



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Procedure Concorsuali

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n.31/2024

Ditta: XXXXXXXXXXXXX s.r.l.

Via G. Galilei – GIULIANOVA (TE)



Elaborato n°3

STIMA BENI IMMOBILI GIULIANOVA

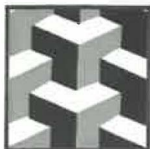
RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI

Liquidatore Giudiziale: Dott. Biagio RIGNANESE

Avv. Danilo GIMINIANI

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)



TRIBUNALE DI TERAMO (Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 31/2024

Liquidazione Giudiziale: DOMOCLIMA S.r.l.

Via G. Galilei-GIULIANOVA (TE)

Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Dott. Biagio Rignanese e Avv. Danilo Gimminiani, liquidatori giudiziali della procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della ditta "XXXXXXXXXX s.r.l.", con sede in XXXXX - Via XXXXX.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente nelle seguenti parti:

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	2
- 2 - DATI CATASTALI	2
- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	3
- 3.1 - Caratteristiche Costruttive.....	3
- 3.2 - Provenienza	4
- 3.3 - Regolarità Edilizia:	5
- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	6
- 4.1 - Iscrizioni:	6
- 4.2 - Trascrizioni.....	7
- 5 - STIMA BENI IMMOBILI	8



- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

L'Azienda in oggetto, con sede in Giulianova alla Via G. Galilei , operava nel settore della Termoidraulica .



- 2 - DATI CATASTALI

Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastante Opificio sito nel Comune di Giulianova e precisamente :

--Opificio al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 139 – Cat. D/8 – R.C. €. 12.106,00;

--Terreno al N.C.T. al Foglio 1 Particella 139 – Ente Urbano Mq. 2.300,00





- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione , situato lungo la S.S. 16 – tratto urbano di Giulianova alla Via G.Galilei utilizzato per la commercializzazione di prodotti idro-termo-sanitari , è stato su un'area a destinazione commerciale artigianale ed è costituito da:

a- Piano Interrato destinato a magazzino con accesso da una rampa esterna della superficie di Mq. 270,00 circa,;

b- Piano Terra destinato a locale commerciale Mq. 465,00 circa ed uffici della superficie di Mq. 274,00 circa ed area esterna pari a Mq. 1.520,00 circa;

c- Piano Primo destinato a locale commerciale Mq. 610,00 circa ed uffici della superficie di Mq. 125,00 circa;

d- Piano Secondo destinato a Terrazza per una superficie complessiva di Mq. 730,00;

Il collegamento dei piani terra-primo e secondo -terrazza è garantito da una scalinata e da un montacarichi.

L'immobile confina con strada Statale 16 Adriatica, proprietà Eni, proprietà RTF , proprietà Costantini Vitaliano salvo altro o varianti;

- 3.1 - Caratteristiche Costruttive

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato :

- a) il primo corpo di fabbrica , risalente al 1977, mediante struttura in cemento armato;
- b) il secondo corpo di fabbrica ,risalente al 2011-2014, mediante struttura prefabbricata.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrici/idrici funzionanti.



La pavimentazione interna dei locali è in calcestruzzo rifinito al quarzo di colore rosso.

I locali uffici/servizi, pavimentati e rivestite in piastrelle in gres o similari

Gli infissi esterni in ferro/alluminio ed interni in legno.

L'intera area risulta recintata con alla base un muretto in c.a. e soprastanti elementi in ferro.

L'Accesso avviene per il tramite di cancello motorizzato.

