

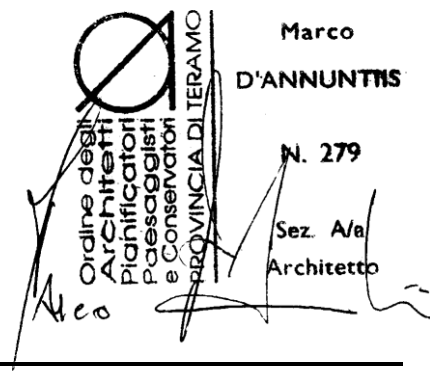
TRIBUNALE DI PESCARA


Concordato preventivo n. 16/2017 - [REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

del valore di mercato di immobili vari
ubicati nei Comuni di SanGiovanni Teatino (CH) e Mosciano S.A. (TE)

di proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED]


Marco
D'ANNUNZIIS
N. 279
Sez. A/a
Architetto



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	5
Premessa	5
Criteri di stima	6
PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	9
A.1 _ IMMOBILE 01.....	10
A.2 _ IMMOBILE 02.....	23
[REDACTED]	
PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI	48
B.1 Determinazione del valore dell'Immobilabile 01	48
B.2 Determinazione del valore dell'Immobilabile 02	53
[REDACTED]	
C. VALORE COMPLESSIVO DEI BENI	60



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'Q' followed by a smaller, less distinct signature.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Il sottoscritto prof. Marco d'Annunziis, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Teramo al n. 279, con recapito in Corropoli (TE), via N.Ricci n.19, è stato nominato dal Commissario Giudiziario dott.ssa Shaula D'Antonio, previa autorizzazione del Giudice delegato dott.ssa Federica Colantonio del 02/08/2018, quale C.T.U. nella procedura "Concordato Preventivo n. 16/2017" per la stima degli immobili di proprietà della suddetta società siti nei Comuni di San Giovanni Teatino (CH) e

Procedeva quindi ad eseguire gli opportuni accertamenti ed esaurienti sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

In data 09/08/2018 – congiuntamente al Commissario Giudiziario - si è recato in San Giovanni Teatino dove, alla presenza del amministratore unico della , ha preso visione degli immobili siti in via Modigliani/ via Caravaggio ed ha esperito gli esami tecnici di rito.

Successivamente ha provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da assumere a riferimento.

Per quanto accertato e verificato, di seguito si esprimono le risultanze delle proprie determinazioni peritali che, in considerazione della molteplicità degli immobili, sono come di seguito articolate:

- PARTE "A": ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
Ogni bene immobile è localizzato ed identificato catastalmente ed urbanisticamente; è descritto nella sua storia, nelle sue caratteristiche e nella sua consistenza, anche in relazione ai beni mobili ed alle attrezzature presenti.

- PARTE "B": VALUTAZIONE DEI BENI
Dopo l'illustrazione dei metodi di stima adottati si procede per ciascun bene alla determinazione del più probabile valore dello stesso e dei beni mobili e delle attrezzature in esso presenti.

- PARTE "C": VALORE COMPLESSIVO DEI BENI
Si procede quindi alla determinazione del complessivo valore di mercato dei beni e successivamente all'indicazione di un valore prudenziale di riferimento dei beni.



Criteri di stima

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto ai fini di una procedura di concordato preventivo - richiesto dalla ██████████ con sede legale in Pescara, che comprende a garanzia il ricavato desumibile dalla liquidazione degli immobili di proprietà. A tale riconoscimento dello scopo della stima, corrisponde la definizione dell'aspetto economico dei beni cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: il più probabile valore di mercato o "valore in comune commercio".

Al fine pervenire al richiesto giudizio di stima – che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà, ma altresì soddisfare il requisito di razionalità – di seguito si illustrano i diversi criteri di stima utilizzati con riferimento alle specifiche tipologie di beni.

Criteri di stima dei beni immobili

Come si diceva, per pervenire al richiesto giudizio di stima - che deve essere oggettivo, generalmente valido e, quindi, da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà – è disponibile nell'estimo urbano il "criterio del valore di mercato", solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta, o sintetico-comparativo.

Si evidenzia tuttavia che i beni da stimare sono di diversa tipologia (terreni e fabbricati) e che per quanto riguarda i fabbricati, in base all'orientamento generale secondo il quale la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità, appare opportuno procedere altresì ad una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di "comparazione indiretta".

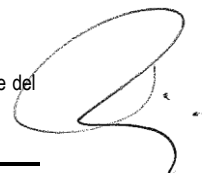
La media dei risultati emergenti dall'applicazione dei due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetico) comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti, essendo generalmente condivisa l'idea che le stime sintetiche sono utilizzabili per questo tipo d'immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare. Nella fattispecie, sulla base dell'analisi di mercato svolta, si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita "ordinaria" e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo, sia per quanto riguarda i terreni sia per i fabbricati.

Inoltre, per quanto riguarda i fabbricati, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato "valore attuale di mercato" attraverso il metodo di "comparazione indiretta", si ritiene altresì opportuno elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del "valore di surrogazione", che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di immobili di tipologia analoga (residenziale nel caso) e presentanti le medesime utilità di quello oggetto di stima. L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore per l'acquisto di un immobile adatto alle proprie esigenze sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

In questo caso il criterio del "costo di sostituzione" è usato come punto di riferimento per valutare il livello del rischio dell'investimento stesso¹.

¹ Al fine di evitare confusioni si forniscono di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):



Per quanto detto, quindi, per la stima degli immobili in oggetto saranno applicati due metodi di stima:

1. sintetica comparativa (sia per terreni sia per fabbricati);
2. stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione (per i soli fabbricati).

Nel caso dei fabbricati l'applicazione di questi due metodi fondamentali condurrà alla determinazione di due distinti valori: ove questi non risultassero molto dissimili verrà operata una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

Stima con metodo di comparazione diretta

Come si diceva, in relazione alle caratteristiche degli immobili in esame, avuto riguardo al fatto che gli stessi presentano carattere di ordinarietà, appare percorribile l'applicazione del criterio di stima del valore di mercato, essendo possibile desumere dal mercato immobiliare dei rispettivi ambiti dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili della fattispecie, rilevabili dall'autorevole indicatore di mercato "Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, che definisce quanto meno un orizzonte di riferimento al quale i potenziali acquirenti traggono il proprio apprezzamento.

Occorre precisare che i fabbricati in esame si presentano in buone condizioni e sono stati realizzati nella stessa epoca e pertanto si ritiene che sul valore ottenuto a nuovo debba essere operata la stessa una debita decurtazione per vetustà degli stessi.

Nella determinazione del valore si suppone la piena proprietà da parte della ditta venditrice, l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quant'altro potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, eccezion fatta per quelli urbanistici, tenendo invece conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni.

Fra le condizioni estrinseche si considerano la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, degli uffici, la salubrità della zona in cui sorgono gli immobili, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, la manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua, ecc., la rispondenza della zona a particolari esigenze o abitudini locali per l'esercizio del commercio, di professioni o di attività particolari, ecc.

Fra le condizioni intrinseche sono prese in considerazione la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di fabbricato in valutazione, la consistenza complessiva, ecc.

Il Valore Unitario riscontrato è quindi verificato sulla base delle condizioni estrinseche ed intrinseche del bene al fine di determinare il Valore Unitario di Stima del bene, attraverso il procedimento di tipo sintetico-comparativo denominato "Stima per punti di merito", nella variante detta "moltiplicativa", secondo la quale in riferimento al Valore Unitario di Stima ricercato si ha, in generale:

-
- "Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".
 - "Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è il più delle volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di voci di costo parametrizzate desunte dal mercato delle costruzioni, opportunamente adeguati al livello di vetustà ed obsolescenza dell'immobile.



$$V_{\text{unitario stima}} = V_{\text{unitario medio}} \times K$$

dove: $V_{\text{unitario medio}}$ = Valore Unitario Attribuito

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

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

Rilevato il prezzo unitario medio di mercato e conoscendo una qualità media del bene di riferimento, questo viene "aggiustato" in aumento o in diminuzione, da un coefficiente sintetico basato sulle caratteristiche del bene da stimare. Il Valore Unitario del bene così ottenuto sarà moltiplicato per la superficie commerciale calcolata (superficie esterna lorda sommata alle superfici accessorie rilevate per destinazione e "pesate" secondo specifici coefficienti di ponderazione) per avere il valore di mercato dei beni in parola.

In particolare, le caratteristiche dei beni immobili si esprimono in letteratura come sintesi dei vari contributi, attraverso alcuni valori riassuntivi. I coefficienti sono superiori all'unità nel caso di caratteristica con qualità superiore alla media, oppure inferiori in caso di scarsa qualità.

Nel caso degli immobili in esame, le principali caratteristiche sono state rilevate analiticamente e valutate secondo prassi diffuse e condivise, e l'esperienza dello scrivente valutatore. Sulla base dei documenti analizzati, dei rilievi effettuati e delle indagini condotte sul luogo, attraverso specifiche tabelle relative alle caratteristiche dei beni immobili in oggetto, si ottengono i coefficienti di rettifica che saranno applicati alla specifica tipologia di bene per procedere poi alla stima del suo valore di mercato.

Stima analitica sul valore del costo di sostituzione.

Il costo di sostituzione di un fabbricato è l'ipotesi del costo che sarebbe necessario erogare oggi per produrre un edificio di analoga utilità. Tale costo non ha un effettivo collegamento con il corrispondente costo storico sopportato per la realizzazione in quanto le costruzioni subiscono spesso diversi e successivi interventi di trasformazione, e soprattutto l'evoluzione delle tecniche produttive e la qualità del prodotto non consentono il semplice ragguglio temporale. Nel costo, inoltre, interviene il prezzo del fattore produttivo area, nella sua attualità, ipotizzandola terreno fabbricabile edificato nei limiti della volumetria storicamente realizzata.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- a) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- b) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- c) stima della rilevanza economica di due fattori di decurtazione che eventualmente incidono sul valore del bene, per "deterioramento fisico e l'obsolescenza funzionale", che tuttavia per i beni oggetti della presente perizia si ritiene ininfluenza;
- d) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

Di seguito quindi si procede alla determinazione del più probabile valore di ogni singolo bene oggetto di stima.



PARTE “A”: ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come premesso, la presente relazione riguarda una molteplicità di beni immobili situati in due ambiti territoriali diversi della Regione Abruzzo – San Giovanni Teatino (CH) e [REDACTED]

In particolare, il complesso immobiliare sito in San Giovanni Teatino (CH), è costituito da n. 2 corpi di fabbrica ad uso commerciale (Fabbricato “A” e Fabbricato “B”) che si fronteggiano su Via Modigliani ed entrambi prospicienti Via Caravaggio, che costituiscono unitamente il “Parco Commerciale Twice”.

I [REDACTED].

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

1. IMMOBILE 01: Edificio commerciale sito in San Giovanni Teatino (CH) via Modigliani / angolo nord con via Caravaggio, costituito da n° 2 subalterni per n° 2 unità immobiliari (Foglio 9 part.IIa 4482 sub 2 - 3)
2. IMMOBILE 02: Edificio commerciale sito in San Giovanni Teatino (CH) via Modigliani angolo sud con via Caravaggio /, costituito da n° 5 subalterni (Foglio 9 Part.IIa 4417 sub 2 - 4 - 6 -7 - 8) , attualmente utilizzati da n° 4 attività commerciali.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



A.1 _ IMMOBILE 01

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

A.1.a.1 Localizzazione

L'Immagine 01 interessato dalla procedura consiste in un edificio a carattere commerciale facente parte di un Parco commerciale denominato "Twice" costituito da due corpi di fabbrica e dalle relative aree di pertinenza sistemate prevalentemente a parcheggi localizzato nel territorio comunale di San Giovanni Teatino (CH) e precisamente in:

- Comune: **San Giovanni Teatino (CH)**
- Località: **Sambuceto**
- Via : **via Modigliani, n.2/4/6 (angolo nord con Caravaggio)**



Localizzazione dell'Immagine 01 oggetto di perizia



Viste dei confini e delle recinzioni

A.1.a.2 Confini

L'immobile confina a Sud Est con Via Modigliani, a Nord-Est Via Caravaggio, a Nord-Ovest con terreno identificato catastalmente al Fg.9 part. 4183, di proprietà Primavera Aldo e Vitacciorina Marcella; e a Sud-Ovest con terreni identificati catastalmente al Fg.9 part. 4255, 4257, 4259, di proprietà Di Nicola Maria Celeste; salvo altri ed aventi causa.

