



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 25/2019 Reg. Fall.

Fallimento: XXXXXXXX XXXXXX XXXXX S.n.c.
di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX
con sede in ATRI - Corso Elio Adriano, 85

Il sottoscritto Dott. 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, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Avv. Umberto Alfonsi, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili dei Sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX in qualità di soci della società XXXXXXXX XXXXXX XXXXX s.n.c. con sede in Atri.

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 relazione nelle seguenti parti:

Sommario

| | |
|---|---|
| 1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA | 4 |
| 2. DATI CATASTALI | 4 |
| -2.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900 | 4 |
| -2.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594 | 5 |



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

| | |
|--|----|
| -2.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17 | 5 |
| -2.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9 | 6 |
| -2.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600..... | 6 |
| -2.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5 | 7 |
| -2.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26 –Part. 394 – Sub. 3-4 | 8 |
| -3.– DESCRIZIONE BENI IMMOBILI..... | 8 |
| -3.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900 | 8 |
| •Caratteristiche Costruttive | 9 |
| •Provenienza: | 9 |
| •Situazione Edilizia: | 9 |
| •Apprezamenti Generali: | 9 |
| -3.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594 – Sub. 5 -12 | 9 |
| •Caratteristiche Costruttive | 10 |
| •Provenienza: | 11 |
| •Situazione Edilizia: | 11 |
| •Locazione:..... | 11 |
| •Apprezamenti Generali: | 12 |
| -3.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17 | 12 |
| •Caratteristiche Costruttive | 12 |
| •Provenienza: | 12 |
| •Situazione Edilizia: | 12 |
| •Apprezamenti Generali: | 12 |
| -3.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9 | 13 |
| •Caratteristiche Costruttive | 13 |
| •Provenienza: | 13 |
| •Situazione Edilizia: | 13 |
| •Locazione:..... | 13 |
| •Apprezamenti Generali: | 14 |
| -3.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600..... | 14 |
| -3.5.1 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 600 –Sub. 1 | 14 |
| •Caratteristiche Costruttive | 14 |
| •Provenienza: | 14 |
| •Situazione Edilizia: | 14 |
| •Apprezamenti Generali: | 15 |
| -3.5.2 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 600 –Sub. 5 | 15 |
| •Caratteristiche Costruttive | 15 |
| •Provenienza: | 15 |
| •Situazione Edilizia: | 15 |
| •Apprezamenti Generali: | 15 |
| -3.5.3 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 –Sub. 6..... | 16 |
| •Caratteristiche Costruttive | 16 |
| •Provenienza: | 16 |
| •Situazione Edilizia: | 16 |
| •Apprezamenti Generali: | 16 |
| -3.5.4 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 7..... | 16 |
| •Caratteristiche Costruttive | 17 |



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

| | |
|---|----|
| •Provenienza: | 17 |
| •Situazione Edilizia: | 17 |
| •Apprezamenti Generali: | 17 |
| -3.5.5 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 8..... | 17 |
| •Caratteristiche Costruttive | 18 |
| •Provenienza: | 18 |
| •Situazione Edilizia: | 18 |
| •Apprezamenti Generali: | 18 |
| -3.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5 | 19 |
| •Caratteristiche Costruttive | 19 |
| •Provenienza: | 19 |
| •Situazione Edilizia: | 19 |
| •Apprezamenti Generali: | 19 |
| -3.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26 – Part. 394 –Sub. 3-4 | 19 |
| •Caratteristiche Costruttive | 20 |
| •Provenienza: | 20 |
| •Situazione Edilizia: | 20 |
| •Apprezamenti Generali: | 20 |
| -4.– ATTI PREGIUDIZIEVOLI | 20 |
| - 4.1 – Iscrizioni..... | 20 |
| - 4.2 - Trascrizioni | 23 |
| - 4.3 - Annotazioni | 25 |
| -5.– STIMA BENI IMMOBILI..... | 25 |
| - 5.1 Basi del valore..... | 26 |
| - 5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà | 30 |
| - 5.3 Analisi del mercato immobiliare | 30 |
| - 5.4 Analisi del mercato di riferimento | 32 |
| - 5.5 Descrizione segmento di mercato | 33 |
| - 5.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale | 35 |
| -5.7 – Valore di Mercato – | 37 |
| • Consistenza Commerciale | 37 |
| 5.8 – Valore di Mercato –..... | 38 |
| - 5.8.1 - Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900..... | 38 |
| - 5.8.2 – Porzione di Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 594 – Sub. 5-12..... | 38 |
| - 5.8.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17 | 39 |
| - 5.8.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9 | 39 |
| - 5.8.5 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 1 | 40 |
| - 5.8.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 5 | 40 |
| - 5.8.7 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 6..... | 40 |
| - 5.8.8 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 7 | 41 |
| - 5.8.9 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 8..... | 41 |
| - 5.8.10 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5 | 41 |
| - 5.9 Parametri Del Valore Unitario Medio Zonale..... | 42 |
| -5.9.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900 | 42 |
| -5.9.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594 | 42 |
| -5.9.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17 | 43 |



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

| | |
|--|----|
| -5.9.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9 | 43 |
| -5.9.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600 | 44 |
| -5.9.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5 | 45 |
| - 5.9.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26 – Part. 394 – Sub. 3-4 | 46 |
| -6.– VALORE IMMOBILI | 46 |

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società " xxxxxxxx xxxxxx xxxxx s.n.c. " con sede in Atri – Corso Elio Adriano, 85, svolgeva l'attività di vendita di moto.