- 3.2 – Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla società mediante la stipula dei seguenti atti pubblici:

- Atto notaio Giacomo Capodivento, rep. n. 40523 del 04.04.2003 "compravendita anticipata di immobile" per risoluzione anticipata di un contratto di leasing stipulato il 26.06.1998 con riscatto anticipato dell'immobile tenuto locazione finanziaria e acquistato dalla società di leasing con atto notaio Antonio Albini rep. n. 97275 del 03.09.1998 per il pattuito per un prezzo di Lire 1.300.000.000 pari ad € 671.393,97; immobile distinto in Catasto Fabbricati Comune di Giulianova, Foglio 1, Particella 139, Via G. Galilei, piano T-Sl, Categoria D/8, rendita € 8.201,34 e catasto Terreni, Foglio 1, Particella 139 derivante dalla fusione delle particelle 139 e 141 di complessivi mq 1.740. Il fabbricato risulta costruito in tempi diversi: - una parte a nord costruita ante 1967 era un capannone con annessi destinato a magazzino di circa mq 560, composto dal solo piano terra ed in condizioni pessime; l'altra parte, a sud, costruita con concessione edilizia n. 1316 del 28.03.1977, variante del 30.07.1977 pratica 167, dichiarata agibile il 24.10.1978, è una struttura in cemento armato



composta dal piano interrato, di circa mq 274 con destinazione magazzino dotato di scivolo carrabile esterno, e dal piano terra, di circa mq 279 destinato ad attività commerciale ed uffici annessi;

- Atto notaio Giancarlo Zaffagnini rep. n. 223397 del 17.03.2000 di un immobile distinto in Catasto Fabbricati Comune di Giulianova, Foglio 1, Particella 128-129 sub 1, Via G. Galilei, piano terra categoria A/4, vani 3,5, rendita € 146,42, particella 129 sub 2, via G. Galilei, piano primo categoria N4, vani 3,5, rendita € 146,42. Immobile intero distinto in Catasto Terreni Comune di Giulianova, foglio 1, particella 131 di mq 280. Prezzo di lire 110.000.000 pari ad € 56.810,26. Il fabbricato risulta costruito ante 1967, composto da piano terra e primo a formare due appartamenti residenziali;
- Atto notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. n. 8802 del 20.09.2002 immobile distinto in Catasto fabbricati Comune di Giulianova, foglio 1, particella 127, Via G. Galilei, categoria A/4, vani 5, rendita € 245,32; distinto in Catasto Terreni Comune di Giulianova, foglio 1, particella 130 di mq 280, prezzo € 77.500,00. Il fabbricato risulta costruito ante 1967, composto dal solo piano terra a destinazione residenziale.

- 3.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Giulianova e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 115/05 del 28.07.2005 rilasciato dal Comune di Giulianova. Con questo intervento la committente ha sopraelevato la parte di fabbricato in c.a. posto a sud, quello



realizzato nel 1978. Il primo piano è di circa 279 mq mentre il lastrico solare, costituito da una terrazza praticabile, è di circa 329 mq;

- Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) del 24.09.2009 presentata al Comune di Giulianova. Tale intervento prevedeva: la demolizione dei due fabbricati con destinazione residenziale, trasformando l'intera area circostante l'"edificio 1977-2005" ed il capannone ante 1967 in piazzale funzionale all'attività dell'azienda; il rifacimento della recinzione esistente;
- Permesso di Costruire n. 108/2010 del 27.10.2011, ancora in essere, rilasciato dal Comune di Giulianova. Con questo intervento veniva demolito il capannone ante 1967 con bonifica dei materiali inquinanti costituenti (amianto) procedendo poi alla riqualificazione finale dell'area con la realizzazione di un capannone prefabbricato di due piani fuori terra a nord dell'edificio 1977- 2005" e ad esso adiacente. Il nuovo capannone è di circa 465 mq per ogni piano, con lastrico solare, cioè una terrazza praticabile, di analoga consistenza. Il Permesso di Costruire suddetto è ancora in essere essendo stata presentata una variante finale dei lavori e mancando l'agibilità finale.

- 3.4 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.

- 4 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

- **Iscrizione del 29/04/2009 - Reg. Part. 1641- Reg. Gen. 7505**

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

– Capitale €. 1.000.000,00 ----Totale €. 2.200.000,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore Banca Popolare di Lanciano e Sulmona
contro xxxxxxxxx s.r.l.