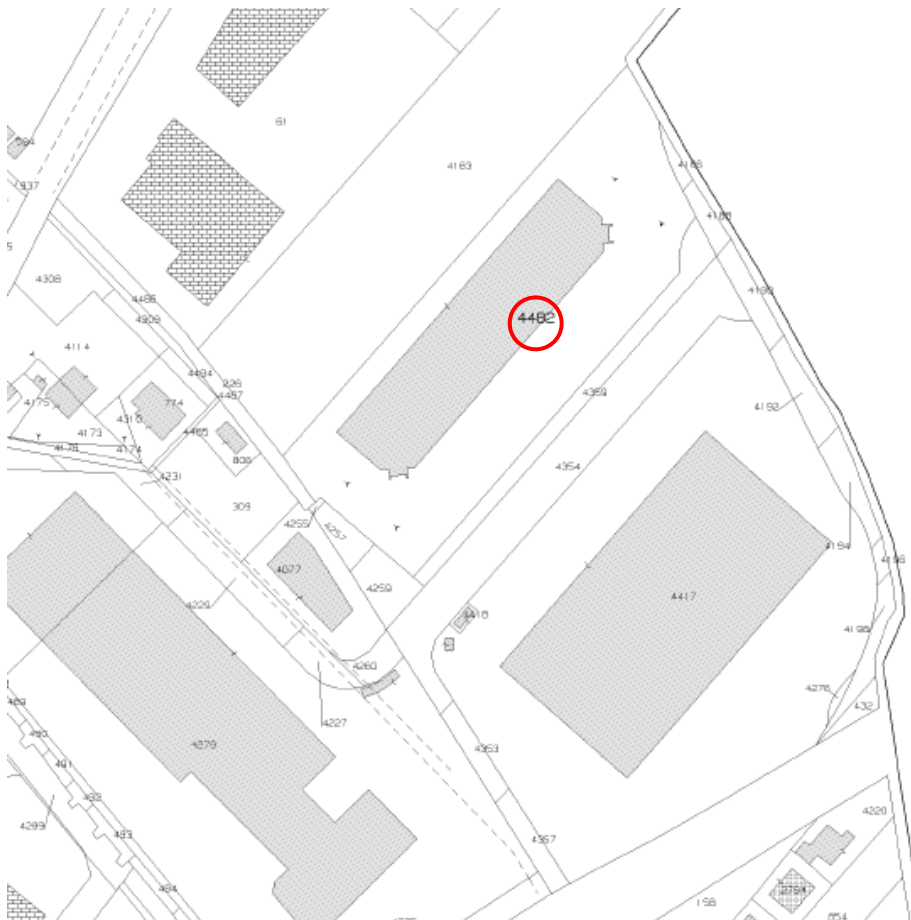


Vista aerea della proprietà (delimitata da poligonale rossa)

A.1.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (CH), l'edificio è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano								
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
1	9	4482	2	D/8			7.398,00	Via Modigliani, 2
2	9	4482	3	D/8			12.598,00	Via Modigliani, 4/6



Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia

A.1.a.4 Proprietà

La proprietà intesta a [redacted] proprietà per 1/1 in quanto edificato dalla stessa in proprio su aree acquisite in data 20.10.2008 con atti a rogito Notaio Donatella Quartucci in Pescara, rep. 44.196 racc. 14004 e rep.44.197 racc. 14005.

A.1.a.5 Formalità pregiudizievoli

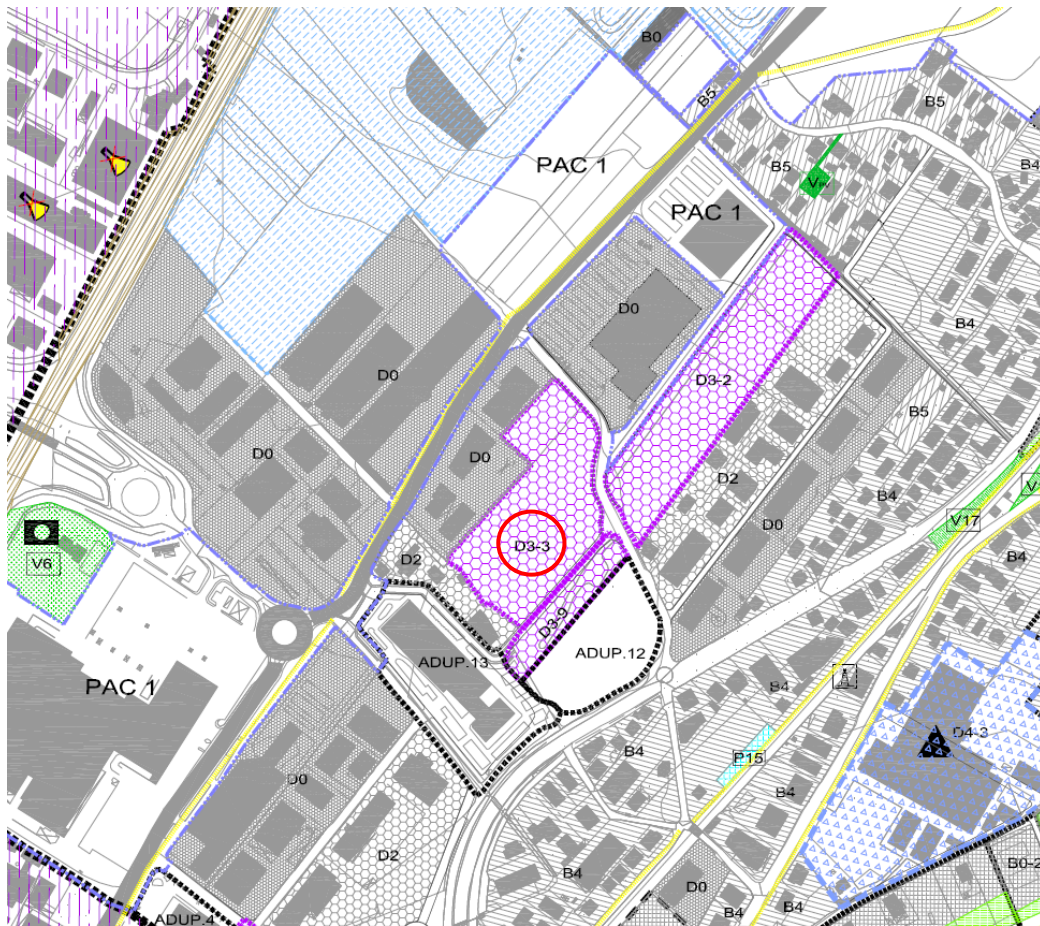
Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria di primo grado sui beni sociali a favore di Banca Teatina SpA, unico creditore ipotecario, pari a:

- o euro 11.420.000,00 di originari €11.850.000,00 di cui al mutuo n. 943, atto a rogito Notaio Quattuccio del 17.4.14, Rep. 48130;

A.1.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giovanni Teatino l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura, ricade in Ambito D3.3, sottoposto alle prescrizioni del PdL approvato con D.C.C. n.73 del 04.11.2009 riguardante una superficie territoriale di circa mq. 26.050, di cui circa mq. 3.372 di cessione al pubblico e circa mq. 22.678 di superficie fondiaria suddivisa in due lotti edificabili: il "lotto A", di cui trattasi, di mq. 8.380 ed il "lotto B" di mq. 14.298.



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

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

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

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

L'immobile è stato realizzato tra il 2014 ed il 2017 su terreni di proprietà della ditta.

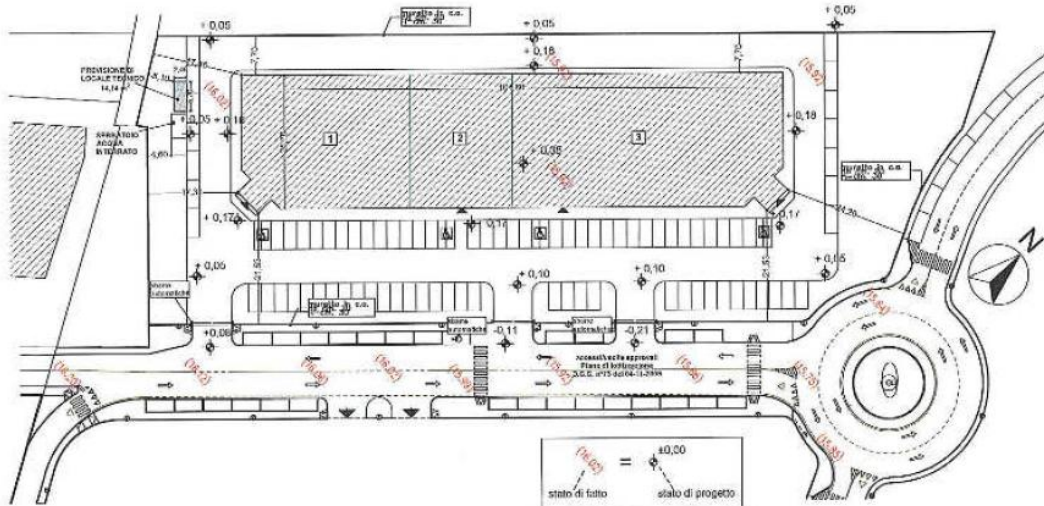
L'immobile è stato realizzato in base a:

- ✓ Permesso di Costruire n.9 del 24/02/2014 Lotto "A";
- ✓ SCIA per Variante in corso d'opera del 01/07/2016
- ✓ CILA del 17/01/2017

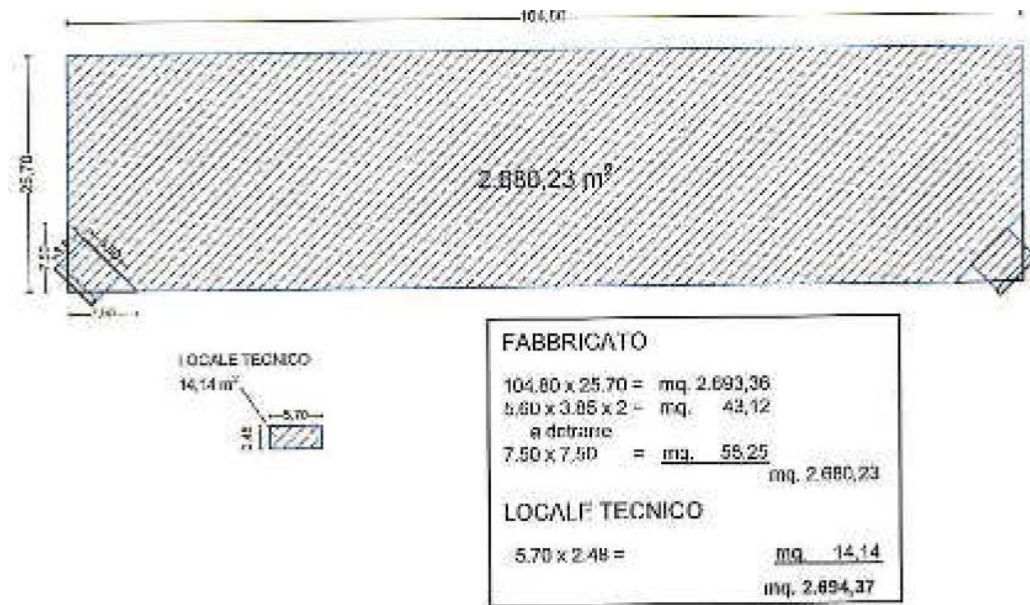
L'immobile non è stato interessato da successive modifiche né da domande di condono.

