

**STUDIO TECNICO GEOM. SABATINO DI
TOMMASO**

VIA MARCO POLO N. 61/7 c/o TRE A sas - VASTO

VIA AUFIDENA N. 4 - L'AQUILA

CELL. 3331098439

e-mail: studioditommaso@gmail.com

PEC: sabatinoditommaso@psypec.it

ILL.MO SIG. G.E. Dott. David TOMMASO
TRIBUNALE DI VASTO

PERIZIA DI STIMA: ESEC. IMMOBILIARE N. 32/17
PROMOSSA DA:



LOTTE INDIVIDUATI N. 1

PREMESSA

Come da ordinanza della S. V. Ill.ma, il sottoscritto Dott. Sabatino Di Tommaso - Geometra, in data 16 ottobre 2017, dopo avere accettato l'incarico conferitogli - **Es. imm.re n. 32/17**, riceveva il seguente mandato :

- a) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all' art. 567, 2^o comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *Rediga altresì, previa accesso all' immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall' art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. A. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
1. *Proceda all' esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;*
 2. *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. Omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
 3. *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent' anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all' eventuale regolarizzazione dell' accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
 4. *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;*
 5. *Accertarsi, se l' immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l' illecito e dica se sia suscettibile di sanatorio edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 6. *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi del decreto del Presidente della repubblica del 6 gennaio 200, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
 7. *Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;*
 8. *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*

- pignorato;*
9. *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*
 10. *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;*
 11. *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;*
 12. *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;*
 13. *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e gitanе altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, al fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;*
 14. *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 15. *Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;*
 16. *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;*
 17. *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in snodo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;*
 18. *Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.);*
 19. *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo*

20. *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
21. *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell' udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l' applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

Il C.T.U., dopo avere attentamente esaminato la documentazione in atti, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, tramite raccomandata agli esecutati e per PEC agli Avvocati. L'inizio delle o.p. veniva fissato per il 06.11.2017, sul luogo ove è sito l'immobile. In data 26/10/17, i [REDACTED] erardi (quale procuratore [REDACTED] tramite PEC, sottoscritta anche da, faceva presente che le chiavi dell'immobile oggetto di stima non erano in loro possesso, ma della società ".....Srl" con sede in San Salvo (CH).

Non essendo la società ".... Srl" parte in causa, il sottoscritto faceva presente al Giudice quanto sopra, il Giudice nominava custode giudiziario dell'immobile l'IVG. L'IVG fissava un sopralluogo, per visionare l'immobile, in data 8/01/2018; prima di tale data [REDACTED]à ".... SRL", tramite un suo legale, faceva istanza al Giudice per essere autorizzata a rimanere nel possesso degli immobili pignorati e designarla custode, versando, se del caso, un canone di affitto alla procedura, ... Il Giudice autorizzava quanto richiesto (documentazione presente nella procedura).

In merito alla autorizzazione concessa alla società "..... Srl", il sottoscritto, comunicava alle parti che in data 05.01.2018 alle ore 12:00 - in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Cesena, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali per visionare, rilevare metricamente, fotografare e quanto altro necessario. In detto giorno ed ora hanno avuto inizio le operazioni [REDACTED] Sig. , il quale ha provveduto a fare visionare l'immobile **(si veda allegato verbale sopralluogo)**.

In data 08.01.2018, il sottoscritto si è recato presso il Comune di Palmoli, Ufficio Urbanistica, per visionare la documentazione tecnico/autorizzativa relativa all'immobile. Non avendo potuto accedere all'immobile nei tempi indicati nell'incarico ricevuto, per i motivi sopra esposti, il sottoscritto chiedeva una proroga di gg. 40 per il deposito dell'elaborato peritale, proroga regolarmente autorizzata in data 24/01/2018 dal G.E dott. David Tommaso.

I singoli quesiti proposti, vengono, puntualmente, di seguito riscontrati.

- *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all' art. 567, 2^o comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*

4

- *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà;*

Gli immobili pignorati consistono in:

- **Intero fabbricato costituito da piano seminterrato, piano terra , 1° piano, 2° piano, con annesso terreno pertinenziale;**
- **Il tutto, riportato in Catasto Urbano al foglio di mappa 19, particelle :**
- **590 sub. 7 (ex sub. 6-5-4-3-2-1), Cat. D/2;**
- **4096 (ex 590) area urbana di mq 2.976;**
- **590 Ente Urbano di are 63,30 ;**
- **764 Ente Urbano di are 1,00.**

Sono di proprietà degli esecutati, per una quota pari ad 1/3 ciascuno.

