di circa il 30% e, di conseguenza:

Cesp.	Descrizione	Valore comm.	Valore a base d'asta
1	<i>diritti di proprietà pari ad ½ dell'intero su appartamento di civile abitazione al piano primo con annessi garage e fondaco al piano seminterrato in comune di Giulianova, Via Sabotino</i>	€ 62.749,69	€ 44.000,00 in c.t.
2	<b>CESPITE N° 2:</b> <i>diritti di proprietà pari ad 1/3 dell'intero su fabbricato da cielo a terra in comune di Giulianova, Via Oberdan</i>	€ 68.534,73	€ 48.000,00 in c.t.

23

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna il presente elaborato e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 1) *documentazione catastale CESPITE N° 1;*
- 2) *documentazione comunale CESPITE N° 1;*
- 3) *documentazione catastale CESPITE N° 2;*
- 4) *documentazione comunale CESPITE N° 2;*
- 5) *ispezioni presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.*

Teramo, li: 20/01/2025


  
**Il Tecnico**  
 Arch. Sergio Procaccini