L'immobile è dotato dei seguenti certificati:

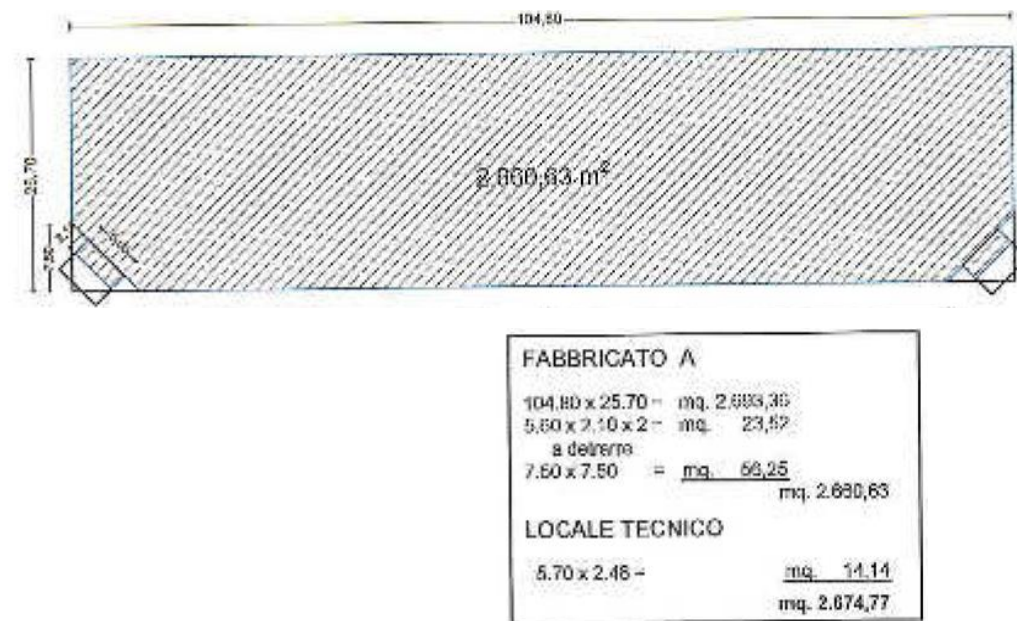
- ✓ Autocertificazione del 27/07/2016 di conformità ed agibilità dell'immobile Fg.9 part. 4482 sub 2
- ✓ Autocertificazione del 21/04/2017 di conformità ed agibilità dell'immobile Fg.9 part. 4482 sub 3



SUPERFICIE COPERTA



SUPERFICIE Utile Lorda



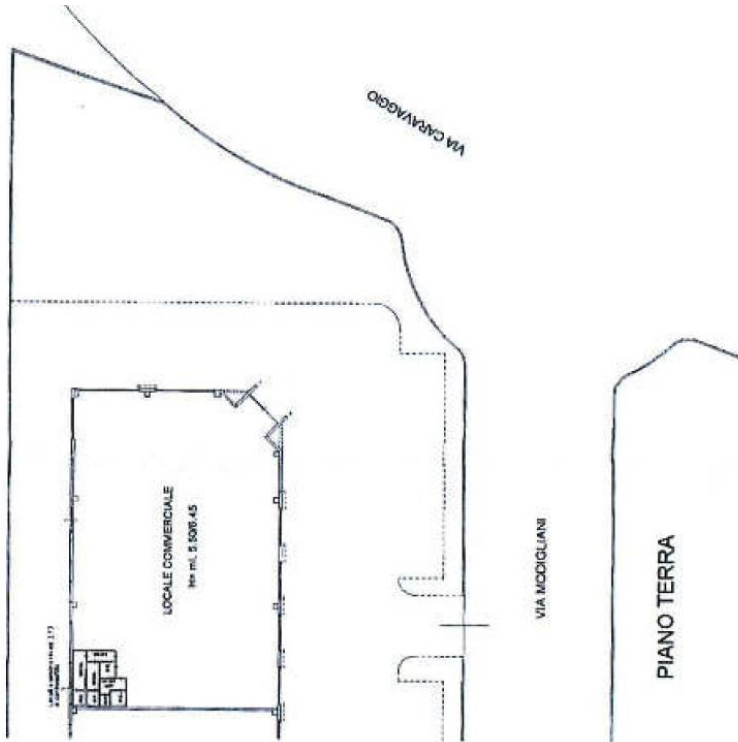
Pertanto, in base ai suddetti titoli autorizzativi le superfici realizzate risultano le seguenti:

Superficie fondiaria = mq. 8.380,00

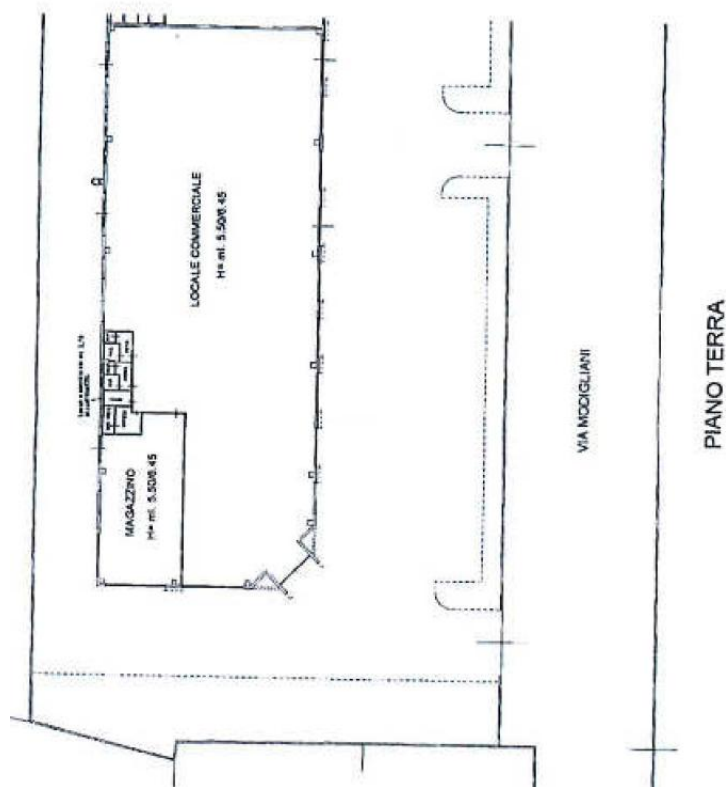
Superficie coperta = mq. 2.694,37

Superficie Utile Lorda = mq. 2.660,63 oltre a mq. 14,14 per annessi.

In particolare, al termine dei lavori il complesso immobiliare di interesse era articolato secondo quanto rappresentato negli elaborati catastali redatti dal geom. Fusilli Domenico dell'Albo di Chieti n. 1762 e di seguito riportati.



Piantina catastale del manufatto ad uso commerciale con individuazioni subalterno Fg.9 part. 4482 sub 2
Commerciale - Cat. D/8 (Conduttore: Agrifarma spa)



Piantina catastale del manufatto ad uso commerciale con individuazioni subalterno Fg.9 part. 4482 sub 3
Commerciale - Cat. D/8 (Conduttore: Macri arredo srl)

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

Successivamente non risultano modifiche sostanziali dell'immobile che, per quanto detto, risulta conforme al progetto approvato.

A.1.d Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di perizia si configura come un complesso edilizio ad uso commerciale, con aree di pertinenza dotate di posti auto.

Rispetto all'area urbana di San Giovanni Teatino l'immobile è ubicato nella zona commerciale di Sambuceto, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari, nonché dotata dei principali servizi cittadini, commerciali e di luoghi di aggregazione.

Si accede alla proprietà attraverso un sistema viario di recente realizzazione, adeguata alla distribuzione interna del complesso commerciale e dei parcheggi di pertinenza.

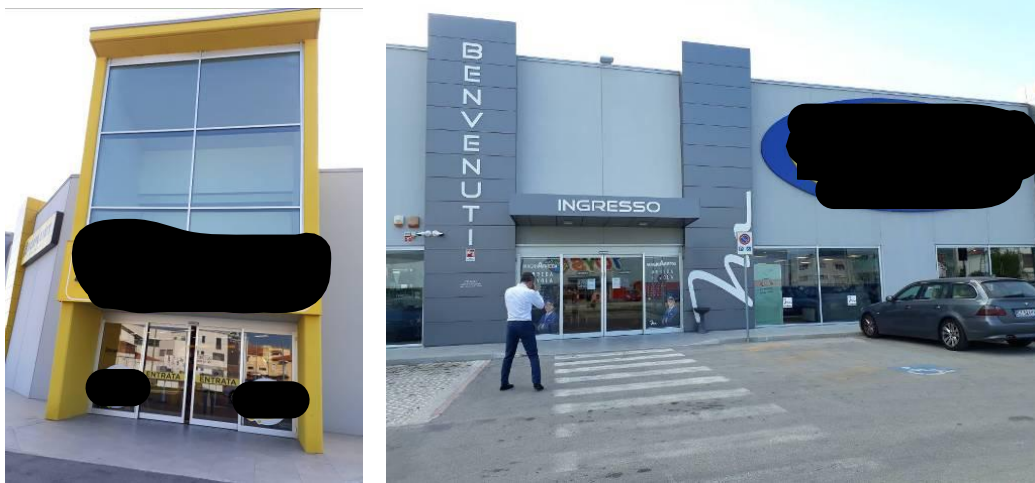


Viste accessi pedonali e carrabili

L'immobile si sviluppa su un unico livello terreno ed è suddiviso in due unità immobiliari entrambe destinate ad uso commerciale, i cui accessi principali sono posti sul fronte verso via Modigliani.

Entrambe le unità immobiliari sono costituite prevalentemente dallo spazio di vendita e sono dotate di gruppi di servizi igienici adeguati per dimensione e requisiti di accessibilità delle strutture. Il sub 3 è inoltre dotato di un locale magazzino

Le altezze interne dei locali variano dai ml. 5,50/6,50 degli ambienti a tutta altezza ai ml. - 2,70 dei locali di servizio.

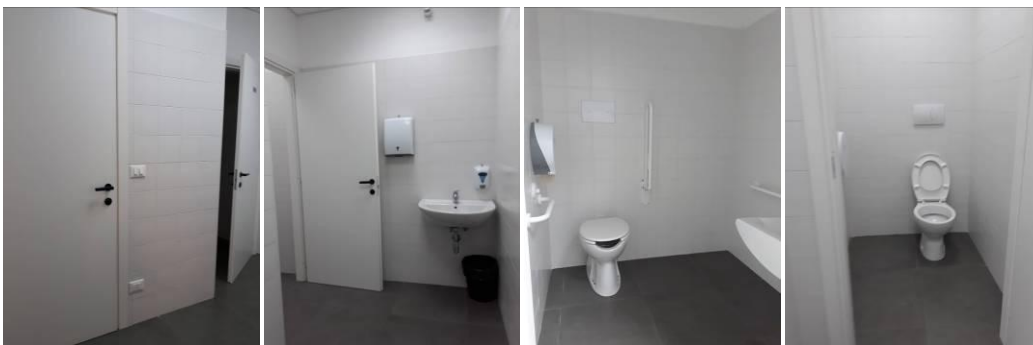
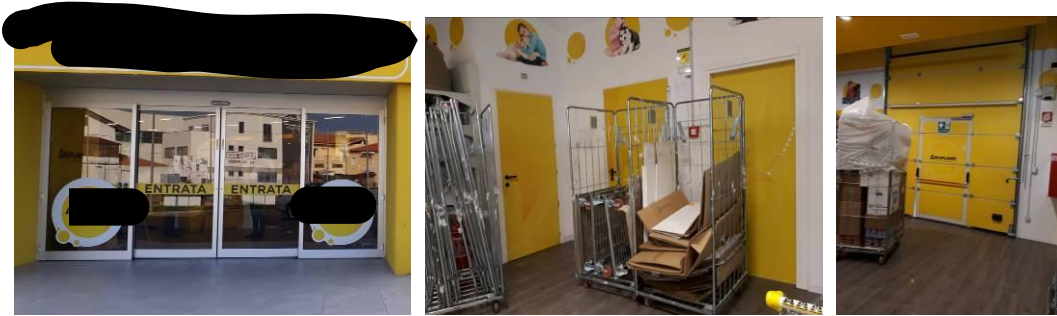
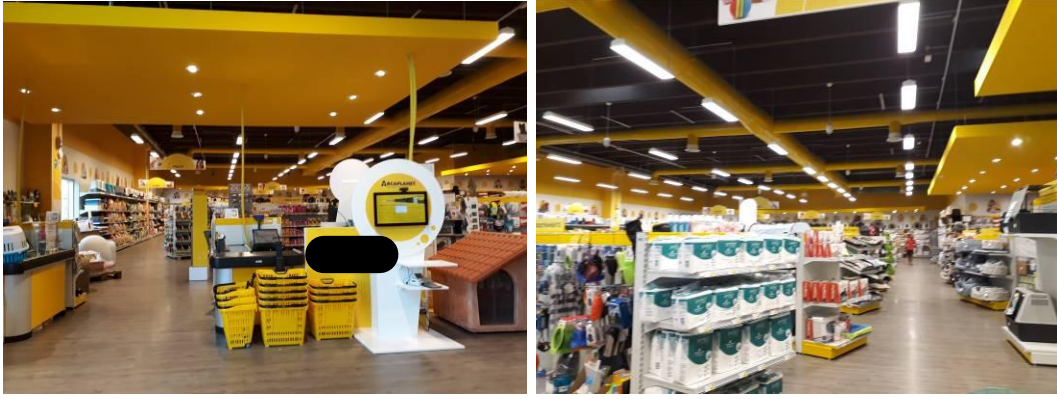