- *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. E. Omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*

Ai signori [REDACTED], i beni oggetto di pignoramento, sono pervenuti per successione del sig. [REDACTED] - **si veda allegato relazione notarile.**

- *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante;*

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta accatastato nel Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED], come sopra descritto (**si veda allegati - visura catastale e planimetria catastale**). I dati corrispondono alla attualità.

- *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima;*

La planimetria è presente in catasto, corrisponde alla attualità.

- *Accertarsi, se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatorio edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti;*

L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con regolari permessi di costruire e

SCIA rilasciati dal Comune [REDACTED], precisamente:

Licenza n. 1/72	Rilasciata in data 27/09/1971 n. 1
Licenza n. 2/74	Rilasciata in data 20/07/1974 n. 2
Concessione n. 31/81	Rilasciata in data 30/09/1981 n. 31
Concessione n. 731/95	Rilasciata in data n. 731
Concessione n. 172001	Rilasciata in data 08/01/2001 n. 1
SCIA N. 5435/2013	Presentata in data 05/07/2013 n. 5435 (pratica n. 6847) srl
SCIA N. 90404/2013	Presentata in data 28/11/2013 n. 9404 (pratica n. 12565) srl
Permesso n. 1/14	Rilasciato in data 05/04/2014 n. 1 (pratica n. 1662713) srl
SCIA N. 138/2016	Presentata in data 08/01/2016 n. 138 (pratica n. 39784) srl
SCIA N. 1454/2016	Presentata in data 17/02/2016 n. 1454 (pratica n. 43907) srl

L'immobile corrisponde alla planimetria esistente in catasto.

- *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi del decreto del Presidente della repubblica del 6 gennaio 2003, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza si stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

L'immobile oggetto di esecuzione non presenta opere abusive che necessitino di sanatoria.

- *Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli;*

Il bene pignorato, da quanto è stato possibile accertare, aveva natura demaniale civica, rientrava tra quelli di proprietà del [REDACTED]. Dietro richiesta di acquisto da parte degli esecutai, il [REDACTED] con delibera del 28.10.2013 n. 30, e successivo atto di cessione dei diritti reali a titolo oneroso, cedeva agli esecutai gli immobili di cui **sopra (si veda relazione Notarile allegata)**

- *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Da quanto è stato possibile accertare esiste un procedimento giudiziario presso il Tribunale di Vasto, n. 810/16 RGAC - Giudice [REDACTED] - Tra la società [REDACTED] (attuale occupante dell'immobile) e gli esecutai.

Non vi sono spese condominiali.

- *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta di esclusiva proprietà degli esecutati.

- *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto;*

Si veda la relazione notarile allegata.

- *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti;*

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, era in possesso della Società [REDACTED] e dalla stessa occupato, con sede legale in [REDACTED]. L'immobile risulta arredato. Il titolo di occupazione deriva da autorizzazione del Giudice del 19.12.17, dietro richiesta della Società "... Srl" - Ist. n. 11 dep. 11.12.2017.

- *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini;*

Non sono stati riscontrati contratti di fitto. Gli attuali occupanti, la Società [REDACTED], è stata autorizzata a permanere nei locali oggetto di esecuzione fino alla aggiudicazione definitiva dell'immobile, dietro un versamento di una indennità di occupazione non inferiore ad € 200,00 mensili, oltre alle spese di manutenzione ordinaria. Detta indennità deve essere versata al custode giudiziario IVG. (autorizzazione del Giudice del 19.12.17, dietro richiesta della Società [REDACTED] - Ist. n. 11 - dep. in data 11.12.17.

- *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e gitanie altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, al fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore precedente, all' eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti;*

L'immobile oggetto di esecuzione va venduto in unico lotto, in quanto, trattasi di immobile adibito a **"struttura residenziale per anziani a prevalente accoglienza alberghiera con servizio ristorazione"**; quindi lo stesso è stato strutturato in modo funzionale a detto uso.

- *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati,*

una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Lo scrivente premette di aver ritenuto opportuno considerare l'immobile pignorato come unica unità, così come si evince agevolmente dalle Planimetrie catastali allegata alla presente relazione (**all. visura catastale e planimetria**).

