

Dott. arch. Sergio Procaccini

Via F. Turati n°4 - 64100 TERAMO

PERIZIA DI STIMA



Teramo, li: 29/07/2024


Sergio
PROCACCINI
Il Tecnico
Arch. Sergio Procaccini
Sez. A/a
Architetto

Indice:

| | |
|--|-----------|
| A) Premesso che: | 3 |
| B) Sopralluoghi | 3 |
| C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima | 3 |
| LOTTO UNICO | 5 |
| CESPITE N° 1 | 5 |
| D-C1) Proprietà..... | 5 |
| E-C1) Provenienza | 6 |
| F-C1) Dati catastali..... | 6 |
| G-C1) Confini..... | 7 |
| H-C1) Situazione edilizio-urbanistica | 7 |
| I-C1) Atti pregiudizievoli..... | 9 |
| L-C1) Descrizioni degli immobili | 9 |
| M-C1) Misurazione | 14 |
| N-C1) Metodo di stima..... | 15 |
| O-C1) Stima degli immobili e riepilogo | 15 |
| CESPITE N° 2 | 16 |
| D-C2) Proprietà..... | 16 |
| E-C2) Provenienza | 16 |
| F-C2) Dati catastali..... | 16 |
| G-C2) Confini..... | 17 |
| H-C2) Situazione edilizio-urbanistica | 17 |
| I-C2) Atti pregiudizievoli..... | 18 |
| L-C2) Descrizioni degli immobili | 18 |
| M-C2) Misurazione | 20 |
| N-C2) Metodo di stima..... | 20 |
| O-C2) Stima degli immobili e riepilogo | 20 |
| R) Conclusioni | 21 |

A) Premesso che:

Lo scrivente Arch. Sergio Procaccini, con studio tecnico in Teramo, Via F. Turati n° 4, iscritto all'Albo degli Architetti, P., P. e C. della Provincia di Teramo, al n° 462, è stato incaricato dal Commissario (Dott.ssa O. Di Pietro) della società ***** con sede a ***** (TE), codice fiscale/partita I.V.A. ***** , di redigere la perizia di stima degli immobili di proprietà della stessa, siti in comune di Nereto, nei pressi di Via Carlo Marx.

Tutto ciò premesso, lo scrivente:

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

B) Sopralluoghi

I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati alla presenza dell'amministratore della società in concordato.

C) Ubicazione e natura degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima sono siti in comune di Nereto (TE), nei pressi di Via C. Marx e sono composti da:

- un fabbricato da cielo a terra allo stato grezzo (palazzina non ultimata);
- un terreno della superficie catastale di mq 2.191;
- aree destinate a parcheggi, viabilità, ecc..

Al fine di una più comoda trattazione, gli immobili saranno parcellati in n° 2 cespiti, come di seguito indicato.

| <u>LOTTO UNICO</u> | |
|---|---|
| CESPITE N° 1: | <i>fabbricato da cielo a terra allo stato grezzo in comune di Nereto, Via C. Marx;</i> |
| CESPITE N° 2: | <i>terreno della superficie catastale di mq 2.191 in comune di Nereto, Via C. Marx.</i> |
| <i>oltre ad aree destinate a viabilità, parcheggi, ecc.</i> | |

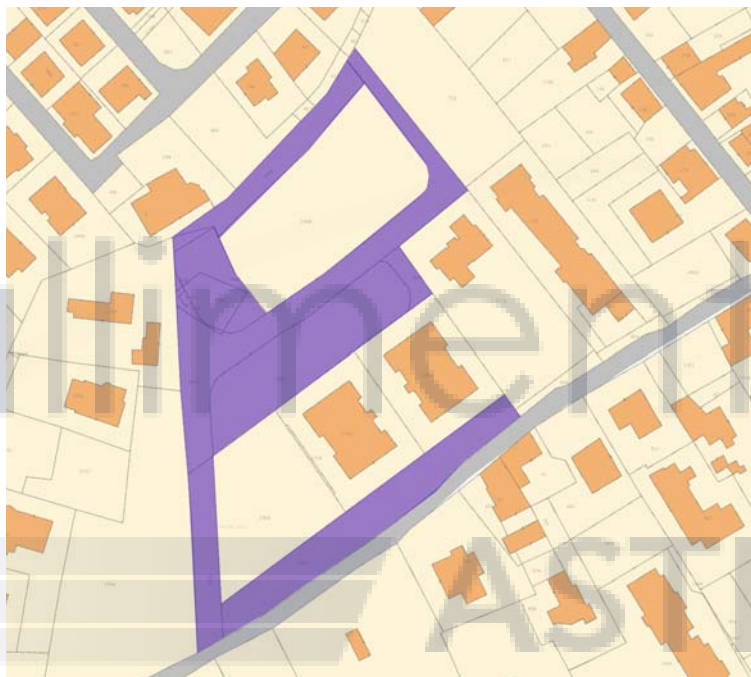
La società in concordato è intestataria di unità immobiliari (terreni), distinte al C.T. del predetto comune, come di seguito identificate:

| C. | F. | Part. | Class. | Cl. | Cons. | Rendita |
|----|----|-------|-------------|-----|-------|---------------------------|
| T | 6 | 1581 | seminativo | 01 | 205 | R.D. €: 1,91 R.A. €: 1,16 |
| T | 6 | 1582 | area rurale | | 33 | |

| | | | | | | |
|---|---|------|------------|----|-------|----------------------------|
| T | 6 | 1583 | seminativo | 01 | 2 | R.D. €: 0,02 R.A. €: 0,01 |
| T | 6 | 1584 | seminativo | 02 | 1.230 | R.D. €: 9,21 R.A. €: 6,35 |
| T | 6 | 1587 | seminativo | 02 | 1.314 | R.D. €: 9,84 R.A. €: 6,79 |
| T | 6 | 1589 | seminativo | 02 | 420 | R.D. €: 3,15 R.A. €: 2,17 |
| T | 6 | 1590 | seminativo | 02 | 330 | R.D. €: 2,47 R.A. €: 1,70 |
| T | 6 | 1591 | seminativo | 02 | 5 | R.D. €: 0,04 R.A. €: 0,03 |
| T | 6 | 1611 | seminativo | 02 | 1.471 | R.D. €: 11,02 R.A. €: 7,60 |
| T | 6 | 1612 | seminativo | 02 | 460 | R.D. €: 3,44 R.A. €: 2,38 |
| T | 6 | 1614 | seminativo | 02 | 98 | R.D. €: 0,73 R.A. €: 0,51 |

Si riporta a seguire, un estratto della mappa catastale (fuori scala grafica), con l'individuazione dei sopra indicati terreni (campitura blu).

4



Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

Per quanto riportato nella relazione tecnica di parte allegata alla domanda di concordato, i predetti terreni devono essere oggetto di cessione gratuita al comune di Nereto, nell'ambito della realizzazione del comparto edificatorio (P.U.E.).

Si rappresenta che non è stato possibile verificare quanto sopra riportato in quanto, presso gli uffici tecnici del comune di Nereto, non è stata rintracciata la relativa documentazione amministrativa/tecnica.

A seguito di sopralluoghi effettuati, per quanto accertabile visivamente, sui terreni sono state realizzate parte delle opere di urbanizzazione (viabilità, marciapiedi, impianto di pubblica illuminazione) non ultimate e non collaudate anche a servizio delle palazzine di cui alle particelle 1718 e 1723 del foglio 6.

Si riporta, a seguire, la documentazione fotografica dei predetti terreni.



Per maggior dettagli e, per completezza, si faccia anche riferimento a quanto riportato nel paragrafo "Situazione edilizio-urbanistica" dei singoli cespiti.