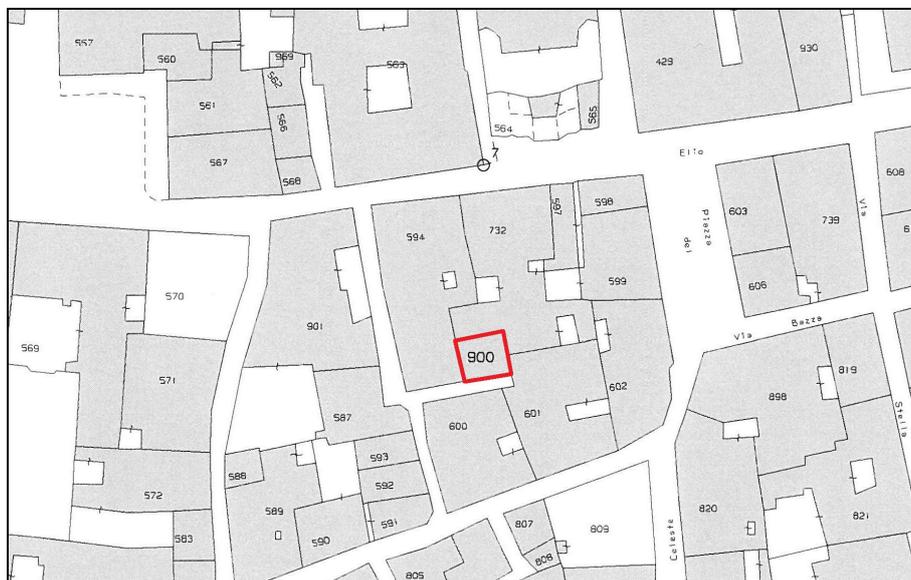
2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è sito nei Comuni di Atri e Roseto degli Abruzzi e precisamente:

-2.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. 67 – Part. 900 e precisamente:

- Sub. 2 – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 3 vani – Sup. Cat. 37/37 m² – R. €. 123,95;
- Sub. 3 – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 1,5 vani – Sup. Cat. 21/21 m² – R. €. 52,68;
- Sub. 4 – Cat. LASTRICO SOLARE – Cons. 40 m².



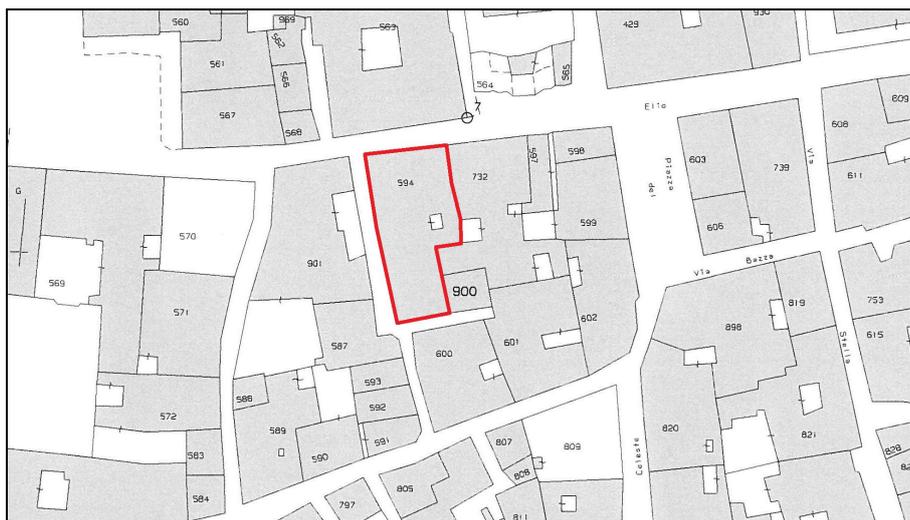


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-2.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594

Diritti pari all'intero della piena proprietà su porzione di fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. 67 – Part. 594 e precisamente:

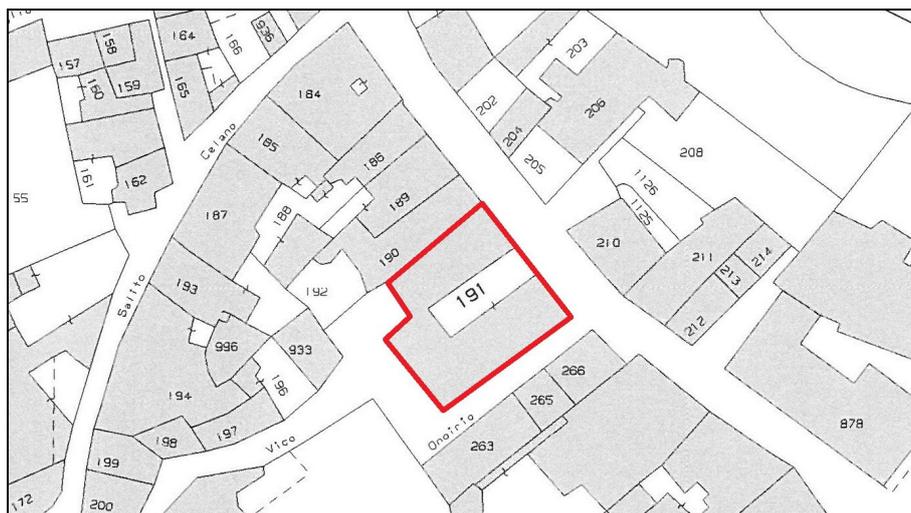
- Sub. 5 – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 13,5 vani – Sup. Cat. 426/418 m² – R. € 871,52;
- Sub. 12 – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 31 m² – Sup. Cat. 43 m² – R. € 62,44.



-2.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

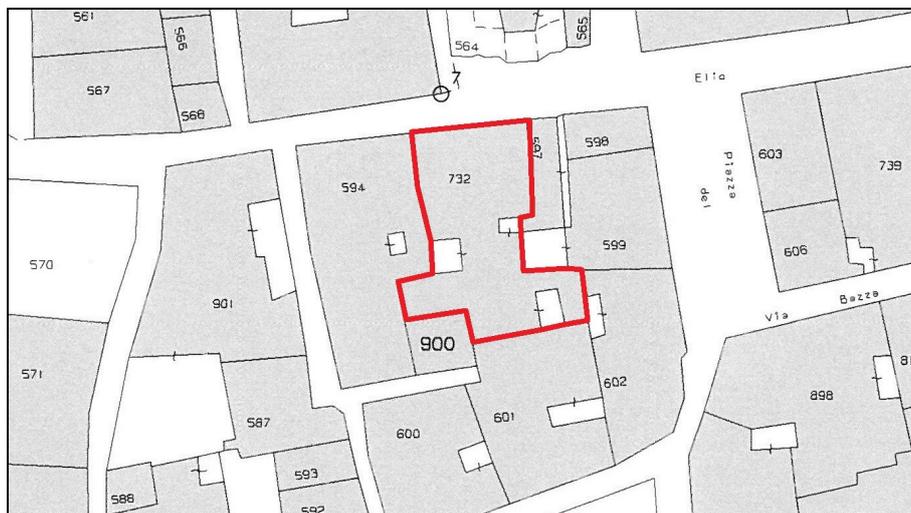
- Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 73 m² – Sup. Cat. 83 m² – R. € 957,61.