Gli immobili pignorati in oggetto sono così riportati in catasto:

- **Intero fabbricato con destinazione speciale D2 alberghi e pensioni (con fini di lucro), costituito da piano seminterrato, terra, 1° piano e 2°, con annesso terreno di pertinenza.**
- **Il tutto, riportato in Catasto Urbano al foglio di mappa 19, particelle :**
- **590 sub. 7 (ex sub. 6-5-4-3-2-1), Cat. D/2;**
- **4096 (ex 590) area urbana di mq 2.976;**
- **590 Ente Urbano di are 63,30 ;**
- **764 Ente Urbano di are 1,00.**

Di proprietà dei debitori eseguiti per la quota pari a 1/3 ciascuno.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto di esecuzione è ubicato [REDACTED], in una zona a confine con i territori dei [REDACTED], su un appezzamento di terreno di mq 9.406 a confine con la strada provinciale, proprietà [REDACTED] al NCEU foglio 19 particella 590 sub. 7.

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE

La struttura è costituita da:

- un edificio composto da quattro piani, di cui uno seminterrato delle dimensioni massime in pianta di mt 24,00 x 22,00 al piano seminterrato e terra, nonché di mt. 24,00 x 12,00 al piano primo e secondo, altezza max alla linea di gronda di m 13,50.
- una struttura posteriore in c.a., separata dall'edificio principale mediante giunto di oscillazione; ha dimensioni massime di 12,85 x 6,35, altezza pari a circa mt. 10,56 dall'intradosso. E' formato da un locale garage al piano seminterrato e due piani fuori terra. L'accesso al piano terra avviene tramite una scala esterna composta da due rampe, strutturalmente indipendente dal corpo di fabbrica. E' composto da un appartamento al piano terra e tre camere da letto al primo con bagni singoli, accessibili solo dal piano primo del fabbricato adiacente (**si veda la planimetria allegata**)

Le fondazioni: di tipo superficiale costituite da cordoli e travi rovesce in c.a. gettato in opera.

Strutture in elevazione: di tipo misto con muratura portante, perimetrale e di spina, in laterizio e malta cementizia e pilastri con travi in c.a. gettato in opera all'interno dei locali di maggiore dimensioni.

Comunicazione verticale: gradinata interna della tipologia a soletta rampante, in c.a. gettato in opera, ancorata alla muratura perimetrale.

Intonaci: interni ed esterni in malta cementizia.

Pavimenti e rivestimenti: in marmette di scaglie di marmo e cemento al piano terra e seminterrato, in piastrelle di ceramica per i pavimenti e rivestimenti nei locali bagno e cucina, in lastre di marmo nella gradinata interna, in moquette nelle camere al primo e secondo piano.

Infissi: esterni in legno o alluminio del tipo a taglio termico con retrocamera ed avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato. Al piano seminterrato i locali garage e i locali tecnici hanno porte in lamiera metallica.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia con cavi elettrici collocati entro tubo corrugato in pvc.

Impianto termoidraulico: impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio e tubi in acciaio sottotraccia. Gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa.

Servizi igienici: con sanitari in porcellana vetrificata e rubinetteria in ottone cromato.

Pareti perimetrali: le pareti perimetrali sono rivestite con cappotto termico di spessore cm 8, in linea con la 10/90 e s.m.i., il cappotto esterno è di quelli pronti per verniciare.

Gazebo esterno - parte anteriore (ingresso): è stato realizzato in legno lamellare, chiuso con vetrate fisse in alluminio a taglio termico, è pavimentato, illuminato e arredato, ha ingresso sia dall'esterno che dall'interno

Infrastrutture: l'area di corte del fabbricato confina con la vecchia strada provinciale asfaltata Palmoli-Tufillo da cui ha accesso diretto ed è completamente recintata.

L'immobile è dotato di energia elettrica fornita direttamente dalla linea di alimentazione ENEL, acqua potabile mediante collegamento alla linea comunale di Palmoli, gas metano mediante la rete di distribuzione, la rete fognaria è direttamente collegata al depuratore.

Regolarità Urbanistica: come sopra indicato; per quanto riguarda la struttura in c.a., è stata rilasciata regolare concessione edilizia nell'anno 2000 previo attestato di deposito presso il Genio Civile di Chieti, ai sensi della L.R. n. 136/96, della legge n. 64/74 e della legge n. 108671, con protocollo n. 5842 del 9.11.2000.