Viste ingressi negozi fronte su via Modigliani

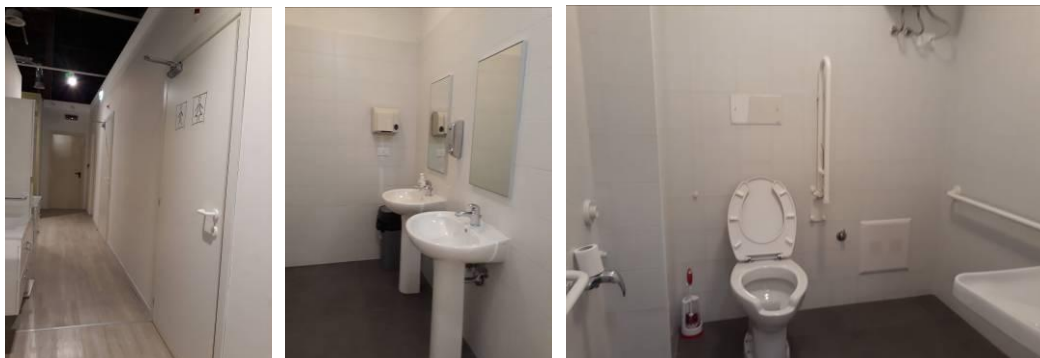
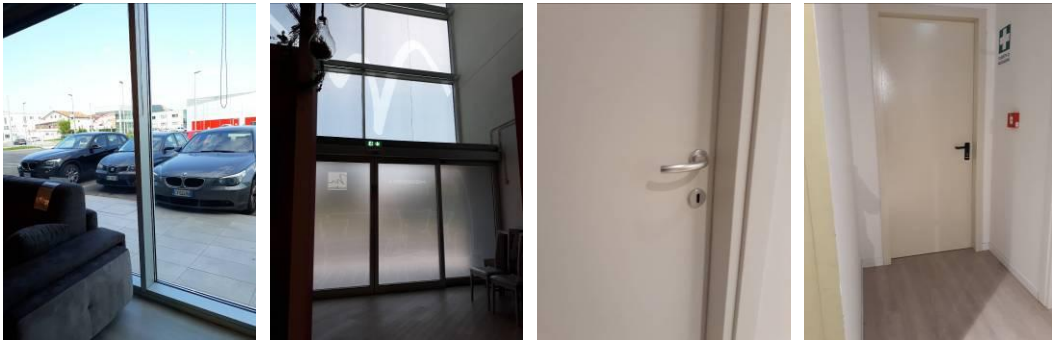
Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura: in cemento armato prefabbricato, su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: di tipo piano, realizzata con tegole prefabbricati e pacchetto di copertura costituito da massetto industriale e guaina impermeabilizzante, su cui sono ubicate le macchine degli impianti di condizionamento e fotovoltaico;*
- *Tamponatura esterna: pannelli prefabbricati in cls ricestiti in alcune porzioni con lastre di alluminio di tipo "Alucobond" ancorati a baraccatura metallica.*

<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico di buona qualità</i>
<i>Rivestimenti:</i>	<i>ceramica nei locali servizi igienici</i>
<i>Finiture:</i>	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>legno</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>alluminio</i>
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per civile</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione a pompe di calore</i>
<i>impianti speciali</i>	<i>Antincendio e fotovoltaico</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in buono stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in buono stato di manutenzione</i>
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	<i>Ambienti interni a tutta altezza con porzioni di controsoffittature in relazione ai locali di servizio e di allestimento</i>



Sub 2 _ Agrifarma : Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici



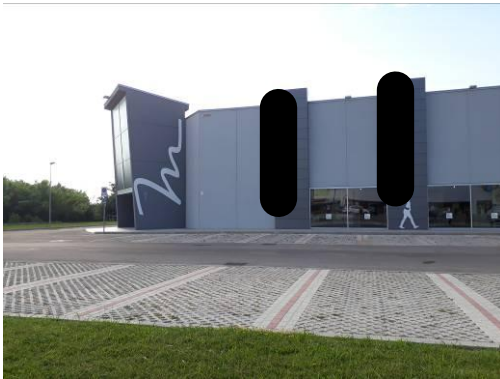
Sub 3 : Macri – Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici

A.1.e Descrizione dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dal fabbricato, è in parte adibita a viabilità carrabile ed asfaltata; in parte destinata agli stalli di parcheggio con pavimentazione in betonella/prato al fine di assicurare un adeguato rapporto della permeabilità dei suoli; in parte a percorsi pedonali con pavimentazione tipo betonella; ed una parte sistemata a verde in cui è ubicato un locale tecnico.

Tutta la proprietà è dotata di adeguata illuminazione. Lungo i confini non contermini la viabilità, l'area presenta una recinzione con elementi metallici tubolari posti su cordolo di cls.

Sia gli spazi esterni che le recinzioni si presentano in buono stato e non necessitano di particolari interventi, se non di ordinaria manutenzione, per la loro piena funzionalità.



Vista della viabilità interna



A.1.f Consistenza dell'immobile

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

	Livelli		Totali	
	sub 2	sub3	mq	mq
	mq	mq	mq	mq
locali commerciali	985,00	1.675,00	2.660,00	2.674,00
locali tecnici	14,00		14,00	
area di pertinenza		5.685,00	

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie fondiaria di mq. 8.380,00 per una superficie lorda di circa mq. 2.674,00, di cui una parte destinata ad attività commerciale, per circa mq.2.660,00, ed una parte destinata a locali tecnici per circa mq. 14, oltre a mq. 5.685 di area di pertinenza.

A.1.g Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo in entrambe le unità immobiliari sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili appartenenti alle attività commerciali attualmente conduttrici dei locali che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.

A.1.h Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- Rete autostradale < 2.000mt (casello A14);
- Asse attrezzato Pescara-Chieti < 300 mt
- Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

Urbanizzazioni e servizi

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

Vocazione della zona

- commerciale

Commerciabilità dell'immobile

- Normale
- Unità immobiliare caratterizzata architettura curata, buone finiture ed in ottimo stato.

Disponibilità dell'immobile

- Al momento del sopralluogo le due unità immobiliari risultavano occupate rispettivamente da due attività commerciali che attualmente conducono i locali in locazione e precisamente: sub2 Agrifarma spa; sub 3 Magri Arreda srl.



A.2 _ IMMOBILE 02

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

A.2.a.1 Localizzazione

L'Immobile 02 interessato dalla procedura consiste in un edificio a carattere commerciale facente parte di un Parco commerciale denominato "Twice" costituito da due corpi di fabbrica e dalle relative aree di pertinenza sistemate prevalentemente a parcheggi localizzato nel territorio comunale di San Giovanni Teatino (CH) e precisamente in:

- Comune: **San Giovanni Teatino (CH)**
- Località: **Sambuceto**
- Via : **Caravaggio s.n.c /Modigliani 3,**



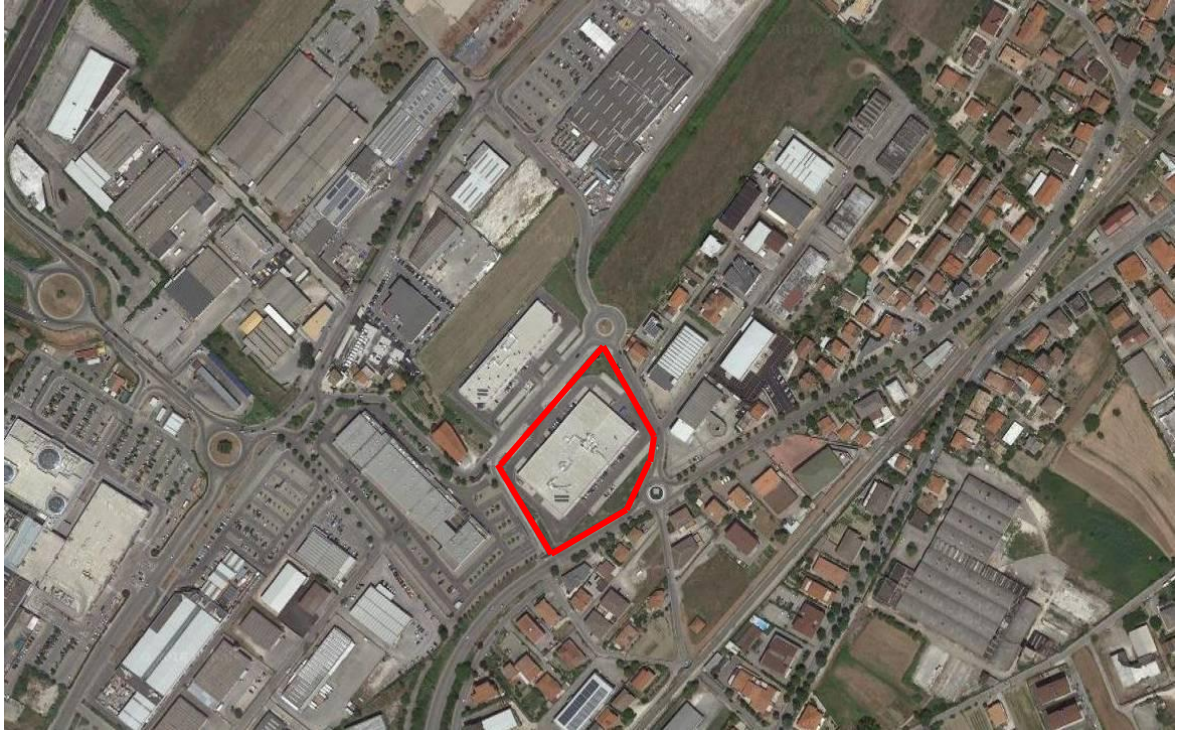
Localizzazione dell'Immobile 02 oggetto di perizia



Viste dei confini

A.2.a.2 Confini

L'immobile confina a Nord Est e Sud Est con Via Caravaggio, a Nord-Ovest e Sud Ovest con via Modigliani; salvo altri ed aventi causa.