Per quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 18/06/2024, n° 342/R, i terreni, per il vigente P.R.E., ricadono in:

| Part. | % | Destinazione |
|-------|-----------------|--|
| 1581 | 100 | F3 (verde pubblico) |
| 1582 | 39,1 – 60,9 | F3 (verde pubblico) - Viabilità |
| 1583 | 31,8 – 68,2 | F3 (verde pubblico) - Viabilità |
| 1584 | 100 | Aree destinate a parcheggi |
| 1587 | 100 | B1C (zone a prevalente destinazione residenziale) |
| 1589 | 27,1 – 69,9 - 3 | B1C (zone a prevalente destinazione residenziale) – Aree destinate a parcheggi - Viabilità |
| 1590 | 78,9 – 21,1 | F3 (verde pubblico) - Aree destinate a parcheggi |
| 1591 | 44 – 56 | F3 (verde pubblico) – Viabilità |
| 1611 | 1,8 – 1 – 97,2 | B1C (zone a prevalente destinazione residenziale) - F3 (verde pubblico) - Aree destinate a parcheggi |
| 1612 | 100 | Aree destinate a parcheggi |
| 1614 | 100 | B1C (zone a prevalente destinazione residenziale) |

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

Per quanto sopra riportato, ai predetti terreni viene attribuito un valore commerciale pari ad € 0,00.

LOTTO UNICO

CESPITE N° 1

D-C1) Proprietà

Gli immobili sono di proprietà della società ***** , con sede a ***** (Via *****), codice fiscale *****.

E-C1) Provenienza

La proprietà degli immobili (terreno della superficie di mq 3.500 e terreno con sovrastante fabbricato rurale in pessimo stato di manutenzione e conservazione, il tutto tra coperto e scoperto della superficie di mq 8.030), oltre a maggiore consistenza, è pervenuta alla società in concordato, in forza di:

- terreno distinto al C.T. foglio 6, particella 119, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 16/07/2004, rep. 207908, trascritto il 20/07/2004 al n° 8930 di formalità, dalla sig.ra ***** , nata ad ***** , il ***** ,
- terreno distinto al C.T. foglio 6, particelle 117 – 118 – 206 - 998, atto di compravendita, a rog. Not. B. Ciampini, del 16/07/2007, rep. 207908, trascritto il 20/07/2004 al n° 8931 di formalità, dalle sigg.re ***** (nata a ***** , il *****) e ***** (nata a ***** , il *****).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

F-C1) Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del **18/06/2024**, al Catasto Terreni del comune di **NERETO**, intesta alla società:

- ***** , con sede a ***** , codice fiscale ***** , proprietà 1/1, con i seguenti dati:
- foglio **6**, part. **1624**, seminativo, cl. 2, sup. 1.400 mq, R.D. € 10,48, R.A. € 7,23.

Sul terreno insiste un corpo di fabbrica allo stato grezzo non inserito in mappa e non denunciato all'urbano.

Si riporta, a seguire, un estratto del foglio di mappa (fuori scala grafica).



Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

La particella 1624 deriva dalla soppressione della particella 1613 (di mq 3.771 –

frazionamento del 3/10/2006, pratica n° TE0096064), già particella 1586 (di mq 3.869), già particella 1.580 (di mq 11.290), già particelle 118 e 206.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