-2.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9

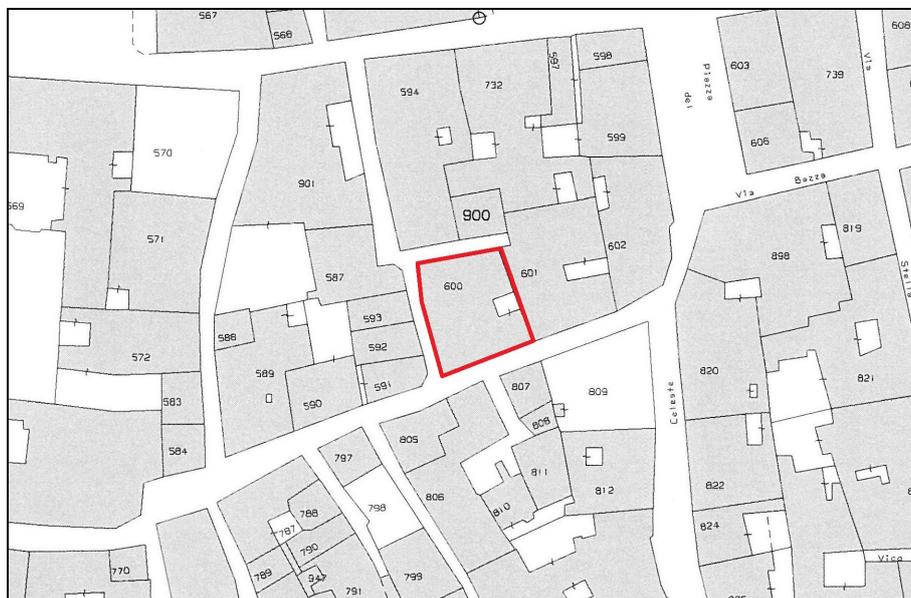
Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **732** – Sub. **9** – Cat. C/1 – Cl. 7 – Cons. 36 m² – Sup. Cat. 58 m² – R. € 747,42.



-2.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600

Diritti pari all'intero della piena proprietà su immobili distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **600** e precisamente:

- **Locale commerciale** - Sub. **1** – Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 26 m² – Sup. Cat. 32 m² – R. € 341,07;
- **Magazzino** – Sub. **5** – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 170 m² – Sup. Cat. 206 m² – R. € 289,73;
- **Appartamento** – Sub. **6** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 74/74 m² – R. € 185,92;
- **Appartamento** – Sub. **7** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 110/110 m² – R. € 302,13;
- **Appartamento** – Sub. **8** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 9,5 vani – Sup. Cat. 213/205 m² – R. € 441,57;



-2.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Magazzino distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 61 m² – Sup. Cat. 73 m² – R. €. 103,96.





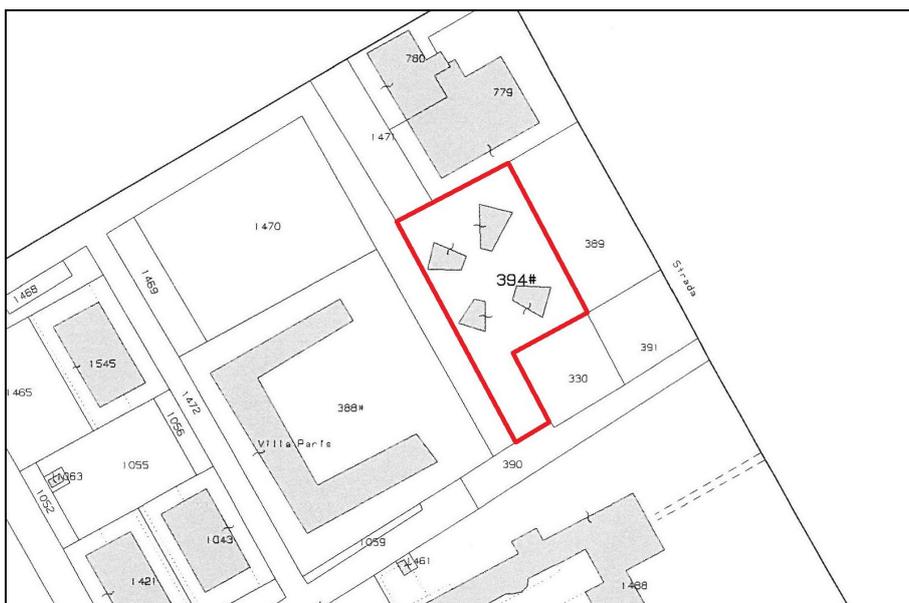
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-2.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26 –

Part. 394 – Sub. 3-4

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi, al Fog. **26 – Part. 394** e precisamente:

- Sub. **3** – Z.c. 1 – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 111 m² – Sup. Cat. 111 m² – R. €. 2.614,10;
- Sub. **4** – Z.c. 1 – Cat. C/1 – Cl. 2 – Cons. 62 m² – Sup. Cat. 63 m² – R. €. 1.460,13;



3. – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

3.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900

Fabbricato di civile abitazione sito in Atri alla Via Vico Beato Francesco Ronci, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67 – Part. 900 – Sub. 2-3-4**, in confine con proprietà xxxxxxxxx xxxxxx, proprietà xxxxxxxxx xxxxxxxx, salvo altri e/o variati.

L'immobile è suddiviso su tre piani e precisamente:

Piano Terra (*Part. 2*) della superficie di mq. 17,00 circa, costituito da: ingresso, cucina, locale di sgombero e ripostiglio;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Piano Primo (*Part. 2-3*) della superficie di mq. 36,00 circa, costituito da: due vani;
- Piano Secondo (*Part. 4*) della superficie di mq. 40,00 circa, destinato a lastrico solare.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Galitiis del 15/11/1996 – Rep. 45822, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 13/12/1996 al Reg. Part. 9864.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594 – Sub. 5 -12

Porzione di fabbricato sito in Atri alla Via Vico Beato Francesco Ronci, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **594** – Sub. **5-12**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è suddiviso su tre piani e diviso in tre unità immobiliari, non conformi alla documentazione catastale, accessibili mediante scala ricadente sulla particella 900.