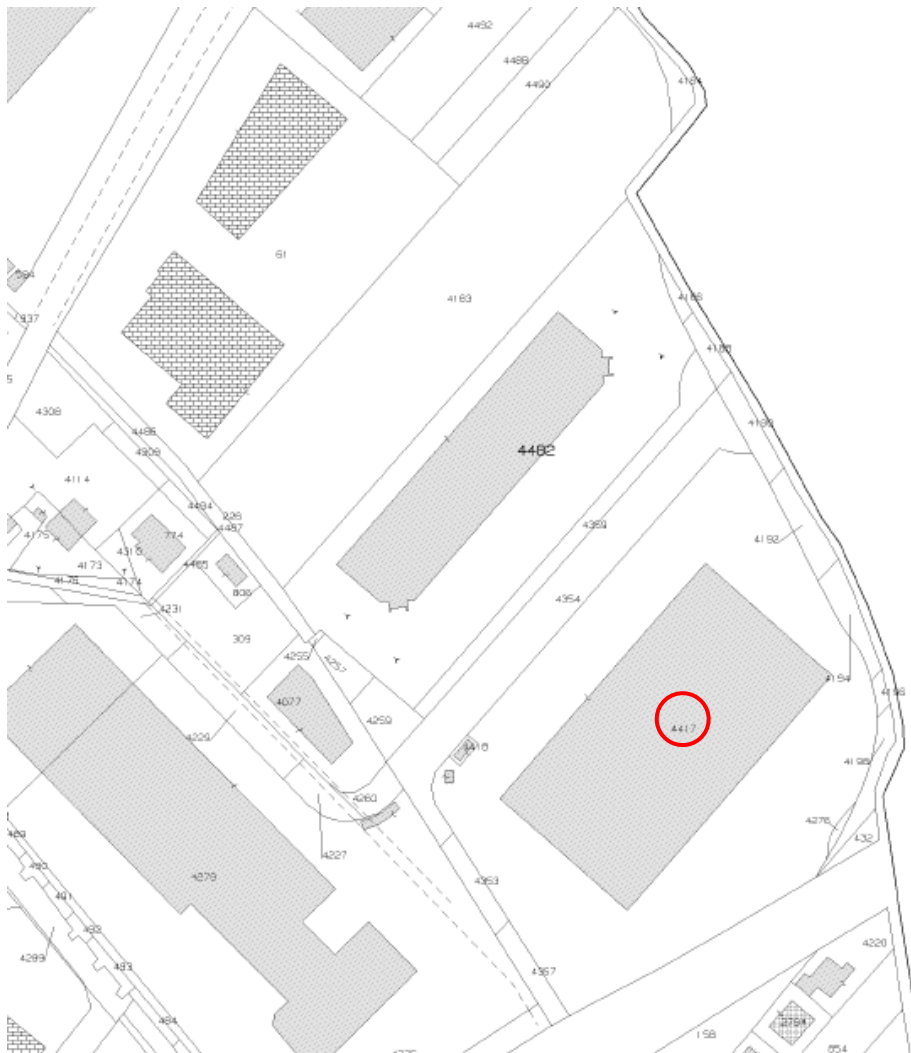


Vista aerea della proprietà (delimitata da poligonale rossa)

A.2.a.3 Identificazione catastale

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giovanni Teatino (CH), l'edificio è allibrato con i dati riportati nella tabella n. 1:

Tabella n.1 – Individuazione del complesso al catasto edilizio urbano								
	Foglio	Mappale	Sub	categoria	classe	consistenza	Rendita (€)	indirizzo
1	9	4417	2	D/8			9.640,00	Via Caravaggio snc
2	9	4417	4	D/8			13.462,00	Via Caravaggio 1
3	9	4417	6	D/8			5.966,00	Via Modigliani 3
4	9	4417	7	D/8			4.886,00	Via Modigliani 3
5	9	4417	8	D/8			4.790,00	Via Modigliani 3



Individuazione catastale dell'immobile oggetto di perizia

A.2.a.4 Proprietà

La proprietà intestata a [redacted] proprietà per 1/1 in quanto edificato dalla stessa in proprio su aree acquisite in data 20.10.2008 con atti a rogito Notaio Donatella Qartucci in Pescara, rep. 44.196 racc. 14004 e rep.44.197 racc. 14005.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a few smaller characters.

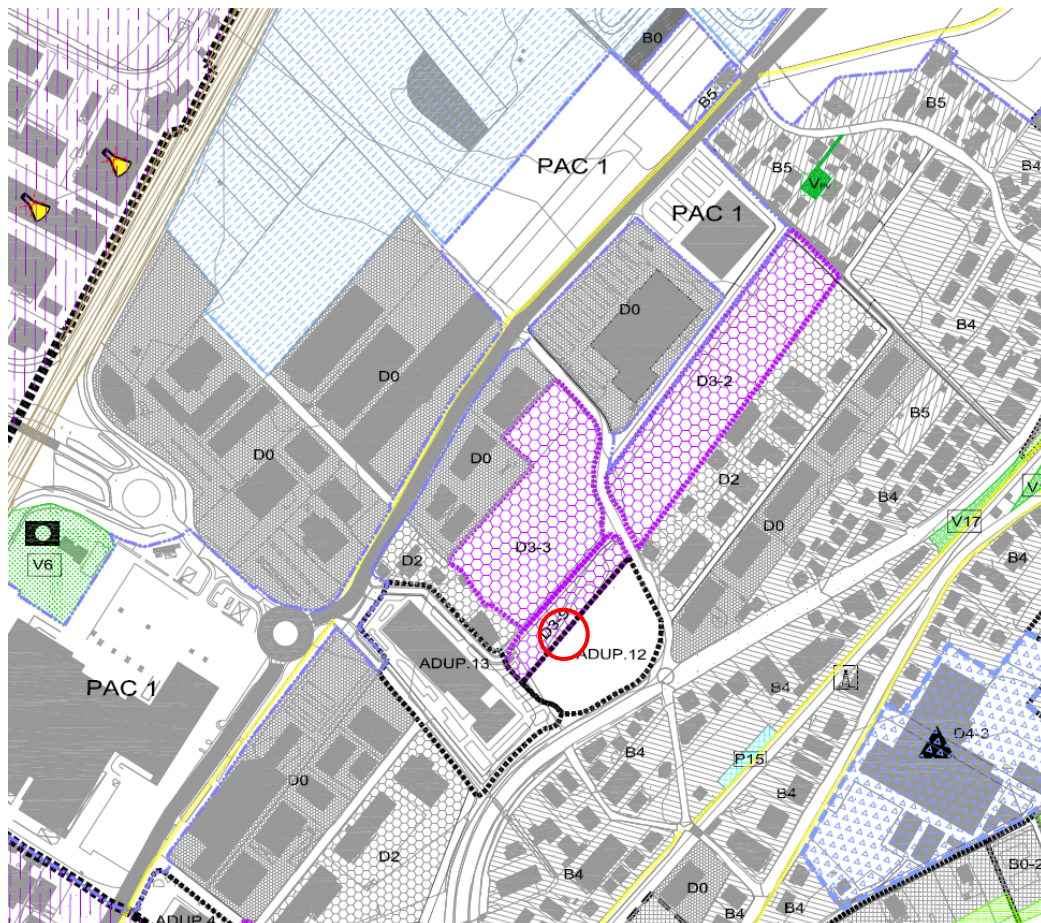
A.2.a.5 Formalità pregiudizievoli

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria di primo grado sui beni sociali a favore di Banca Teatina SpA, unico creditore ipotecario, pari a:
 - o euro 11.420.000,00 di originari €11.850.000,00 di cui al mutuo n. 943, atto a rogito Notaio Quartuccio del 17.4.14, Rep. 48130;

A.2.b Posizione urbanistica dell'immobile

Nel vigente P.R.G. del Comune di San Giovanni Teatino l'area su cui insiste l'immobile oggetto di procedura ricade in Ambiti D3.9 e ADUP 12, sottoposto alle prescrizioni del PdL approvato con D.C.C. n.73 del 04.11.2009 riguardante una superficie territoriale di circa mq. 26.050, di cui circa mq. 3.372 di cessione al pubblico e circa mq. 22.678 di superficie fondiaria suddivisa in due lotti edificabili: il "lotto A" di mq. 8.380 ed il "lotto B", di cui trattasi, di mq. 14.298.

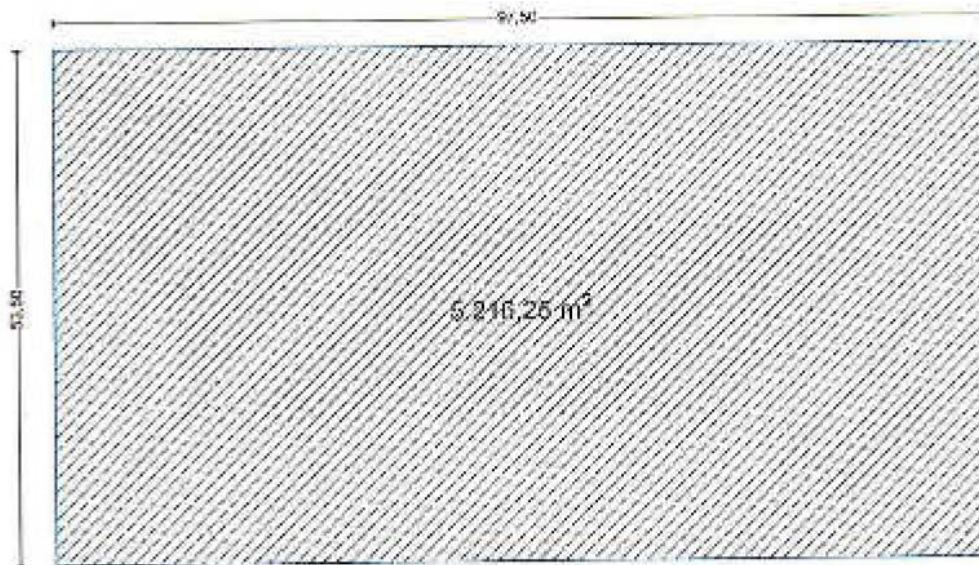


Stralcio del P.R.G. con individuazione lotto di pertinenza dell'immobile oggetto di perizia

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

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

SUPERFICIE COPERTA



FABBRICATO	
97,50 x 53,50 =	mq. 5.216,25
LOCALI TECNICI	
1) 5,70 x 2,48 =	mq. 14,14
2) 4,50 x 2,48 =	mq. 11,16
	mq. 5.241,55

SUPERFICIE UTILE LORDA

FABBRICATO B	
97,50 x 53,50 =	mq. 5.216,25
LOCALE TECNICO	
10,20 x 2,48 =	mq. 25,30
	mq. 5.241,55

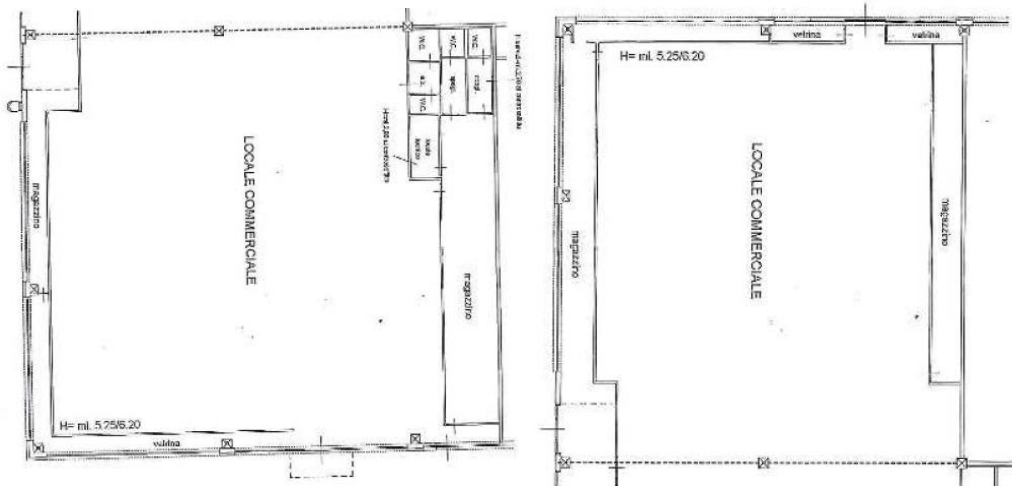
Pertanto, in base ai suddetti titoli autorizzativi le superfici realizzate risultano le seguenti:

Superficie Fondiaria = mq. 14.298

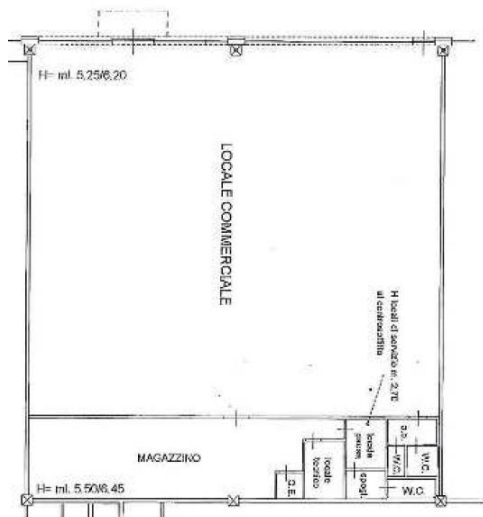
Superficie Coperta = mq. 5.241,55

Superficie Utile Lorda = mq. 5.216,25 oltre a mq. 25,30 per annessi.