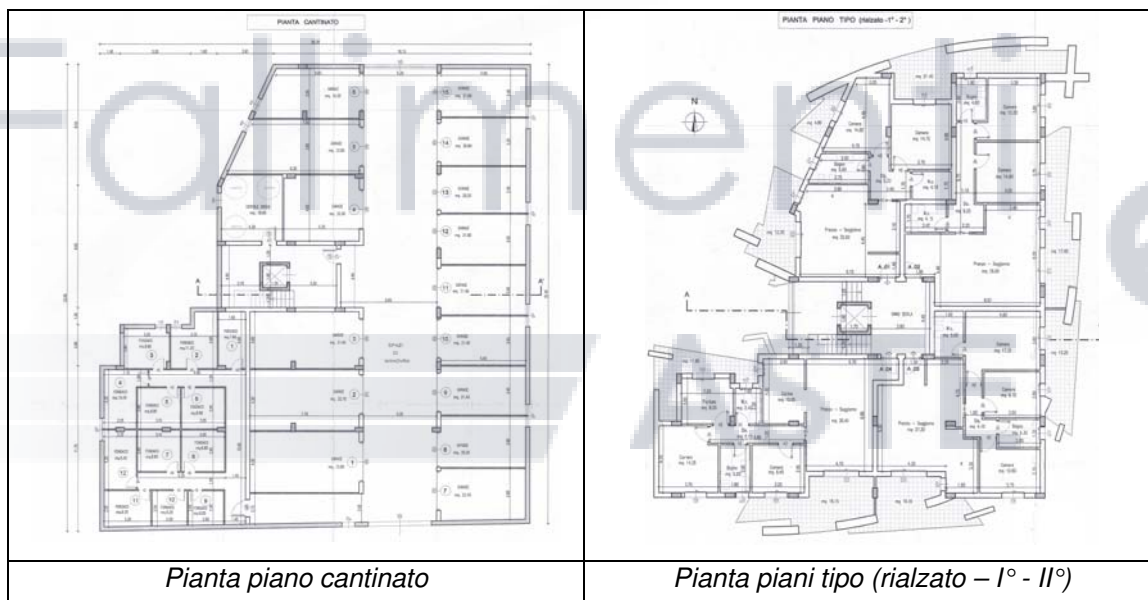
G-C1) Confini

Gli immobili, confinano con proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

H-C1) Situazione edilizio-urbanistica

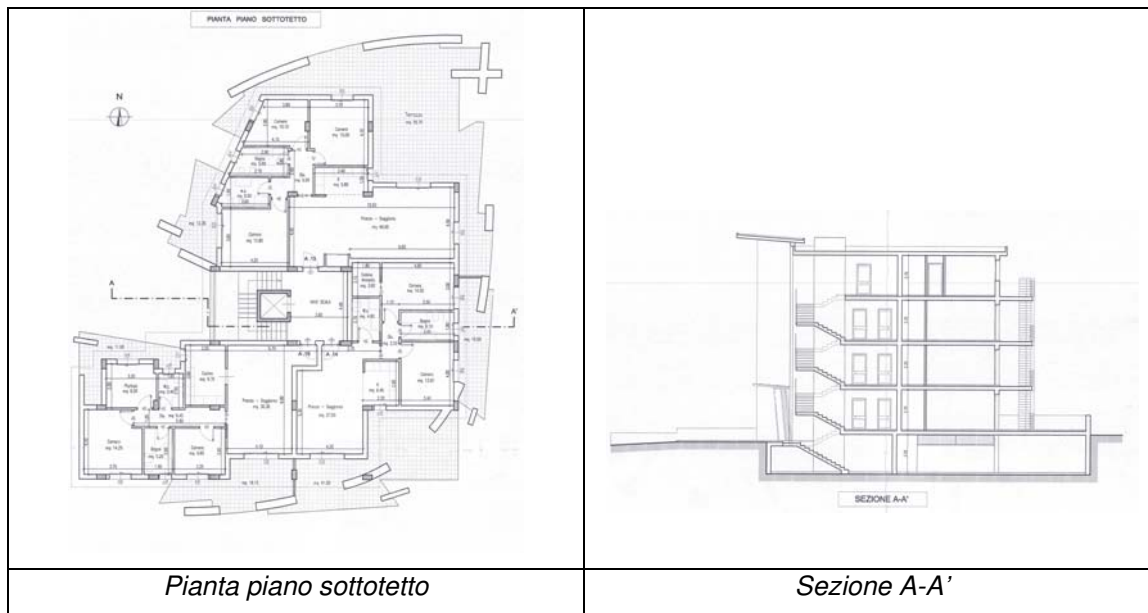
Per quanto riportato nell'atto di provenienza degli immobili e, per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici del comune di Nereto, per la realizzazione del fabbricato in oggetto, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 29/08 del 20/11/2008.

Si riportano, a seguire, estratti degli elaborati grafici allegati al predetto titolo edilizio abilitativo.



Pianta piano cantinato

Pianta piani tipo (rialzato - I° - II°)



Pianta piano sottotetto

Sezione A-A'

Nel fascicolo edilizio del fabbricato non è stato rintracciato il deposito presso gli ex uffici del Genio Civile del progetto strutturale.

E' stata sottoscritta, con il Comune di Nereto, dalla società in concordato, una convenzione urbanistica, a rog. Not. B. Ciampini, del 16/07/2004, rep. 207909, trascritta il 20/07/2004, al n° 8909 di formalità.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 27/01/2005, è stato approvato il P.U.E. proposto dalla società ***** relativo ai terreni distinti al C.T. foglio 6, particelle 119 – 117 – 118 – 206 – 998.