- Appartamento “A” (Sub. 5) posto al piano terra e primo, costituito da:
 - Piano terra della superficie di mq. 34,80 circa, costituito da: fondaco e ripostiglio con accesso esterno;
 - Piano primo della superficie di mq. 86,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo-soggiorno, tre camere, bagno e disimpegni, il locale cucina (Mq. 14,00 circa) accessibile dal soggiorno è una porzione ricadente sulla particella 900;
- Appartamento “B” (Sub. 5) posto al piano primo, della superficie di mq. 103,00 circa, costituito da: ingresso, pranzo/cucina, ripostiglio, disimpegni, due camere da letto e bagno;
- Appartamento “C” (Sub. 5) posto al piano secondo, della superficie di mq. 78,00 circa, costituito da: ingresso/disimpegno, pranzo/cucina, ripostiglio, due camere da letto, bagno e terrazzo della superficie di Mq. 12,00 circa;
- Appartamento “D” (Sub. 5) posto al piano secondo, della superficie di mq. 96,00 circa, costituito da: ingresso/disimpegno, pranzo, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno.
- Ufficio (Sub. 5-12) posto al piano terra, della superficie di mq. 69,00 circa, costituito da: ingresso, disimpegno, tre vani ufficio, ripostiglio e bagno.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico da verificare.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Galitiis del 27/01/1999 – Rep. 53015, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 23/02/1999 al Reg. Part. 1396.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Atri e precisamente:

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- Concessione per le esecuzione di opere edili n. 55 del 17/05/2000 - Accertamento di conformità ai sensi della Legge 47/85 art. 13 per opere di manutenzione straordinaria e rifacimento copertura lato interno Est di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Ronci (Part. 594-900);
- Concessione per le esecuzione di opere edili n. 06/2002 del 06/02/2002 – Ristrutturazione interna di un fabbricato uso civile abitazione (Part.732-594);
- D.I.A. del 18/12/2002 – Prot. 17699 – Lavori Edili riguardanti un fabbricato di civile abitazione, riferita ad opere interne al piano terra della part. 594.

• **Locazione:**

L'immobile è stato concesso in locazione in data 16/10/2013 con scadenza 15/10/2019 per una durata di anni 6 (sei), registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Atri in data 17/10/2013 al n. 1122 serie 3, con canone annuo di €. 4.800,00, da pagare in rate mensili anticipate di €. 400,00 entro il giorno 15 di ogni mese.



• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

Locale commerciale sito in Atri alla Via Cardinale, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67 – Part. 191 – Sub. 17**, in confine con proprietà xxxxxx-xxxxxx, proprietà xxxxxxx xxxxx, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 83,00 circa, costituito da un unico locale e servizi.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Galitiis del 11/11/1993 – Rep. 20391, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 26/11/1993 al Reg. Part. 8913.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-3.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9

Locale commerciale sito in Atri – Corso Elio Adriano, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67 – Part. 732 – Sub. 9**, in confine con proprietà xxxxx xxxxxxxx & C. s.n.c., Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 58,00 circa, costituito da area vendita, retro e servizi.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 19/01/2007 – Rep. 5977, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 02/02/2007 al Reg. Part. 1526.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Locazione:**

L'immobile è stato concesso in locazione:

- Contratto di locazione stipulato in data 01/04/2019 con scadenza 31/03/2025 per una durata di anni 6+6 (sei), registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Atri in data 18/04/2019 al n. 376 serie 3T, con canone annuo di €. 1.200,00, da pagare il giorno 5 di ogni mese;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Contratto di locazione stipulato in data 01/04/2019 con scadenza 31/03/2025 per una durata di anni 6+6 (sei), registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Atri in data 30/04/2019 al n. 405 serie 3T, con canone annuo di €. 7.200,00, da pagare il giorno 5 di ogni mese.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600

-3.5.1 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 600 –Sub. 1

Locale commerciale sito in Atri alla Via Pietro Baiocchi, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **600** – Sub. **1**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 32,00 circa, costituito da area vendita, retro e servizi.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 18/05/2009 – Rep. 9559, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 18/06/2009 al Reg. Part. 6205.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.



• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.5.2 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 5

Magazzino sito in Atri alla Via Pietro Baiocchi, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **600** – Sub. **5**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 206,00 circa, costituito da due locali magazzino indipendenti tra loro con accessi singoli.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxx xxxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 18/05/2009 – Rep. 9559, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 18/06/2009 al Reg. Part. 6205.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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



-3.5.3 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 6

Appartamento sito in Atri alla Via Beato Francesco Ronci, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **600** – Sub. **6**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'appartamento è posto al piano terra, della superficie di mq. 78,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio e camera da letto.

• Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• Provenienza:

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 18/05/2009 – Rep. 9559, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 18/06/2009 al Reg. Part. 6205.

• Situazione Edilizia:

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• Apprezamenti Generali:

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

-3.5.4 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 7

Appartamento sito in Atri alla Via Beato Francesco Ronci, distinto nel



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **600** – Sub. **7**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'appartamento è sviluppato su due piani e precisamente:

- Piano terra, della superficie di mq. 6,40 circa, adibito ad ingresso, bagno e scala di accesso;
- Piano primo della superficie di mq. 170,00 circa costituito da disimpegno, pranzo-cucina, camera, bagno, locale di sgombero (Mq. 102,00 circa) e terrazza della superficie di Mq. 16,00 circa.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 18/05/2009 – Rep. 9559, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 18/06/2009 al Reg. Part. 6205.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.5.5 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 8

Appartamento sito in Atri alla Via Beato Francesco Ronci, distinto nel



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **600** – Sub. **8**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'appartamento è sviluppato su tre piani e precisamente:

- Piano terra, della superficie di Mq. 141,00 circa, costituito da: ingresso, soggiorno, due bagni, due ripostigli, cucina, due camere, disimpegno, scala, centrale termica (Mq. 5,14 circa) e cortile (Mq. 5,40 circa);
- Piano primo della superficie di Mq. 58,00 circa costituito da due camere, disimpegno e scala;
- Piano secondo costituito da disimpegno (Mq. 2,80 circa) e terrazza (Mq. 27,00 circa).

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 18/05/2009 – Rep. 9559, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 18/06/2009 al Reg. Part. 6205.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-3.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5

Magazzino sito in Atri alla Via Pietro Baiocchi, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67 – Part. 601 – Sub. 5**, in confine con stessa ditta, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 73,00 circa, costituito da un unico locale.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in mattoni, gli infissi in parte in ferro ed in parte in legno, gli impianto elettrico e idrotermico sono inesistenti.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx e xxxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 06/06/2008 – Rep. 8237, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 12/06/2008 al Reg. Part. 5973.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-3.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26 – Part. 394 – Sub. 3-4

Locale commerciale sito in Roseto degli Abruzzi alla Via Nazionale, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **26 – Part. 394 – Sub. 3-4**, in confine con stessa ditta, proprietà xx xxxxxxxxxxxx xxxx, salvo altri e/o variati.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 111,00 circa (Sub. 3), costituito da un unico locale e servizi.