In particolare, al termine dei lavori il complesso immobiliare di interesse era articolato secondo quanto rappresentato negli elaborati catastali redatti dal geom. Fusilli Domenico dell'Albo di Chieti n. 1762 e di seguito riportati.



Piantina catastale del manufatto ad uso commerciale via Modigliani n. 3 - Fg.9 part. 4417 sub 6 (via Caravaggio) e 7 (via Modigliani) Commerciale - Cat. D/8 (conduttore: King spa)



Piantina catastale del manufatto ad uso commerciale via Modigliani n. 3 - Fg.9 part. 4417 sub 8 Commerciale - Cat. D/8 (Conduttore: Casa Piocher Italy)

Successivamente non risultano modifiche sostanziali dell'immobile che, per quanto detto, si può ritenere conforme al progetto approvato.

A.2.d Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di perizia si configura come un complesso edilizio ad uso commerciale, con aree di pertinenza dotate di posti auto.

Rispetto all'area urbana di San Giovanni Teatino l'immobile è ubicato nella zona commerciale di Sambuceto, adeguatamente servita dai mezzi pubblici e ben collegata sia con la città che con i principali assi viari, nonché dotata dei principali servizi cittadini, commerciali e di luoghi di aggregazione.

Si accede alla proprietà attraverso un sistema viario di recente realizzazione, adeguata alla distribuzione interna del complesso commerciale e dei parcheggi di pertinenza.



Viste accessi pedonali e carrabili

L'immobile si sviluppa su un unico livello terreno ed è suddiviso in cinque unità immobiliari tutte destinate ad uso commerciale, i cui accessi principali sono posti tre sul fronte verso via Modigliani. E due sul fronte di via Caravaggio, attualmente date in locazione a quattro attività.

Tutte le unità immobiliari sono costituite prevalentemente dallo spazio di vendita e sono dotate di gruppi di servizi igienici, adeguati per dimensione e requisiti di accessibilità delle strutture, e di locali adibiti a magazzino.

Le altezze interne dei locali variano dai ml 5,50/6,50 degli ambienti a tutta altezza ai ml.- 2,70 dei locali di servizio.



Viste ingressi negozi fronte su via Modigliani

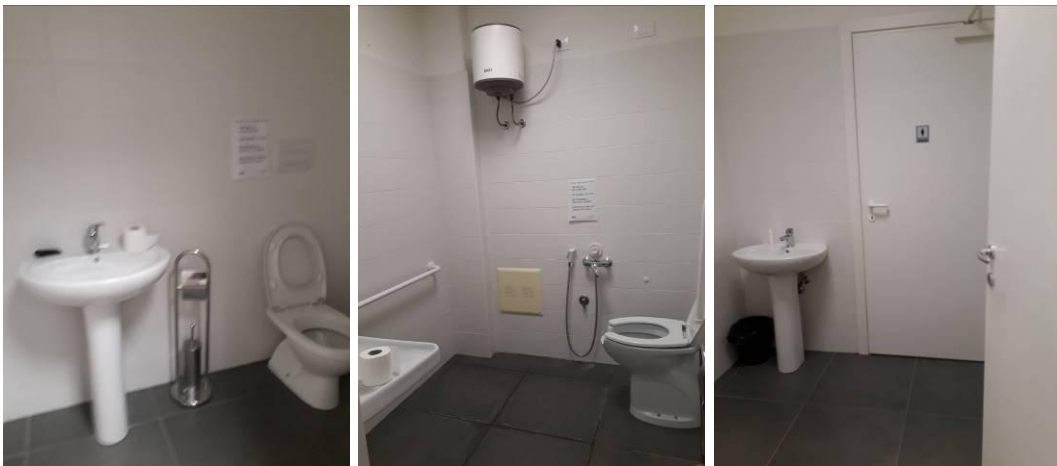
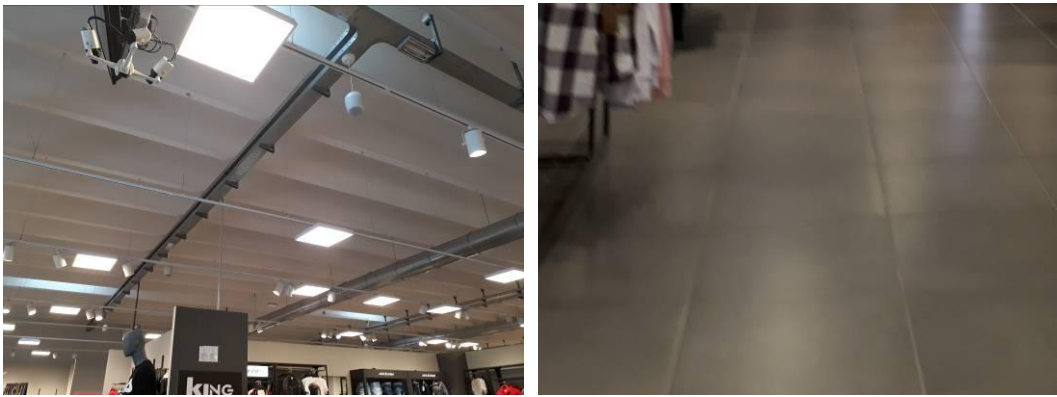
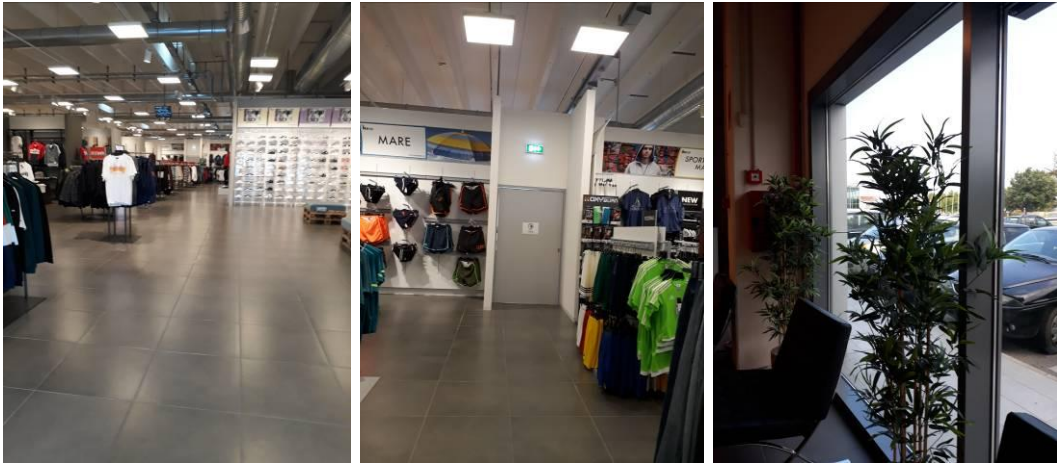


Viste ingressi negozi fronte su via Caravaggio

Per quanto rilevabile a vista, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tipologico-costruttive:

- *Struttura: in cemento armato prefabbricato, su fondazioni gettate in opera;*
- *Copertura: di tipo piano, realizzata con tegole prefabbricate e pacchetto di copertura costituito da massetto industriale e guaina impermeabilizzante, su cui sono ubicate le macchine degli impianti di condizionamento e fotovoltaico;*
- *Tamponatura esterna: pannelli prefabbricati in cls ricestiti in alcune porzioni con lastre di alluminio di tipo "Alucobond" ancorati a baraccatura metallica.*

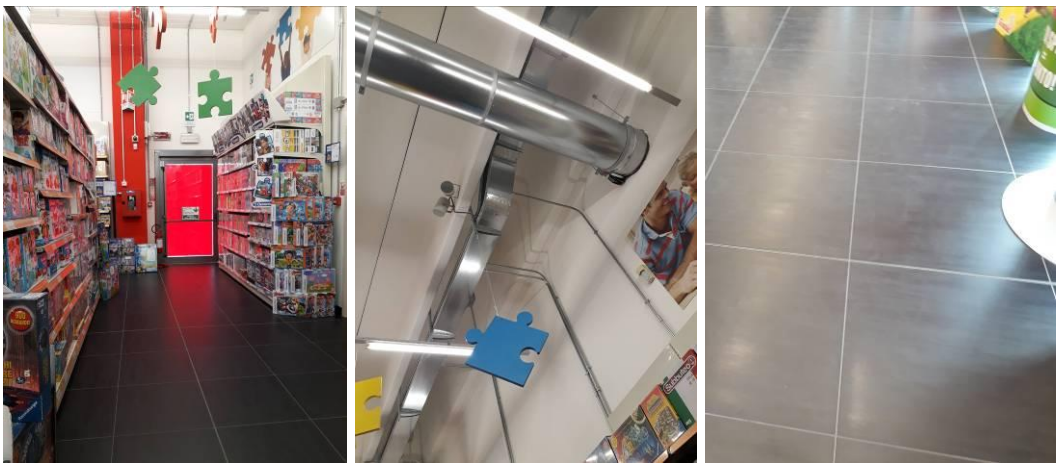
<i>Pavimentazione:</i>	<i>gres ceramico di buona qualità</i>
<i>Rivestimenti:</i>	<i>ceramica nei locali servizi igienici</i>
<i>Finiture:</i>	<i>intonaci e tinteggiature al civile</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>legno</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>alluminio</i>
<i>Dotazione di impianti:</i>	
<i>elettrico e di illuminazione</i>	<i>per civile</i>
<i>Idrico</i>	<i>per civile</i>
<i>Termico</i>	<i>Climatizzazione a pompe di calore</i>
<i>impianti speciali</i>	<i>Antincendio e fotovoltaico</i>
<i>Stato di conservazione:</i>	<i>La struttura si presenta in buono stato di conservazione</i>
<i>Stato di manutenzione:</i>	<i>I locali si presentano in buono stato di manutenzione</i>
<i>Ulteriori annotazioni:</i>	<i>Ambienti interni a tutta altezza con porzioni di controsoffittature in relazione ai locali di servizio e di allestimento</i>



Sub King: Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici



Sub Pittarosso: Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici



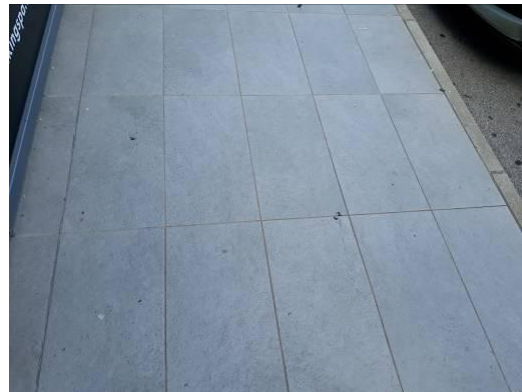
Sub Toys: Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / servizi igienici



Sub Casa: Livello terra – Interni negozio / Particolari infissi, soffitti e pavimenti / magazzino

A.2.e Descrizione dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza dell'immobile non occupata dal fabbricato, è in parte adibita a viabilità carrabile ed asfaltata; in parte destinata agli stalli di parcheggio con pavimentazione in betonella/prato al fine di assicurare un adeguato rapporto della permeabilità dei suoli; in parte a percorsi pedonali con pavimentazione ceramica; ed una parte sistemata a verde in cui è ubicato un locale tecnico. Tutta la proprietà è dotata di adeguata illuminazione ed i confini sono contermini la viabilità. Tutti gli spazi esterni si presentano in buono stato e non necessitano di particolari interventi, se non di ordinaria manutenzione, per la loro piena funzionalità.