Si riporta, a seguire, un estratto della delibera di cui sopra relativa alle destinazioni, alle superfici di previsione del P.R.E. e di previsione del P.U.E..

| DESTINAZIONE URBANISTICA | PREVISIONE DI P.R.E. | PREVISIONE DI P.U.E. | DIFFERENZA |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parcheggio pubblico | mq. 1.572,60 | Mq. 1.680,11 | + mq. 107,51 |
| Verde pubblico | Mq. 1.842,00 | Mq. 1.883,19 | + mq. 41,19 |
| Strade pubbliche | Mq. 1.909,70 | Mq. 1.939,65 | + mq. 29,95 |
| Superficie fondiaria | Mq. 6.205,70 | Mq. 6.027,05 | - mq. 178,65 |
| Totale superficie di intervento | Mq. 11.530,00 | Mq. 11.530,00 | ***** |

Estratto della delibera di C.C. del 27/01/2005, n° 3.

Si puntualizza che non è stato possibile prendere visione degli elaborati di cui alla predetta delibera e della convenzione urbanistica (non rinvenuti nell'archivio del comune).

Nella perizia di parte allegata alla domanda di concordato presentato sono presenti

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

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

planimetrie del P.U.E. approvato (allegato n° 3 - di cui, però, non si può asserire la veridicità).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del 18/06/2024, n° 342/R, il terreno, per il vigente P.R.E., ricade in zona B1C - zone a prevalente destinazione residenziale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione allegata.

In occasione del sopralluogo effettuato presso gli immobili, sono state accertate difformità tra quanto assentito e quanto realizzato.

I-C1) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato accertato che gli immobili sono gravati, alla data del 18/06/2024, da:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta il **6/04/2010**, al n° **1481** di formalità, a favore della *****, per complessivi € 3.200.000,00, su maggiore consistenza;
- **decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto il **6/04/2016**, al n° **3058** di formalità, gravante su maggiore consistenza;
- **decreto di omologa di concordato preventivo** trascritto il **6/02/2017**, al n° **948** di formalità, su maggiore consistenza.

L-C1) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un fabbricato, da cielo a terra, allo stato grezzo, in comune di Nereto, Via Carlo Marx. Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica) ove sorge il fabbricato.



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il fabbricato, con destinazione residenziale, ubicato a circa 500/600 metri di distanza, in linea d'aria, dal centro storico di Nereto, è stato realizzato con struttura portante in c.a., solai interpiano in laterocemento/lastre tipo predalles, tamponature e tramezzature in laterizio.

La palazzina si compone di un piano cantinato adibito ad autorimessa/fondaci e da piani terra, primo, secondo e terzo adibiti ad appartamenti di civile abitazione (n° 4 unità immobiliari ai piani terra, primo e secondo e n° 3 unità immobiliari al piano terzo). Per quanto riscontrato, l'attuale distribuzione delle unità immobiliari è discreta; la buona esposizione del fabbricato garantisce buone ventilazione ed illuminazione dei locali.

I lavori di realizzazione del fabbricato non sono ultimati (allo stato grezzo); sono state realizzate la struttura portante, i solai interpiano/di copertura, le tamponature e le tramezzature.