Inquadramento Urbanistico: tutto il complesso immobiliare, fabbricato ed area circostante, ricade in zona D1 del vigente PRE [REDACTED], con la seguente destinazione urbanistica: **"Strutture alberghiere, complessi ed attrezzature turistiche ad iniziativa privata"** con i seguenti indici:

$I_f = 2.00 \text{ mc/mq}$

$H = 13,50 \text{ mt}$

$R_c = 30\%$

$D_s = 20 \text{ mt}$

$D_c = 5 \text{ m}$

$P = 20 \text{ mq/100 mc}$

Volume del fabbricato esistente: circa 5593 mc

Superficie totale del terreno: mq 9.406

Destinazione d'uso: l'immobile è una struttura residenziale per anziani a prevalente accoglienza alberghiera con servizio ristorazione.

Ai vari piani presenta le seguenti destinazioni d'uso:

Piano seminterrato: camera mortuaria, depositi e cantine, spogliatoio, locale biancheria, locale caldaia, garage.

Piano terra: locale cucina, sala colazione, sala da pranzo, locale bar, bagno disabili, porticato esterno.

Piano primo: camere da letto, servizi igienici e terrazzo praticabile.

Piano secondo: camere da letto e servizi igienici.

Corte esterna: l'area perimetrale del fabbricato è stata destinata a pineta con parchi giuochi sul lato nord; parcheggio pavimentato con asfalto sul lato est antistante il fabbricato; campi da bocce e tennis lato ovest.

(Per quanto sopra, caratteristiche tecnico-costruttive e destinazione d'uso, si veda "**allegato fotografico**")

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile, come sopra descritto, è stato ultimato nella ristrutturazione e trasformazione da qualche mese, appare in perfetto stato di manutenzione.

GIUDIZIO SUL VALORE

Premessa e base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati ai particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Per rispondere al quesito sono state effettuate le necessarie ricerche di mercato.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- **fonti indirette**, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- **fonti dirette**, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Appetibilità del bene sul mercato

In regioni quali l'Abruzzo, negli ultimi anni si registra un incremento nella diffusione di tale strutture di soggiorno ed assistenza, legato soprattutto all'allungarsi della vita media e dell'aumentare di persone con reddito sufficiente a pagare la retta di soggiorno.

Da quanto sopra si può dedurre che l'appetibilità sul mercato immobiliare della struttura oggetto della presente perizia, certamente parte da una nicchia molto ristretta del mercato immobiliare, possa essere minima, sia perché altri settori del mercato immobiliare permettono investimenti più proficui, sia perché bisogna considerare i costi di gestione e manutenzione di questo tipo di struttura, abbastanza elevati, soprattutto sul lungo periodo.

Dichiarazione dell'approccio di valutazione

Il valore di mercato di questa tipologia immobiliare è sinergico al valore delle attività ospitate; nello stesso tempo si registra una mancanza di beni analoghi sul mercato che rende di fatto impercorribile l'adozione di procedimenti sintetici basati sul confronto.

Tantomeno è possibile applicare il metodo "procedimento reddituale" basandosi sull'assunto che un bene valga per quanto rende, nel caso specifico il bene non ha un reddito da capitalizzare.

L'unico metodo di stima applicabile è il "**Metodo del costo di ricostruzione vetustato**"

Detto metodo si impenna sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di costruzione del fabbricato esistente, deprezzato per l'eventuale vetustà e per l'obsolescenza, trova particolare applicazione delle valutazioni relative agli immobili con destinazione speciale o particolare che, per la loro tipologia, non sono oggetto di frequenti compravendite.

La formula impiegata per determinare il valore del costo sarà la seguente:

$$Vc = (Ka + Kc + St + On) \times Kd$$

dove:

Ka = valore dell'area

Kc = costo di costruzione edilizia

St = spese tecniche e onorari professionali

On = oneri concessori

Kd = coefficiente di deprezzamento.

Determinazione del costo di ricostruzione

Si procederà pertanto alla determinazione del più probabile costo di produzione del fabbricato tramite un'analisi tecnica ed una ricerca di mercato che consenta di assumere i prezzi di mercato praticati.