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

N.C.T. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

➤ **Iscrizione del 03/04/2014 - Reg. Part. 436 - Reg. Gen. 3845**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 1.114.358,24 – Totale €. 1.250.000,00

a favore Banca TERCAS

contro xxxxxxxxx s.r.l.

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

N.C.T. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

➤ **Iscrizione del 02/05/2014 - Reg. Part. 578 - Reg. Gen. 4723**

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo

Capitale €. 355.471,99 – Totale €. 450.000,00

a favore Banca di Credito Cooperativo Dell'Adriatico Teramano

contro xxxxxxxxx s.r.l.

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

N.C.T. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

- 4.2 – Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 09/03/2015-Reg. Part.3064 -Reg.Gen. 4002**

Atto Giudiziario – Decreto Ammissione Concordato Preventivo

a favore Massa dei Creditori xxxxxxxxx s.r.l.

contro xxxxxxxxx s.r.l.

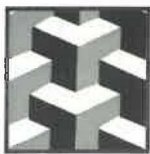
Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

N.C.T. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

➤ **Trascrizione del 15/09/2024-Reg. Part.13971 -Reg.G. 18974**

Atto Giudiziario – Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

a favore Massa dei Creditori xxxxxxxxx s.r.l.



contro xxxxxxxxxx s.r.l.

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Giulianova al Foglio 1 Part. 139

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Torano Nuovo al Foglio 12 Part. 51 sub.

N.C.E.U. comune Torano Nuovo al foglio 12 Part. 51 sub.

- 5 – STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.



Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 12/24 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 40-50%. In particolare sono stabili , ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano , invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico.

Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre , una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata” nell'ambito di procedure esecutive.

-- Basi del valore



Secondo l'International Valuation Standards (IVS) “il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non *condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*”

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato “*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione*”, concetto ripreso poi dall'ABI nelle



“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5) il valore di vendita forzata viene così definito: *“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.” (A.1.5.1)*

Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato .

➤ **Postulato della previsione e dell'ordinarietà**

Ai fini della stima appare necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.



Agli effetti dell'espropriazione, l'art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal recente D.L. 27.06.2015, dispone che *"il valore degli immobili è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filtering¹;

¹ Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e i particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



- fase del mercato immobiliare.

Di seguito, si vanno ad analizzare in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

■ **Zona territoriale omogenea (OMI)**

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Suburbana | |
| <input type="checkbox"/> Extraurbana | |
| <input type="checkbox"/> Agricola | |

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

- ☐ Residenziale
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico - ricettivo
- ☒ Industriale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

- ☒ Fabbricato (Capannone industriale)

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☒ usato
- ☐ Terreno



■ **Dimensione dell'unità immobiliare ()**

- ☐ Piccola: fino a 1000 mq
☒ Media: da 1000 mq fino a 5000 mq
☐ Grande: oltre 5000 mq

■ **Caratteri domanda e offerta**

- Ipotetico lato acquirente ☐ Privato
☒ Società/Impresa
☐ Cooperativa
☐ Ente

- Lato venditore ☐ Privato
☒ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente
☐ Concordato preventivo

■ **Forma di mercato:**

- ☐ Concorrenza monopolistica²
☒ Concorrenza monopolistica ristretta³ (*lato domanda*)
☐ Oligopolio⁴
☐ Monopolio⁵

² La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

³ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁴ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.