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





Vista del piano cantinato



Vista del piano cantinato



Vista del piano cantinato



Vista del piano cantinato



Vista del piano cantinato



Vista del piano cantinato



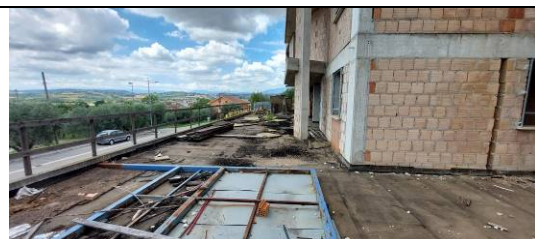
Vista del piano terra



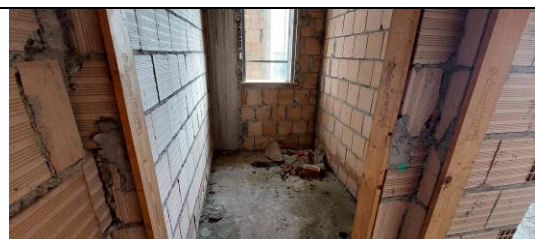
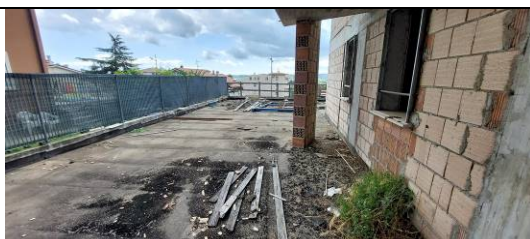
Vista del piano terra



Vista del piano terra



Vista del piano terra



| | |
|---|--|
| <p><i>Vista del piano terra</i></p>  | <p><i>Vista del piano terra</i></p>  |
| <p><i>Vista dei piani superiori</i></p>  | <p><i>Vista del piano superiori</i></p>  |
| <p><i>Vista dei piani superiori</i></p>  | <p><i>Vista del piano superiori</i></p>  |
| <p><i>Vista dei piani superiori</i></p>  | <p><i>Vista del piano superiori</i></p>  |
| <p><i>Vista dei piani superiori</i></p>  | <p><i>Vista del piano superiori</i></p>  |
| <p><i>Vista dei piani superiori</i></p>  | <p><i>Vista del piano superiori</i></p>  |



Vista dei piani superiori



Vista del piano superiori



Vista dei piani superiori



Vista del piano superiori



Vista dei piani superiori



Vista del piano superiori



Vista dei piani superiori



Vista del piano superiori



Vista dei piani superiori



Vista del piano superiori





Documentazione fotografica

M-C1) Misurazione

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

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

Le consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici allegati al titolo edilizio abilitativo rilasciato.

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

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

Per la determinazione delle superfici commerciali dei terrazzi/balconi e dei box auto/fondaci, sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione.

La superficie commerciale degli immobili, pertanto, è la seguente:

- box auto/fondaci al piano seminterrato: mq 810 circa x 0,40 = **mq 324 circa**;
- appartamenti al piano terra: **mq 430 circa**;
- balconi/terrazzi al piano terra: mq 415 circa x 0,05 = **mq 20,75 circa**;
- appartamenti al piano primo: **mq 430 circa**;
- balconi/terrazzi al piano primo: mq 110 circa x 0,10 = **mq 11,00 circa**;
- appartamenti al piano secondo: **mq 430 circa**;
- balconi/terrazzi al piano secondo: mq 110 circa x 0,10 = **mq 11,00 circa**;

- appartamenti al piano terzo: **mq 360 circa**;
 - balconi/terrazzi al piano secondo: mq 190 circa x 0,10 = **mq 19,00 circa**,
- per complessivi **mq 2.040 circa**.

La stima degli immobili sarà effettuata a corpo e non a misura.

N-C1) Metodo di stima

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

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

In fase di determinazione del valore commerciale degli immobili sono stati presi in conto, per quanto possibile:

- i valori commerciali (con destinazione residenziale) pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, pubblica valori commerciali, al metro quadrato lordo, per abitazioni civili, compresi tra un minimo di € 770,00/mq ed un massimo di € 1.150,00/mq.

Comune: NERETO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA%20CAVOUR,%20VIA%20ROMA,%20VIA%20DE%20BE
20VIA%20ROSSINI,%20VIA%20GRAMSCI,%20VIA%20LEOPARDI,%20V

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 770 | 1150 | L | 2,6 | 3,9 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 520 | 770 | L | 1,8 | 2,6 | N |

Quotazioni OMI

- i valori di vendita degli immobili (appartamento/fondaci/garage) nel presente concordato preventivo di cui ai fabbricati insistenti sulle particelle 1718 e 1723.

O-C1) Stima degli immobili e riepilogo

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

Pertanto, il più probabile valore complessivo degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 290.000,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

mq 2.040 circa x € 140,00/mq = **€ 285.000,00 in cifra tonda.**

CESPITE N° 2

D-C2) Proprietà

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del cespite n° 1.

E-C2) Provenienza

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del cespite n° 1.