Per quanto concerne la metodologia si procederà con processo analitico, mediante l'elaborazione di una stima relativa alle opere da realizzare per la ricostruzione del fabbricato (computo metrico), considerando anche le spese tecniche e gli oneri concessori.

Stima del valore dell'area

Per la determinazione del valore dell'area si procede con il metodo comparativo. L'area necessaria per la costruzione del fabbricato è individuata, **dal P.R.E. adottato**, con la destinazione d'uso:

"Zona D1 - attrezzature turistiche e socio sanitarie di iniziativa privata" (si veda CDU allegato).

Dall'esperienza del sottoscritto e da indagini effettuate in zona presso note agenzie immobiliari, è emerso che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, il valore di mercato di un'area ricadente in zona omogenea D1, ovvero di interesse comune, con caratteristiche simili a quella in cui sorge l'immobile oggetto della presente stima varia da un minimo di €/mq 20,00 ad un massimo di €/mq 25,00. Si ritiene congruo, considerando le caratteristiche dell'area in oggetto definire un valore di mercato della stessa pari a €/mq 22,00.

La stima dell'area necessaria per la costruzione dell'immobile produce il seguente valore:

Superficie di terreno necessario per la costruzione dell'immobile mq 2797

$$Ka = \text{Valore Area} = \text{€/mq } 22,00 \times \text{mq } 2797 = \text{€ } 61.534,00$$

Calcolo del costo di costruzione edilizia

Dal processo analitico, mediante l'elaborazione della stima relativa alle opere da realizzare

per la ricostruzione del fabbricato (computo metrico), è emerso:

Kc = Costo di costruzione edilizia = € 1.700.400,00

Spese tecniche e onorari professionali

Considerato la tariffa professionale dei tecnici abilitati per la tipologia di progettazione e calcoli da effettuare, l'andamento del settore edilizio e soprattutto i valori diffusi in zona, si ritiene congruo stabilire un valore per le spese tecniche pari al 5% del costo di costruzione.

St = Spese tecniche = Kc x 5% = € 1.700.400 x 5% = € 85.000,00 (arrotondato)

Oneri concessori

Considerando la tipologia di opera, si ritiene realistico considerare per gli oneri concessori una percentuale pari al 3% del costo di costruzione.

On = Oneri concessori = Kc x 3% = € 1.700.400 x 3% = € 51.000,00 (arrotondato)

Calcolo estimale

Il costo di ricostruzione vetustato si calcola con riferimento a prezzi attuali, ma detraendo una quota di deprezzamento, espressa dal coefficiente Kd dato da:

Kd = (100-D)/100

Nel caso specifico non si ha deprezzamento in quanto il fabbricato è stato ristrutturato nel corso dell'anno 2017.

VALORE DEL COSTO A NUOVO DEL FABBRICATO

Descrizione	Importo
Valore area	€ 61.534,00
Costo di costruzione	€ 1.700.400,00
Spese tecniche	€ 85.000,00
Oneri concessori	€ 51.000,00
Sommano	€ 1.887.400,00
Valore di costo a nuovo	€ 1.887.400,00

Stima del valore del terreno residuo del lotto pari a mq 6.609 (9.406 mq - 2.797 mq)

Per la determinazione del valore dell'area residua del lotto di terreno, si procede con il metodo comparativo. L'area residua, mq 6.609, è individuata, **dal P.R.E. adottato**, con la destinazione d'uso:

"Zona D1 - attrezzature turistiche e socio sanitarie di iniziativa privata" (si veda CDU allegato).

Dall'esperienza del sottoscritto e da indagini effettuate in zona presso note agenzie immobiliari, è emerso che alla data odierna, con le attuali condizioni di mercato, il valore di mercato di un'area ricadente in zona omogenea D1, ovvero di interesse comune, con caratteristiche simili a quella in cui sorge l'immobile oggetto della presente stima varia da un minimo di €/mq 20,00 ad un massimo di €/mq 25,00. Si ritiene congruo, considerando le caratteristiche dell'area in oggetto definire un valore di mercato della stessa pari a **€/mq 22,00**. Il terreno residuo che circonda l'immobile è stato destinato, parte a parco alberato (pineta), parte a campo da tennis, parte a parcheggio.