Viste della viabilità interna e dei percorsi pedonali

A.2.f Consistenza dell'immobile

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

	Livelli				Totali	
	sub 2	sub 4	sub 6 e 7	sub 8		
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
locali commerciali	1.300,00	1.807,00	1.462,00	647,00	5.216,00	5.241,00
locali tecnici	0,00				25,00	
area di pertinenza				9.057,00	9.057,00

L'edificio si sviluppa quindi complessivamente su una Superficie fondiaria di mq. 14.268,00 per una superficie lorda di circa mq. 5.241,00, di cui una parte destinata ad attività commerciale, per circa mq.2.216,00, ed una parte destinata a locali tecnici per circa mq. 25, oltre a mq. 9.057,00 di area di pertinenza.

A.2.g Beni mobili ed attrezzature

Nel corso del sopralluogo in entrambe le unità immobiliari sono stati rinvenuti allestimenti e beni mobili appartenenti alle attività commerciali attualmente conduttrici dei locali che tuttavia non sono considerati ai fini della presente attività peritale.

A.2.h Ulteriori considerazioni

Accessibilità

- o Rete autostradale < 2.000mt (casello A14);
- o Asse attrezzato Pescara-Chieti < 300 mt
- o Rete stradale locale che consente accesso veicolare agevole;
- o Adeguata presenza di spazi adibiti a parcheggi, privati e pubblici;

Urbanizzazioni e servizi

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

Vocazione della zona

- o commerciale

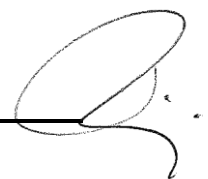
Commerciabilità dell'immobile

- o Normale
- o Unità immobiliare caratterizzata architettura curata, buone finiture ed in ottimo stato.

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo le cinque unità immobiliari risultavano occupate da quattro attività commerciali che attualmente conducono i locali in locazione e precisamente:

- sub2: conduttore *Holding dei Giochi spa*;
- sub 4: conduttore *Pittarosso spa* ;
- sub 6 e 7: conduttore *King spa.*;
- sub 8: conduttore *Casa Piocher Italy srl*

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a smaller character and a trailing flourish.

PARTE “B”: VALUTAZIONE DEI BENI

B.1 Determinazione del valore dell’Immobile 01

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

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

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale di San Giovanni Teatino (CH);
- delle caratteristiche intrinseche dell’area, con particolare riguardo alle sue dimensioni ed alla sua conformazione;
- delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un buono stato di conservazione.

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

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

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

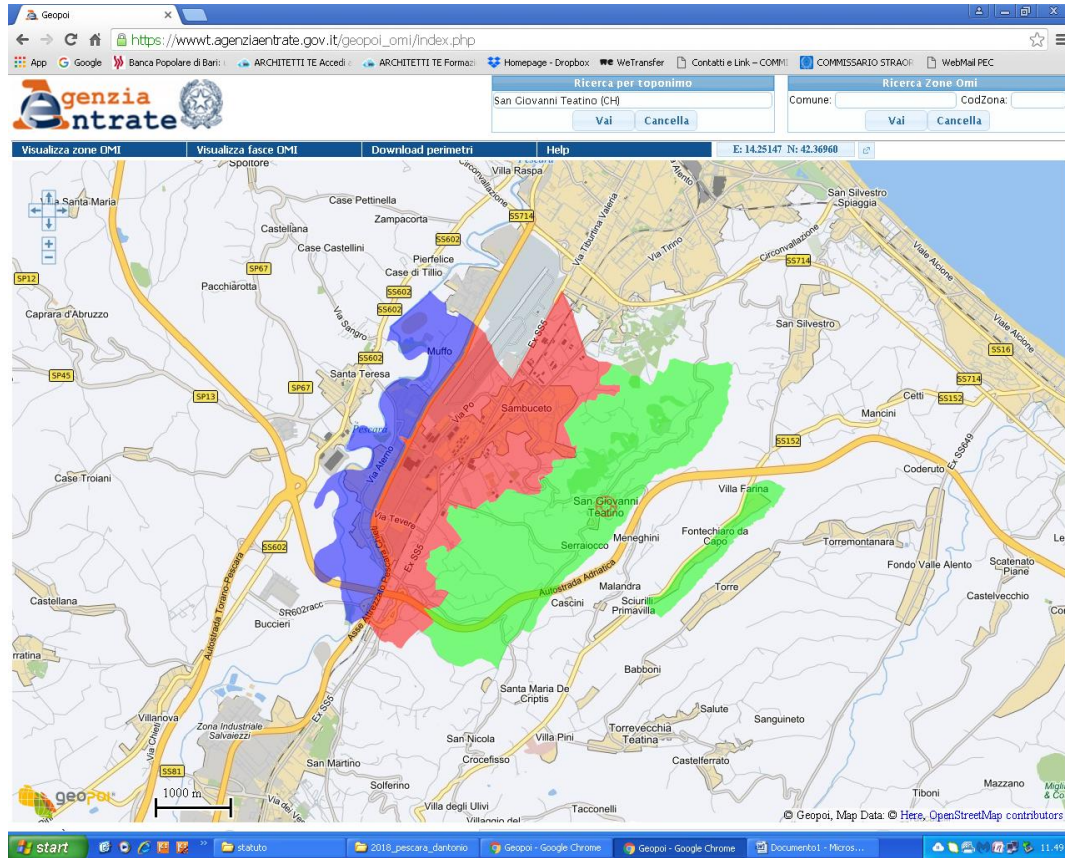
destinazioni	unità immobiliari part.IIa 4483		Totali	coff.	Superficie commerciale
	sub 2	sub 3			
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>		
commerciale	985	1675	2660	1	2.660,00
locali tecnici			14	0,5	7,00
area di pertinenza			5685	0,05	284,25
Totale Superficie commerciale					2.951,25

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l’immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso commerciale di mq. 2.951,00.

Quotazioni immobiliari

Come si diceva, quindi, per determinare il valore dell’immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate per la Provincia di Chieti, con specifico riferimento al Comune di San Giovanni Teatino, Anno 2017 – Semestre 2° - Fascia/Zona: Centrale/ Sambuceto-Dragonara - Codice di zona B1 – Microzona Catastale 2, ed ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell’immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).





Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili al nuovo e comprensivo del terreno.
 In particolare, i Valori di riferimento dell'O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse, nello stato normale e riferiti al II° semestre del 2017, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2017 – Semestre II° - Provincia di Chieti - Comune San Giovanni Teatino Fascia/Zona: Centrale/ Sambuceto-Dragonara - Codice di zona B1 – Microzona Catastale 2.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Centri commerciali	Buono	700	1400	L

Valore Unitario dell'immobile

Con riferimento ai valori medi dell'O.M.I., di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza opportunamente ragguagliata ad uso residenziale:

tipologia	Valori OMI		Valore Medio	Valore Unitario Attribuito
	min	max		
Commerciale	700	1400	1050	€ 1.050,00

Valore Unitario di Stima

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

K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta				1,10		1,10
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_{pe}						1,03

K_i (caratteristiche posizionali intrinseche)

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

K_j (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
età fabbricato				1,10		1,10
stato manutentivo				1,10		1,10
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici			1,00			1,00
Finiture			1,00			1,00
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_j						1,03

K_p (caratteristiche produttive)

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

K (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 01" il coefficiente **K** è pari a **1,06**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				
	K _{pe}	K _{pi}	K _j	K _p	K
	1,03	1	1,03	1,00	1,06

Valore dell'immobile con stima sintetica

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

	Valore unitario €/mq	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto €/mq	Superficie raggiagliata mq	Valore totale di mercato per destinazione
commerciale	€ 1.050,00	1,06	€ 1.113,00	2.951,00	€ 3.284.463,00
VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE					€ 3.284.463,00

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in **€ 3.284.463**.

B.1.b Stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione.

Come precedentemente illustrato, in questo caso il procedimento di stima analitica basata sul valore di costo di sostituzione consiste nelle seguenti fasi:

- a) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- b) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- c) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

1) Prezzo del terreno

Dalla ricognizione effettuata sui prezzi di mercato di terreni edificabili a destinazione commerciale, liberi da costruzioni e pronti per essere utilizzati, si rilevano nell'intorno dei valori medi di circa 80/100 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni in € 90,00 al metro quadrato, sulla base del quale di seguito si determina il Valore complessivo delle aree di proprietà.

	Superficie	Valore unitario	Valore totale per destinazione
	MQ	€/mq	€
Terreno edificabile	8380,00	€ 90,00	€ 754.200,00
VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE			€ 754.200,00

2) Costo di sostituzione delle strutture edilizie

In considerazione delle caratteristiche della struttura esistente e delle finiture dei locali, per la determinazione del costo di sostituzione unitario si è proceduto ad una stima per incidenza di costo al metro quadro di superficie edificata delle diverse tipologie di opere, come di seguito individuato quale costo "chiavi in mano" di locali aventi le medesime caratteristiche del manufatto in questione:

		Incidenza	
		Euro / mq	%
1	Scavi, vespai e fondazioni	€ 100,00	12,66%
2	Struttura	€ 80,00	10,13%
3	Copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni e lattonerie	€ 130,00	16,46%
4	tamponamenti, divisori ed intonaci	€ 120,00	15,19%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 60,00	7,59%
6	infissi	€ 80,00	10,13%
7	Impianti	€ 100,00	12,66%
9	Spese tecniche e generali	€ 120,00	15,19%
Costo totale "chiavi in mano" al metroquadrato di SE		€ 790,00	100,00%

Per quanto sopra esposto, quindi, si ritiene che la quotazione corretta al metroquadrato di superficie da utilizzare per il metodo di stima basata sul valore del costo di sostituzione, da ragguagliare in ragione delle diverse destinazioni d'uso dei locali, sia la seguente:

- a. per superfici commerciali: = Euro 790,00
- b. per sistemazioni esterne (pari a mq. 5.685) = Euro 50,00



destinazioni	costo €/mq	Totali	coff.	
	€ 790,00	mq		
commerciale		2660	1	2.101.400,00
locali tecnici		14	0,7	7.742,00
sistemazione aree esterne	50	5685	1	284.250,00
Totale Superficie commerciale				2.393.392,00

Sommatoria dei Costi di Sostituzione

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

	Valore totale per destinazione
	€
costo dell'area	€ 754.200,00
costo delle strutture edilizie e delle sistemazioni esterne	€ 2.393.392,00
COSTO DI SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE	€ 3.147.592,00

Il Valore dei Beni Immobili con stima analitica basata sul valore del Costo di Sostituzione è quindi assumibile in **€ 3.147.592,00**.

B.1.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 01

I due metodi di stima applicati (stima sintetica comparativa e stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione) hanno condotto a due distinti valori non molto dissimili e comunque la differenza tra i due risultati è all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza stimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze).

Conseguentemente, su tali valori è operata di seguito una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

	Valore totale per destinazione
A) valore da stima sintetica comparativa	€ 3.284.463,00
B) valore da stima analitica su costo di sostituzione	€ 3.147.592,00
<i>Media tra i due valori</i>	€ 3.216.027,50
VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI	€ 3.216.027,50

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

€ 3.216.027,50



B.2 Determinazione del valore dell'Immobile 02

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

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

- delle caratteristiche estrinseche, con particolare riguardo alla sua ubicazione e alla sua collocazione nella Zona commerciale di San Giovanni Teatino (CH);
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, con particolare riguardo alle sue dimensioni ed alla sua conformazione;
- delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con particolare attenzione alla sua consistenza e considerando un buono stato di conservazione.