F-C2) Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima, alla data del **18/06/2024**, al Catasto Terreni del comune di **NERETO**, intesta alla società:

- ******, con sede a ******, codice fiscale ******, proprietà 1/1;

con i seguenti dati:

- foglio **6**, part. **1588**, seminativo, cl. 2, sup. 2.191 mq, R.D. € 16,41, R.A. € 11,32.

Si riporta, a seguire, un estratto del foglio di mappa (fuori scala grafica).



Estratto del foglio di mappa catastale – Fuori scala grafica

Il terreno di cui alla particella 1588 deriva dalla soppressione della particella 1580 (di mq 11.290).

Per maggiori dettagli si faccia riferimento allo specifico allegato.

G-C2) Confini

Gli immobili, confinano con proprietà ***** su più lati, salvo altri e/o variati.

H-C2) Situazione edilizio-urbanistica

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del 18/06/2024, n° 342/R, il terreno, per il vigente P.R.E., ricade in:

- parte (34,1%) in zona B1C zone a prevalente destinazione residenziale;
- parte (3,6%) in aree destinate a parcheggi;
- parte (62,3%) in verde pubblico.

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento allo specifico allegato.

E' stata sottoscritta, con il Comune di Nereto, dalla società in concordato, una convenzione urbanistica, a rog. Not. B. Ciampini, del 16/07/2004, rep. 207909, trascritta il 20/07/2004, al n° 8909 di formalità.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 27/01/2005, è stato approvato il P.U.E. proposto dalla società ***** relativo ai terreni distinti al C.T. foglio 6, particelle 119 – 117 – 118 – 206 – 998.

Si riporta, a seguire, un estratto della delibera di cui sopra relativa alle destinazioni, alle superfici di previsione del P.R.E. e di previsione del P.U.E..

| DESTINAZIONE URBANISTICA | PREVISIONE DI P.R.E. | PREVISIONE DI P.U.E. | DIFFERENZA |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Parcheggio pubblico | mq. 1.572,60 | Mq. 1.680,11 | + mq. 107,51 |
| Verde pubblico | Mq. 1.842,00 | Mq. 1.883,19 | + mq. 41,19 |
| Strade pubbliche | Mq. 1.909,70 | Mq. 1.939,65 | + mq. 29,95 |
| Superficie fondiaria | Mq. 6.205,70 | Mq. 6.027,05 | - mq. 178,65 |
| Totale superficie di intervento | Mq. 11.530,00 | Mq. 11.530,00 | ***** |

Estratto della delibera di C.C. del 27/01/2005, n° 3.

Si puntualizza che non è stato possibile prendere visione degli elaborati di cui alla predetta delibera e della convenzione urbanistica (non rinvenuti nell'archivio del comune).

Nella perizia di parte allegata alla domanda di concordato presentato sono presenti planimetrie del P.U.E. approvato (allegato n° 3 - di cui, però, non si può asserire la veridicità).

Per maggiori dettagli, si faccia riferimento alla documentazione allegata.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica del 18/06/2024, n° 342/R, il terreno, per il vigente P.R.E., ricade in zona B1C - zone a prevalente destinazione residenziale.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione allegata.

I-C2) Atti pregiudizievoli

A seguito di ispezioni effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stato accertato che gli immobili sono gravati, alla data del 18/06/2024, da:

- **decreto di ammissione al concordato preventivo** trascritto il **6/04/2016**, al n° **3058** di formalità, su maggiore consistenza;
- **decreto di omologa di concordato preventivo** trascritto il **6/02/2017**, al n° **948** di formalità, su maggiore consistenza.

L-C2) Descrizioni degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono composti da un terreno, della consistenza catastale di mq 2.191, sito in comune di Nereto, nei pressi di Via Carlo Marx.

Si riporta, a seguire, una vista aerea dell'area (fuori scala grafica).



Vista aerea - Fuori scala grafica

Il terreno, ubicato a circa 500/600 metri di distanza, in linea d'aria, dal centro storico di Nereto, pressoché pianeggiante, di forma regolare, presenta vegetazione spontanea ed alcune piante di piccolo fusto.