☐ Monopolio bilaterale⁶

■ **Filtering**

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

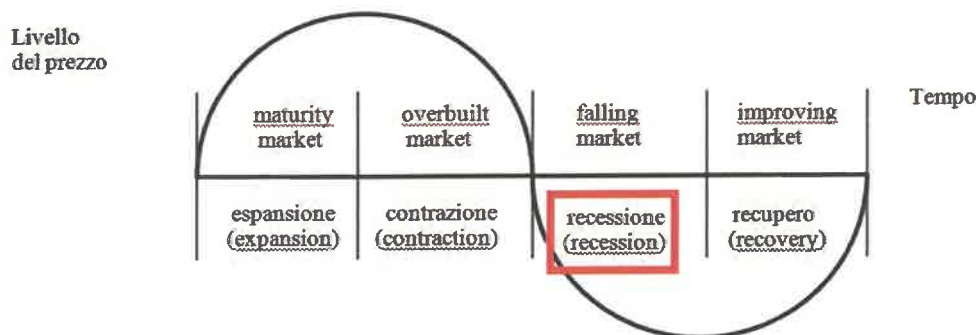
■ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione: domanda scarsa (falling Market)



E' chiaro che nel caso in esame il parametro relativo alla forma di mercato, viene ritenuto essenziale. Infatti le notevoli dimensioni del compendio diminuiscono il numero di operatori economici interessati all'acquisto. Peraltro imprenditori che necessitano di tali superficie, avendone comunque le capacità imprenditoriali, prediligono costruire direttamente al fine di adattare gli immobili alle proprie esigenze ed

⁵ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁶ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



accedere anche ad incentivazioni del settore. Questo implica che la forma di mercato di riferimento è quella dell'oligopolio bilaterale prossimo al monopolio (lato domanda). In questi casi, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.

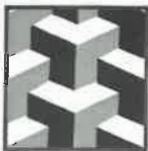
-- Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

--- Stima Sintetico Comparativa

Dall'esame degli atti accertati nonché dei valori posti a base d'asta delle procedure concorsuali in zona , in applicazione dei parametri correttivi si è ritenuto congruo applicare un valore unitario per i locali destinati a magazzino (piano 1S) pari ad €/mq 200, per i locali Commerciali €/mq. 600 (Piano T) per i locali Ufficio €/mq. 800 (Piano T) -- per i locali Ufficio €/mq. 800 (Piano I) --- Lastrico Solare €. 100€/mq⁷

⁷ Atto Notar Campitelli del 27/12/2022 rep. 58588 Vendita Officina /Showroom €/mq 650 Ufficio €/mq.900 Appartamento €/mq. 860



-- Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁸. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

➤ **Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastante Opificio** sito nel Comune di Giulianova e precisamente:

- **--Opificio** al N.C.E.U. al Foglio 1 Particella 139 – Cat. D/8 – R.C. €. 12.106,00;
- **--Terreno** al N.C.T. al Foglio 1 Particella 139 – Ente Urbano Mq. 2.300,00

Il Complesso Industriale risulta realizzato su un terreno della superficie di complessiva di Mq. 2.300,00. L'attività Produttiva si sviluppa su un piano terra/Primo così pure gli uffici e precisamente:

Particelle	Superficie	Prezzo €/mq ¹⁰	Valore
Magazzino P.15	270,00 mq	€. 200,00	€. 54.000,00
Locale Mag./Vendita P.T.	465,00 mq	€. 600,00	€. 279.000,00
Uffici/servizi P.T.	275,00 mq	€. 800,00	€. 220.000,00
Locale Mag./Vendita P.I	619,00 mq	€. 500,00	€. 309.500,00
Uffici/servizi P.I.	125,00 mq.	€. 800,00	€. 100.000,00
Area Esterna, Terrazza, scala			€. 100.000,00
			VALORE €. 1.062.500,00

⁸ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

⁹ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

¹⁰ Il prezzo al mq. degli immobili è scaturito tenendo conto sia dell'andamento di mercato dei prezzi in zona e sia dalla mancata garanzia di eventuali vizi e/o difetti incidenti sugli stessi



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

In considerazione della mancanza di garanzia per vizi, e di altri fattori incidenti sulla procedura si applica un ribasso del 25%.

Pertanto il valore a base d'asta risulta pari a:

€. 1.062.500-25%=.....€. 796.875,00

Arr. €. 797.000,00

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare da porre a base d'asta risulta pari ad€. 797.000,00

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 10/04/2025

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)