La stima del terreno residuo produce il seguente valore:

Valore terreno residuo = €/mq 22,00 x mq 6.609 = € 145.348 (arrotondato) € 145.000

DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI

Come sopra descritto, l'immobile Casa di Riposo per Anziani, risulta completamente arredato con mobili nuovi.

L'arredamento consiste in:

1. **camere da letto:** letti, armadi, comodini, scrivanie per camera, sedie e relativa biancheria;
2. **sale da pranzo, bar:** tavoli, sedie, bicchieri, posate, credenze, ...
3. **locali e ripostigli piano seminterrato:** sono arredati con scaffalatura e alti tipi di mobili idonei all'uso dei vari locali;
4. **la cucina:** è completamente attrezzata e funzionante con forni, frigoriferi, celle frigorifero, e quanto altro necessario, tutto in acciaio. Vi è anche un forno per le pizze, ...
5. **illuminazione:** lampade e plafoniere d'arredo dell'intero immobile

L'elenco dei beni mobili che forma l'arredamento dell'intera casa di riposo per anziani autosufficienti, oltre ad essere stato visionato e stimato dal sottoscritto, è stato anche parzialmente riscontrato, tramite fatture di acquisto.

Il totale dei beni - NUOVI - acquistati dalla Società "... Srl" ammontano ad € 250.000. Per quanto sopra esposto, il valore attuale complessivo dei beni mobili di proprietà della Società "..... Srl" ammontano ad € 250.000 salvo errori e omissioni.

VALORE ATTUALE BENI MOBILI € 250.000

VALORE ATTUALE INTERO LOTTO OGGETTO DI STIMA	
Valore costo a nuovo fabbricato	€ 1.887.400,00
Valore terreno residuo	€ 145.000,00
Valore beni mobili	€ 250.000,00
VALORE INTERO LOTTO (arredato)	€ 2.282.400,00

Si precisa che i lavori di ristrutturazione/adeguamento, relativi all'immobile oggetto di stima, sono stati eseguiti dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

La stessa Società [REDACTED], ha acquistato anche i beni mobili che arredano l'intera "Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti".

Come risulta dalla istanza n. 11 dep. in data 11/12/2017 dall'Avv. [REDACTED], per conto della Società "..... Srl", **gli eseguiti**, con atto notarile del 22.05.2013, stipulato dal [REDACTED] n. rep. 20553/14557, registrato l'11/06/2013 e trascritto l'12/06/13 - registro generale 10230 - registro particolare n. 7720, **promettevano di vendere all'amministratore unico della [REDACTED]** l'immobile oggetto di stima, nelle stato in cui era all'epoca, al prezzo di € 700.000,00 (settecentomila).

- *Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita;*

Si veda allegato fotografico.

- *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati*

necessari per l' ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull' immobile, e trascritti, occupazione dell' immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi;

SCHEDA PER AVVISO PUBBLICITARIO

LOTTO UNICO: Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti -

- Intero fabbricato con destinazione speciale D2 alberghi e pensioni (con fini di lucro), costituito da piano seminterrato, terra, 1° piano e 2°, con annesso terreno di pertinenza.
- Il tutto, riportato in Catasto Urbano al foglio di mappa 19, particelle :
- 590 sub. 7 (ex sub. 6-5-4-3-2-1), Cat. D/2;
- 4096 (ex 590) area urbana di mq 2.976;
- 590 Ente Urbano di are 63,30 ;
- 764 Ente Urbano di are 1,00.
- Di proprietà dei debitori eseguiti per la quota pari a 1/3 ciascuno.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio oggetto di esecuzione è ubicato in [REDACTED], in una zona a confine con i territori dei [REDACTED], su un appezzamento di terreno di mq 9.406 (fabbricato compreso) a confine con la strada provinciale, proprietà [REDACTED], ..., al NCEU foglio 19 particella 590 sub. 7.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ISCRIZIONI

Come da allegata relazione notarile

TRASCRIZIONI

Come da allegata relazione notarile

Valore del lotto a base d'asta: € 2.282.400,00
(euro duemilioniduecentottantaduemilaquattrocento).

In base a quanto disposto dall'art. 173 bis - disp. att. del c.p.c, copia della presente relazione è stata inviata via PEC al creditore procedente e ai debitori.

SI ALLEGA:

- allegati come indicati in perizia
- parcella con nota spese e ricevute

L'Aquila, 19/02/2018

L'Esperto
Geom. Sabatino Di Tommaso