L'immobile è posto al piano terra, della superficie di mq. 63,00 circa (Sub. 4), costituito da un unico locale e servizi.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, tamponature esterne ed interne in laterizio, intonacato su entrambi i lati.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi in legno ed impianto elettrico e idrotermico non a norma di legge.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto ai Sig.ri xxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxx in virtù di atto di compravendita Notar Faieta del 05/10/2005 – Rep. 3310, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 20/10/2005 al Reg. Part. 10812.

20

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato prima del 01/09/1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 29/04/2010 - Reg. Part. 1854 - Reg. Gen. 6900**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo Totale - €. 4.000.000,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A.

– C.F. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxx xxxxxxxxxxx xxxxx S.r.l. – C.f. xxxxxxxxxxx – Debitore non datore

Immobilabile sito in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 – Sub. 3-4 – (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 – Sub. 5-4 – (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 22/03/2012 - Reg. Part. 491 - Reg. Gen. 4527**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo Totale - €. 2.000.000,00

a favore BANCA TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI
TERAMO S.P.A. – C.F. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxx xxxxx SNC DI xxxxxxxxxxx xxxxxxxx E xxxxxx – C.f.
xxxxxxxxxxx– Debitore non datore

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 – Sub. 1-6-7-8-5 – (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 – Sub. 5 – (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 – Sub. 5-12 – (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 22/03/2012 - Reg. Part. 492 - Reg. Gen. 4528**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo Totale - €. 700.000,00

a favore BANCA TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI
TERAMO S.P.A. – C.F. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxx xxxxxxxxxxx xxxxx S.r.l. – C.f. xxxxxxxxxxx – Debitore non datore



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 - Sub. 1-6-7-8-5 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 - Sub. 5-12 - (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 19/09/2012 - Reg. Part. 1656 - Reg. Gen. 13027**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo Totale - €. 1.160.000,00

a favore **BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.**

- C.F. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxx S.N.C. DI xxxxxxxxxxx xxxxxxxx E

xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxx - Debitore non datore

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 - Sub. 1-6-7-8 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 - Sub. 5-12 - (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 04/07/2013 - Reg. Part. 1075 - Reg. Gen. 8786**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - €. 40.000,00

a favore **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. - C.F. xxxxxxxxxxxx**

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Contro

xxxxxxxx xxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 900 - Sub. 2-3-4 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 - Sub. 5-12 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 3 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 732 - Sub. 9 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 - Sub. 1-5-6-7-8 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1);

Immobilabile sito in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 - Sub. 3-4 - (Proprietà 1/1);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Iscrizione del 17/01/2014 - Reg. Part. 35 - Reg. Gen. 624**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - €. 100.000,00

a favore xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a favore xxxxxxxxxxx xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Contro**

xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Contro** xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 3 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 900 - Sub. 2-3-4 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 - Sub. 3-4 - (Proprietà 1/1);

➤ **Iscrizione del 20/11/2015 - Reg. Part. 2050 - Reg. Gen. 14522**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - €. 340.000,00

a favore AVIA PERVIA S.r.l. - C.F. xxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx **Contro** xxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx - C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 732 - Sub. 9 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 900 - Sub. 2-3-4 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 3 - (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 - Sub. 3-4 - (Proprietà 1/1);

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 17/09/2013 - Reg. Part. 8746 - Reg. Gen. 11708**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore TERCAS – CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI
TERAMO SPA – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 – Sub. 1-6-7-8-5 – (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 – Sub. 5 – (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 – Sub. 5-12 – (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 19/02/2014 - Reg. Part. 1496 - Reg. Gen. 1924**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.

a favore PROCURA DELLA REPUBBLICA – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 – Sub. 5 – (Proprietà 1/1);

Annotazione del 05/06/2014 – Reg.Part. 836 – Reg. Gen. 6244

➤ **Trascrizione del 25/10/2016 - Reg. Part. 9277 - Reg. Gen. 13720**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore NUOVA CASSA DI RISPARMIO DI CHIETI S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Immobilie sito in Roseto degli Abruzzi distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 – Sub. 4-3 – (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 – Sub. 5-4 – (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 19/04/2018 - Reg. Part. 3984 - Reg. Gen. 5522**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore REV GESTIONE CREDITI S.p.a. – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxx xxxxxxxx – C.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 18/10/2019 - Reg. Part. 10554 - Reg. Gen. 14924**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO SOCIETA XXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXX S.N.C. DI XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX E XXXXXX

Contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 900 - Sub. 2-3-4 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 594 - Sub. 5-12 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 17 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 69 - Part. 460 - Sub. 6-7 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 732 - Sub. 9 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 600 - Sub. 1-5-6-7-8 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 26 - Part. 394 - Sub. 3-4 - (Proprietà 1/1);

Immobilie sito in Atri distinti N.C.E.U. Fog. 67 - Part. 601 - Sub. 5 - (Proprietà 1/1);

- 4.3 - Annotazioni

➤ **Annotazione del 05/06/2014 - Reg. Part. 836 - Reg. Gen. 6244**

ORDINANZA DI DISSEQUESTRO

a favore PROCURA DELLA REPUBBLICA - C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX - C.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Trascrizione del

19/02/2014 - Reg. Part. 1496 - Reg. Gen. 1924

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” nell’ambito comunque di una procedura di dismissione delle partecipazioni societarie.

- 5.1 Basi del valore

Secondo l’International Valuation Standards 2007 (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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 anche dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

Peraltro è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche il valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

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)

La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è stato esposto nel mercato a sufficienza; a volte riflette la condizione di un venditore non intenzionato alla vendita e/o una vendita imposta o estorta (A.1.5.1.1).

Il prezzo di vendita forzata si fa dipendere dal periodo di esposizione correlato alle condizioni soggettive delle parti contraenti, alle condizioni oggettive dell’immobile e allo svolgimento della trattativa. (A.1.5.1.2)

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. (A.1.5.1.3)

Il valore di vendita forzata è atteso essere minore del prezzo di mercato, ma non può essere calcolato con una semplice decurtazione percentuale del valore di mercato. (A.1.5.1.3.1)

Il valore di vendita forzata deve fare riferimento a specifiche assunzioni, tenuto di conto che non è realistico che il perito determini il valore senza conoscere la ragione delle limitazioni esistenti. (A.1.5.1.3.2)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l'applicazione di un criterio convenzionale basato sulla simulazione del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche immobiliari. (A.1.5.1.3.3)

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* afferma che per valore di “vendita forzata” si intende “la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.” (2.13)

Nel codice si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset” (2.14)



- 5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre 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.