Per quanto è stato verbalmente comunicato e, per quanto possibile accertare visivamente, sono stati rintracciati, all'interno del terreno oggetto di valutazione "reperti/emergenze archeologi/che".

Per maggiori dettagli, si faccia anche riferimento alla documentazione allegata.



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno



Vista del terreno

Vista del terreno

Documentazione fotografica

M-C2) Misurazione

Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili, si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale.

Non sono state effettuate pratiche di riconfinamento (che restano a carico dell'aggiudicatario) e non stati effettuati saggi/indagini ambientali per verificare la presenza di eventuali inquinanti nel sottosuolo e sul suolo (che restano a carico dell'aggiudicatario).

La superficie commerciale del terreno, pertanto, è pari a **mq 2.191 circa**.

N-C2) Metodo di stima

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

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presenti, la consistenza superficiale, la localizzazione, la situazione edilizio/urbanistica/catastale, gli eventuali oneri e spese per la sanatoria delle eventuali difformità riscontrate (ove e se sanabili)/per il ripristino dello stato dei luoghi assentito, la forma, la situazione occupazionale, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza/convenzioni edilizie/urbanistiche, ecc.. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili sono stati presi in buon conto:

- i valori venali delle aree edificabili ai fini IMU 2024 (delibera di Giunta Comunale dell'11/12/2023, n° 127- che si riporta a seguire)

| ZONA URBANISTICA | COSTO MASSIMO AL MQ. | COSTO MINIMO AL MQ. | COSTO MEDIO AL MQ. |
|---------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| ZONA "A" | | | |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |
| ZONA "B1S" | €. 88,43 | €. 76,05 | €. 82,53 |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |
| ZONA "B1C e B4" | €. 78,99 | €. 63,08 | €. 71,33 |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |
| ZONA "B2S" | €. 67,79 | €. 45,39 | €. 55,41 |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |
| ZONA "B2C" | €. 58,95 | €. 41,27 | €. 50,70 |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |
| ZONA "B3" | €. 58,95 | €. 41,85 | €. 50,70 |
| Prezzo al mq. Delle aree libere | | | |

Estratto della D.G.C. dell'11/12/2023 n° 127

- i valori di vendita degli immobili (appartamento/fondaci/garage) nel presente concordato preventivo di cui ai fabbricati insistenti sulle particelle 1718 e 1723.

O-C2) Stima degli immobili e riepilogo

| | |
|-------------------------|---|
| Perizia di stima | <u>LOTTO UNICO</u> <i>Fabbricato da cielo a terra allo stato grezzo in comune di Nereto, Via C. Marx Terreno della superficie catastale di mq 2.191 in comune di Nereto, Via C. Marx</i> |
|-------------------------|---|

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

Pertanto, il più probabile valore degli immobili, stimato a corpo e non a misura, sarà pari ad **€ 77.000,00 in cifra tonda**, come di seguito determinato:

$$\text{mq } 2.191 \times \text{€ } 35,00/\text{mq} = \text{€ } 77.000,00 \text{ in cifra tonda.}$$

R) Conclusioni

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

| <u>LOTTO UNICO</u> | |
|--|---|
| CESPITE N° 1: | <i>fabbricato da cielo a terra allo stato grezzo in comune di Nereto, Via C. Marx;</i> |
| CESPITE N° 2: | <i>terreno della superficie catastale di mq 2.191 in comune di Nereto, Via C. Marx.</i> |
| <i>oltre ad aree destinate a viabilità, parcheggi, ecc., il tutto distinto al C.T. del comune di Nereto, al foglio 6, particelle 1581 – 1582 – 1583 – 1584 – 1587 – 1589 – 1590 – 1591 – 1611 – 1612 – 1614, per complessivi mq 5.568.</i> | |
| VALORE DEGLI IMMOBILI | € 362.000,00 |

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

Allegati:

- 1) documentazione catastale;
- 2) documentazione comunale;
- 3) atto di provenienza;
- 4) convenzione urbanistica;
- 5) allegato 3 della perizia depositata dalla società in concordato;
- 6) ispezioni presso il SPI.

Teramo, lì: 29/07/2024



Il Tecnico
 Arch. Sergio Procaccini
 Architetto