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

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

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

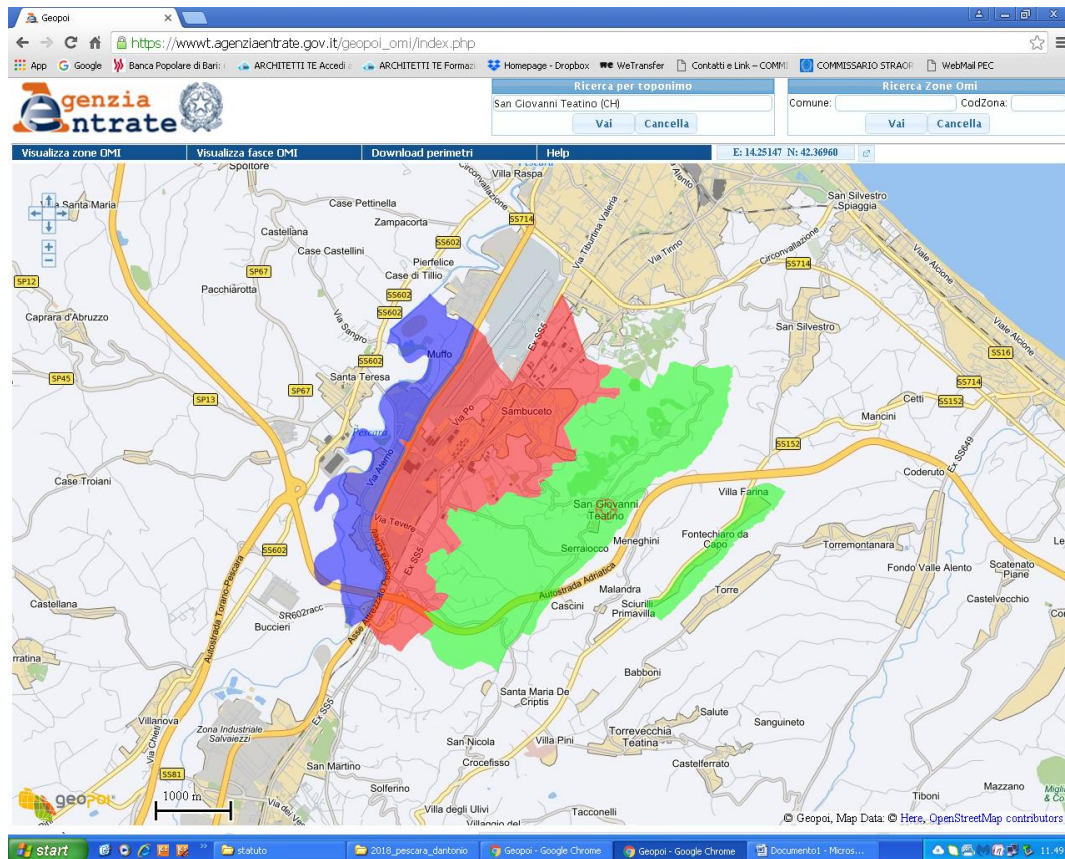
destinazioni	unità immobiliari part.IIa 4483				Totali	coff.	Superficie commerciale	
	sub 2	sub 4	sub 6 e 7	sub 8				
	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>			
commerciale	1300	1807	1462	647	5216	1	5.216,00	
locali tecnici					25	0,5	12,50	
area di pertinenza					9057	0,05	452,85	
Totali Superficie commerciale								5.681,35

Dal calcolo sopra effettuato si evince che l'immobile sviluppa una superficie ragguagliata ad uso commerciale di mq. 5.681,35.

Quotazioni immobiliari

Come in precedenza, quindi, per determinare il valore dell'immobile attraverso il principio estimativo di comparazione, si è fatto riferimento in primo luogo alle ultime quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Chieti, con specifico riferimento al Comune di San Giovanni Teatino, Anno 2017 – Semestre 2° - Fascia/Zona: Centrale/ Sambuceto-Dragonara - Codice di zona B1 – Microzona Catastale 2, ed ai prezzi di compravendita del locale mercato edilizio, apportando poi adeguati e dovuti ragguagli in considerazione del luogo, delle dimensioni, dello stato attuale, della vetustà e di tutte le altre condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile (tipologia costruttiva, altezza, dotazioni impiantistiche, finiture).





Si rappresenta, inoltre, che il valore riportato dall'O.M.I. è quello riferito alla superficie commerciale, determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali, di abitazioni civili al nuovo e comprensivo del terreno.

In particolare, i Valori di riferimento dell'O.M.I. relativamente alla tipologia di interesse, nello stato normale e riferiti al II° semestre del 2017, risultano i seguenti:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Anno 2017 – Semestre II° - Provincia di Chieti - Comune San Giovanni Teatino Fascia/Zona: Centrale/ Sambuceto-Dragonara - Codice di zona B1 – Microzona Catastale 2.				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie L/N
		Min	Max	
Centri commerciali	Buono	700	1400	L

Valore Unitario dell'immobile

Con riferimento ai valori medi dell'O.M.I., di seguito si determina il Valore Unitario da attribuire al bene per metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza opportunamente ragguagliata ad uso residenziale:

tipologia	Valori OMI		Valore Medio	Valore Unitario Attribuito
	min	max		
Commerciale	700	1400	1050	€ 1.050,00

Valore Unitario di Stima

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

K_{pe} (caratteristiche posizionali estrinseche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
posizione			1,00			1,00
infrastrutture				1,10		1,10
accessibilità			1,00			1,00
servizi			1,00			1,00
aree di sosta				1,10		1,10
rumorosità			1,00			1,00
qualità dell'aria			1,00			1,00
contesto sociale			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_{pe}						1,03

K_i (caratteristiche posizionali intrinseche)

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

K_j (caratteristiche intrinseche e/o tecnologiche)

caratteristica	qualità					coeff parziali
	pessima (0,80)	bassa (0,90)	media (1,00)	buona (1,10)	ottima (1,20)	
età fabbricato				1,10		1,10
stato manutentivo				1,10		1,10
strutture portanti			1,00			1,00
impianti tecnologici			1,00			1,00
Finiture			1,00			1,00
Bonifica			1,00			1,00
sistemazioni esterne			1,00			1,00
Coefficiente complessivo K_j						1,03

K_p (caratteristiche produttive)

Si riferiscono in particolare allo stato di locazione del bene (esclusa la locazione finanziaria). In considerazione del bene da stimare si ritiene corretto applicare il valore medio : ***K_p* = 1,15**

K (coefficiente caratteristiche)

Per quanto detto, per l' "Immobile 02" il coefficiente ***K*** è pari a **1,06**, come di seguito calcolato:

caratteristica	qualità				
	K_{pe}	K_{pi}	K_j	K_p	K
	1,03	1	1,03	1,00	1,06

Valore dell'immobile con stima sintetica

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

	Valore unitario	coefficiente di riduzione K	Valore ridotto	Superficie raggugliata	Valore totale di mercato per destinazione
destinazione	€/mq		€/mq	mq	
commerciale	€ 1.050,00	1,06	€ 1.113,00	5.681,35	€ 6.323.342,55
VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'IMMOBILE					€ 6.323.342,55

Pertanto, il valore dei beni immobili metodo di comparazione diretta, o stima sintetica, è assumibile in **€ 6.323.342,55**.

B.2.b Stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione.

Come precedentemente illustrato, in questo caso il procedimento di stima analitica basata sul valore di costo di sostituzione consiste nelle seguenti fasi:

- d) stima del prezzo del terreno come se fosse libero da costruzioni e pronto per essere utilizzato, secondo quanto consiglia l'analisi HBU (Highest and best use);
- e) stima del costo di sostituzione del bene nello stato in cui si trova al momento della perizia;
- f) sommatoria del valore stimato o prezzo del terreno ai costi di ricostruzione meno i deprezzamenti (tutti) calcolati, nell'ipotesi di proprietà libera da ogni gravame, servitù, ecc.;

3) Prezzo del terreno

Dalla ricognizione effettuata sui prezzi di mercato di terreni edificabili a destinazione commerciale, liberi da costruzioni e pronti per essere utilizzati, si rilevano nell'intorno dei valori medi di circa 80/100 €/mq, inversamente rapportati alle dimensioni dell'area.

Pertanto, in considerazione dell'estensione dell'area si individua il più probabile valore unitario dei terreni in € 90,00 al metro quadrato, sulla base del quale di seguito si determina il Valore complessivo delle aree di proprietà.

	Superficie	Valore unitario	Valore totale per destinazione
	MQ	€/mq	€
Terreno edificabile	14298,00	€ 90,00	€ 1.286.820,00
VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE			€ 1.286.820,00

4) Costo di sostituzione delle strutture edilizie

In considerazione delle caratteristiche della struttura esistente e delle finiture dei locali, per la determinazione del costo di sostituzione unitario si è proceduto ad una stima per incidenza di costo al metro quadro di superficie edificata delle diverse tipologie di opere, come di seguito individuato quale costo "chiavi in mano" di locali aventi le medesime caratteristiche del manufatto in questione:

		Incidenza	
		Euro / mq	%
1	Scavi, vespai e fondazioni	€ 100,00	12,66%
2	Struttura	€ 80,00	10,13%
3	Copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni e lattonerie	€ 130,00	16,46%
4	tamponamenti, divisori ed intonaci	€ 120,00	15,19%
5	Pavimenti e rivestimenti	€ 60,00	7,59%
6	infissi	€ 80,00	10,13%
7	Impianti	€ 100,00	12,66%
9	Spese tecniche e generali	€ 120,00	15,19%
Costo totale "chiavi in mano" al metroquadrato di SE		€ 790,00	100,00%

Per quanto sopra esposto, quindi, si ritiene che la quotazione corretta al metroquadrato di superficie da utilizzare per il metodo di stima basata sul valore del costo di sostituzione, da ragguagliare in ragione delle diverse destinazioni d'uso dei locali, sia la seguente:

- c. per superfici commerciali: = Euro 790,00
- d. per sistemazioni esterne (pari a mq. 5.685) = Euro 50,00



destinazioni	costo €/mq	Totali	coff.	
	€ 790,00	mq		
commerciale		5216,25	1	4.120.837,50
locali tecnici		25,3	0,7	13.990,90
sistemazione aree esterne	50	5685	1	284.250,00
Totali Superficie commerciale				4.419.078,40

Sommatoria dei Costi di Sostituzione

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

	Valore totale per destinazione
	€
costo dell'area	€ 1.286.820,00
costo delle strutture edilizie e delle sistemazioni esterne	€ 4.419.078,40
COSTO DI SOSTITUZIONE DELL'IMMOBILE	€ 5.705.898,40

Il Valore dei Beni Immobili con stima analitica basata sul valore del Costo di Sostituzione è quindi assumibile in **€ 5.705898,40**.

B.2.c Valore Finale di Stima dell'IMMOBILE 02

I due metodi di stima applicati (stima sintetica comparativa e stima analitica basata sul valore del costo di sostituzione) hanno condotto a due distinti valori non molto dissimili e comunque la differenza tra i due risultati è all'interno della fascia di cosiddetta tolleranza stimale del 10% comunemente ammessa nella prassi operativa (Cfr. Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze).

Conseguentemente, su tali valori è operata di seguito una media aritmetica per la determinazione del VALORE FINALE DI STIMA.

	Valore totale per destinazione
A) valore da stima sintetica comparativa	€ 6.323.342,55
B) valore da stima analitica su costo di sostituzione	€ 5.705.898,40
<i>Media tra i due valori</i>	€ 6.014.620,48
VALORE DI STIMA FINALE DEI BENI IMMOBILI	€ 6.014.620,48

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

€ 6.014.620,48