- 5.3 Analisi del mercato immobiliare

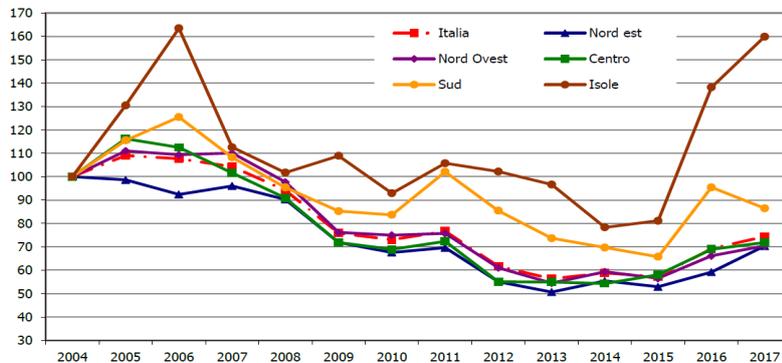
Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “*dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.*

Se nel Centro prevale il segno positivo, con in evidenza il + 21,1% del Lazio e le Marche unica regione in calo (-18,8%), nel Sud Italia quattro

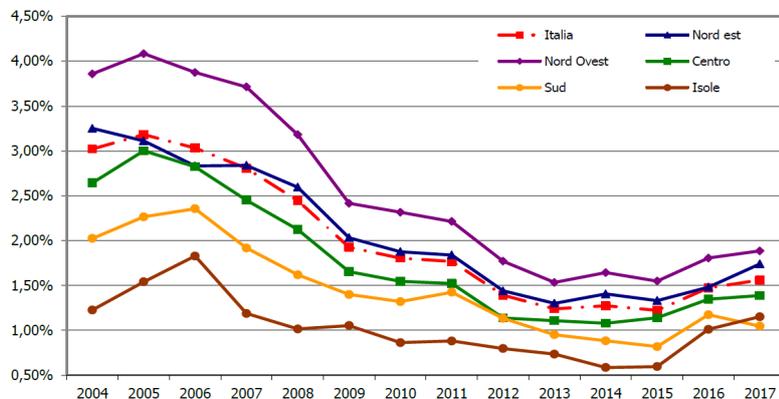


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”

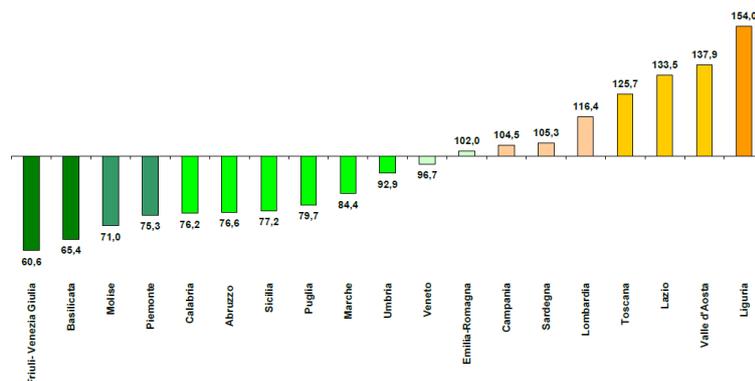


NUMERO INDICE NTN NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –



ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –

Anche la serie storica dell'IMI¹, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



¹ Rapporto tra il numero delle transazione normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliare.



- 5.4 Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

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;
- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

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

² 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.



- 5.5 Descrizione segmento di mercato

■ Zona territoriale omogenea (OMI)

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

■ Destinazione urbanistica (PRG)

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
| <input type="checkbox"/> Direzionale |
| <input checked="" type="checkbox"/> Commerciale |
| <input type="checkbox"/> Turistico - ricettivo |
| <input type="checkbox"/> Industriale |
| <input type="checkbox"/> Terziario |
| <input type="checkbox"/> Sportiva |
| <input type="checkbox"/> Agricolo |

■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

- | |
|---|
| <input type="checkbox"/> ristrutturato |
| <input type="checkbox"/> seminuovo |
| <input checked="" type="checkbox"/> usato |
| <input type="checkbox"/> rudere |

- Terreno

■ Caratteri domanda e offerta

- | | |
|---------------------------|---|
| Ipotetico lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> Privato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Società |



Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

■ **Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica³

Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (*lato domanda*)

Oligopolio⁵

Monopolio⁶

Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

Assente

Up

Down

³ 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.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

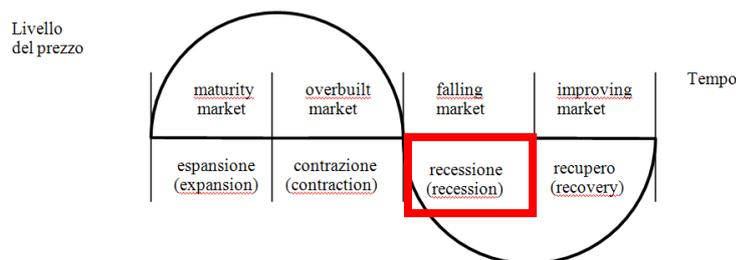
⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, 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.

⁶ 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.

⁷ 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



- **Fase del mercato immobiliare** Recupero
 Espansione
 Contrazione
 Recessione: domanda scarsa (falling Market)



Analizzando il mercato di riferimento, nel caso in esame occorre evidenziare che la particolarità del compendio immobiliare fa sì che diminuisce il numero di operatori economici interessati all'acquisto.

Questo conduce ad ipotizzare che la forma di mercato, nel caso in esame, potrebbe essere quella dell'oligopolio bilaterale (lato domanda) prossimo al monopolio bilaterale. In questo ultimo caso, 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.

E' chiaro che nei casi di procedure concorsuali, la parte "debole" è la società in procedura .

- 5.6 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.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- **Ubicazione KU**

Via principale/Piazze: 1,2

Via secondaria: 1,1

Altro: 1,00

- **Tipo di procedura KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di costrizioni): 0,85



-5.7 – Valore di Mercato –

Di seguito si riportano i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in esame:

| Anno 2019 – Semestre 2 | | | Valori di mercato (€/mq) | |
|--|---------|-----|--------------------------|-------|
| Comune: ATRI (TE) | | | | |
| Codice Zona: B2 | | | | |
| Descrizione: Residenziale/Commerciale | | | | |
| <i>Tipologia edilizia</i> | Stato | N/L | Min | Max |
| Abitazione civili | Normale | L | 1.000 | 1.500 |
| Abitazione di tipo economico | Normale | L | 700 | 1.050 |
| Abitazione signorili | Normale | L | 1.250 | 1.750 |
| Autorimesse | Normale | L | 600 | 900 |
| Box | Normale | L | 800 | 1.150 |
| Magazzini | Normale | L | 430 | 630 |
| Negozi | Normale | L | 1.000 | 1.950 |

| Anno 2019 – Semestre 2 | | | Valori di mercato (€/mq) | |
|--|---------|-----|--------------------------|-------|
| Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) | | | | |
| Codice Zona: B6 | | | | |
| Descrizione: Commerciale | | | | |
| <i>Tipologia edilizia</i> | Stato | N/L | Min | Max |
| Magazzini | Normale | L | 700 | 1.050 |
| Negozi | Normale | L | 1.750 | 3.400 |

Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁸. 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.

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).



5.8 – Valore di Mercato –

- 5.8.1 - Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Fabbricato di civile abitazione, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 900 – Sub. 2-3-4.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO PT | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| APPARTAMENTO P1 | 36,00 | 1,00 | 36,00 |
| LASTICO SOLARE | 40,00 | 0,30 | 12,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 65,00 |

- 5.8.2 – Porzione di Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 594 – Sub. 5-12

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Porzione di Fabbricato di civile abitazione, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 594 – Sub. 5-12.

APPARTAMENTO “A”

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| FONDACO | 34,80 | 0,25 | 8,70 |
| APPARTAMENTO | 86,00 | 1,00 | 86,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 94,70 |

APPARTAMENTO “B”

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 103,00 | 1,00 | 103,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 103,00 |



APPARTAMENTO “C”

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 78,00 | 1,00 | 78,00 |
| TERRAZZA | 12,00 | 0,30 | 3,60 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 81,60 |

APPARTAMENTO “D”

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 96,00 | 1,00 | 96,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 96,00 |

UFFICIO

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| UFFICIO | 69,00 | 1,00 | 69,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 69,00 |

- 5.8.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 191 – Sub. 17.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| LOC. COMMERCIALE | 83,00 | 1,00 | 83,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 83,00 |

- 5.8.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

– Particella 732 – Sub. 9.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|-------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| LOC. COMMERCIALE | 58,00 | 1,00 | 58,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 58,00 |

- 5.8.5 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 600 – Sub. 1.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|-------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| LOC. COMMERCIALE | 32,00 | 1,00 | 32,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 32,00 |

- 5.8.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 5

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Magazzino, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 600 – Sub. 5.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|-------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| MAGAZZINO | 206,00 | 1,00 | 206,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 206,00 |

- 5.8.7 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 6

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 600 – Sub. 6.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|-------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 78,00 | 1,00 | 78,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 78,00 |



- 5.8.8 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 7

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 600 – Sub. 7.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 74,40 | 1,00 | 74,40 |
| LOC. SGOMBERO | 102,00 | 0,25 | 25,50 |
| TERRAZZA | 16,00 | 0,30 | 4,80 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 104,70 |

- 5.8.9 – Appartamento – Atri Fog. 67 – Part. 600 – Sub. 8

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 600 – Sub. 8.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| APPARTAMENTO | 191,26 | 1,00 | 191,26 |
| CORT./LAVATOIO+C.T | 10,54 | 0,25 | 2,63 |
| TERRAZZA | 27,00 | 0,30 | 8,10 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 201,99 |

- 5.8.10 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Magazzino, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Atri al Foglio 67 – Particella 601 – Sub. 5.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| MAGAZZINO | 73,00 | 1,00 | 73,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 73,00 |



- 5.9 Parametri Del Valore Unitario Medio Zonale

-5.9.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900

Fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **900** e precisamente:

- Sub. **2** – Cat. A/4 – Cl. 3 – Cons. 3 vani – Sup. Cat. 37/37 m² – R. €. 123,95;
- Sub. **3** – Cat. A/4 – Cl. 2 – Cons. 1,5 vani – Sup. Cat. 21/21 m² – R. €. 52,68;
- Sub. **4** – Cat. LASTRICO SOLARE – Cons. 40 m².

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,612 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€/mq } 875,00 \times 0,612 = \text{Euro } 535,50 \text{ mq}$$

ed in cifra tonda €/mq **540,00**

-5.9.2 – Porzione di Fabbricato – Atri Fog. 67 – Part. 594

Fabbricato di civile abitazione distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **594** e precisamente:

- Sub. **5** – Cat. A/3 – Cl. 4 – Cons. 13,5 vani – Sup. Cat. 426/418 m² – R. €. 871,52;
- Sub. **12** – Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 31 m² – Sup. Cat. 43 m² – R. €. 62,44.

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,612 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€/mq } 875,00 \times 0,612 = \text{Euro } 535,50 \text{ mq}$$

ed in cifra tonda €/mq **540,00**



Locale commerciale → €/mq 1.400,00 x 0,673 = Euro 856,80mq
ed in cifra tonda €/mq **860,00**

-5.9.3 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

Locale commerciale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67**
– Part. **191** – Sub. **17** – Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 73 m² – Sup. Cat. 83 m² – R.
€. 957,61.

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,10 | 0,85 | 0,673 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Locale commerciale → €/mq 1.400,00 x 0,673 = Euro 942,20 mq
ed in cifra tonda €/mq **950,00**

-5.9.4 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 732 – Sub. 9

Locale commerciale distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67**
– Part. **732** – Sub. **9** – Cat. C/1 – Cl. 7 – Cons. 36 m² – Sup. Cat. 58 m² –
R. €. 747,42.

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,20 | 0,85 | 0,734 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Locale commerciale → €/mq 1.400,00 x 0,734 = Euro 1.027,60 mq
ed in cifra tonda €/mq **1.030,00**



-5.9.5 – Immobili – Atri Fog. 67 – Part. 600

Immobili distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **600** e precisamente:

– **Locale commerciale** - Sub. **1** – Cat. C/1 – Cl. 4 – Cons. 26 m² – Sup. Cat. 32 m²

– R. €. 341,07;

– **Magazzino** – Sub. **5** – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 170 m² – Sup. Cat. 206 m²

– R. €. 289,73;

– **Appartamento** – Sub. **6** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 74/74 m²

– R. €. 185,92;

– **Appartamento** – Sub. **7** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 110/110 m²

– R. €. 302,13;

– **Appartamento** – Sub. **8** – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 9,5 vani – Sup. Cat. 213/205

m² – R. €. 441,57;

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,612 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Appartamento → €/mq 875,00 x 0,612 = Euro 535,50 mq

ed in cifra tonda €/mq **540,00**

Magazzino → €/mq 530,00 x 0,612 = Euro 324,36 mq

ed in cifra tonda €/mq **330,00**

Locale commerciale → €/mq 1.400,00 x 0,612 = Euro 856,80 mq

ed in cifra tonda €/mq **860,00**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-5.9.6 – Magazzino – Atri Fog. 67 – Part. 601 – Sub. 5

Magazzino distinto nel N.C.E.U. del Comune di Atri, al Fog. **67** – Part. **601** – Sub. **5** – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 61 m² – Sup. Cat. 73 m² – R. €. 103,96.

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|-------|
| COEFFICIENTE | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 0,612 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Magazzino → €/mq 530,00 x 0,612 = Euro 324,36mq

ed in cifra tonda €/mq **330,00**

VALORI IMMOBILI

| Destinazione | Fog | Part. | Sub. | Superficie | Prezzo | Valore |
|------------------|-----|-------|-------|------------|-------------|----------------------|
| PORZ. FABBRICATO | 67 | 900 | 2-3-4 | 65,00 | €. 540,00 | €. 35.100,00 |
| APPARTAMENTO "A" | 67 | 594 | 5-12 | 94,70 | €. 540,00 | €. 51.138,00 |
| APPARTAMENTO "B" | 67 | 594 | 5-12 | 103,00 | €. 540,00 | €. 55.620,00 |
| APPARTAMENTO "C" | 67 | 594 | 5-12 | 81,60 | €. 540,00 | €. 44.064,00 |
| APPARTAMENTO "D" | 67 | 594 | 5-12 | 96,00 | €. 540,00 | €. 51.840,00 |
| UFFICIO | 67 | 594 | 5-12 | 69,00 | €. 860,00 | €. 59.340,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 191 | 17 | 83,00 | €. 950,00 | €. 78.850,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 732 | 9 | 58,00 | €. 1.030,00 | €. 59.740,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 600 | 1 | 32,00 | €. 860,00 | €. 27.520,00 |
| MAGAZZINO | 67 | 600 | 5 | 206,00 | €. 330,00 | €. 67.980,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 6 | 78,00 | €. 540,00 | €. 42.120,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 7 | 104,70 | €. 540,00 | €. 56.538,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 8 | 201,99 | €. 540,00 | €. 109.220,40 |
| MAGAZZINO | 67 | 601 | 5 | 73,00 | €. 330,00 | €. 24.090,00 |
| TOTALE | | | | | | €. 763.160,40 |



- 5.9.7 – Locale commerciale – Roseto degli Abruzzi Fog. 26
– Part. 394– Sub. 3-4

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio **26** – Particella **394** – Sub. **3-4**.

| TIPOLOGIA | SUPERFICIE | COEFF. RAGG. | SUP. COMMERCIALE (Mq) |
|--------------------------------------|------------|--------------|-----------------------|
| LOC. COMMERCIALE | 174,00 | 1,00 | 174,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 174,00 |

Parametri Del Valore Unitario Medio Zonale

| PARAMETRI | KV | KC | KU | KP | K |
|--------------|------|------|------|------|--------|
| COEFFICIENTE | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 0,85 | 0,8415 |

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Locale commerciale → €/mq 2.000,00 x 0,8415 = Euro 1.683,00 mq
ed in cifra tonda €/mq **1.700,00**

| Destinazione | Fog | Part. | Sub. | Superficie | Prezzo | Valore |
|------------------|-----|-------|------|------------|-------------|----------------------|
| LOC. COMMERCIALE | 26 | 394 | 3-4 | 174,00 | €. 1.700,00 | €. 295.800,00 |

-6.- VALORE IMMOBILI

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e precisamente:

| Destinazione | Fog | Part. | Sub. | Superficie | Prezzo | Valore |
|------------------|-----|-------|-------|------------|-----------|--------------|
| PORZ. FABBRICATO | 67 | 900 | 2-3-4 | 65,00 | €. 540,00 | €. 35.100,00 |



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

| | | | | | | |
|-----------------------------|----|-----|------|--------|-------------|------------------------|
| APPARTAMENTO "A" | 67 | 594 | 5-12 | 94,70 | €. 540,00 | €. 51.138,00 |
| APPARTAMENTO "B" | 67 | 594 | 5-12 | 103,00 | €. 540,00 | €. 55.620,00 |
| APPARTAMENTO "C" | 67 | 594 | 5-12 | 81,60 | €. 540,00 | €. 44.064,00 |
| APPARTAMENTO "D" | 67 | 594 | 5-12 | 96,00 | €. 540,00 | €. 51.840,00 |
| UFFICIO | 67 | 594 | 5-12 | 69,00 | €. 860,00 | €. 59.340,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 191 | 17 | 83,00 | €. 950,00 | €. 78.850,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 732 | 9 | 58,00 | €. 1.030,00 | €. 59.740,00 |
| LOC. COMMERCIALE | 67 | 600 | 1 | 32,00 | €. 860,00 | €. 27.520,00 |
| MAGAZZINO | 67 | 600 | 5 | 206,00 | €. 330,00 | €. 67.980,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 6 | 78,00 | €. 540,00 | €. 42.120,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 7 | 104,70 | €. 540,00 | €. 56.538,00 |
| APPARTAMENTO | 67 | 600 | 8 | 201,99 | €. 540,00 | €. 109.220,40 |
| MAGAZZINO | 67 | 601 | 5 | 73,00 | €. 330,00 | €. 24.090,00 |
| TOTALE IMMOBILI ATRI | | | | | | €. 763.160,40 |
| LOC. COMMERCIALE | 26 | 394 | 3-4 | 174,00 | €. 1.700,00 | €. 295.800,00 |
| TOTALE | | | | | | €. 1.058.960,40 |

47

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 18/09/2020

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)