



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 33/2002 Reg. Fall.

Fallimento XXXX

con sede in Martinsicuro – Via Roma

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 Dott. Francesco Capanna, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili del Sig. XXXX sito in Martinsicuro.

1

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	2
2. DATI CATASTALI	2
-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	3
• Caratteristiche Costruttive	4
• Provenienza:	4
• Situazione Edilizia:	4
• Situazione Urbanistica:	4
• Apprezamenti Generali:	5
-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI	5



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 4.1 – Iscrizioni	5
- 4.2 - Trascrizioni.....	5
-5.– STIMA BENI IMMOBILI.....	5
5.1 Basi del valore.....	6
5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà.....	9
5.3 Analisi del mercato immobiliare	10
5.4 Analisi del mercato di riferimento	12
5.5 Descrizione segmento di mercato	13
5.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale.....	16
5.7 – Valore di Mercato	17
• Consistenza Commerciale	17
• Valore unitario	19
• Valore immobile	19

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

I beni intestati al Sig. XXXX con sede in Martinsicuro alla Via Roma – Frazione Villa Rosa, svolgeva l'attività di vendita computer.

2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare del Sig. XXXX è siti nel Comune di Martinsicuro e precisamente:

- a) Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione (piano primo) e soffitta (piano secondo) distinti nel N.C.E.U., al Fog. 27 – Part. 315¹ - Sub. 4 – Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7,0 vani – Sup. Cat. 173/170 mq – R. €. 433,82;**
- b) Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno distinti nel N.C.T., al Fog. 27 – Part. 969 - SEMIN. ARBOR. – Cl. 1 – Sup. Cat. 01.10 – R.D. €. 1,05 – R.A. €. 0,71.**

¹ Dalla visura catastale il Sig. D'Eugenio Domenico risulta intestatario della Nuda Proprietà, mentre il Sig. D'Eugenio Raffaele in qualità di Usufruttuario, lo stesso risulta deceduto in data 15/09/2004 in Martinsicuro.



-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Gli immobile sono siti in Martinsicuro alla Via Roma, e distinti nel N.C.E.U. - Fog. 27 – Part. 315 – Sub. 4 e N.C.T. – Fog. 27 – Part. 969, in confine con proprietà Fascioli-Di Stanislao, proprietà Cicchetti-Tribuiani, Via Roma, salvo altri e/o variati.

a) L'Appartamento e soffitta posto su due piani e precisamente:

- Piano Primo, della superficie Mq. 120,00 circa, costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno-cucina, tre camere da letto, bagno e balcone della superficie di Mq. 11,40 circa;
- Piano secondo/sottotetto della superficie di Mq. 120,00 circa, destinato a soffitta allo stato grezzo.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) **Appezamento di terreno** della superficie di Mq. 110,00 circa.

• **Caratteristiche Costruttive**

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solaio in laterizio, tamponature esterne ed interna in laterizio.

I pavimenti sono in parte in gres/monocottura, in parte in marmettone; gli infissi in alluminio con tapparelle in plastica, porte interne in legno tamburate, impianto elettrico ed impianto idro/termico a caldaia.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto al Sig. D'Eugenio Domenico con atto di donazione - Notaio Vincenti del 14/12/1990 – Rep. 67207, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 10/01/1991 al Reg. Part. 370.

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare su cui insiste l'immobile oggetto di stima, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Martinsicuro e precisamente:

- Nulla Osta del 01/09/1964 – la sopraelevazione ed ampliamento;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 160 del 25/11/1989;
- Concessione Edilizia 95/95 del 20/11/1995 – Realizzazione di un balcone al lato ovest del fabbricato sito in Villa Rosa via Roma.

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato e accatastato, per diversa distribuzione interna, spostamento di porte, ecc.

• **Situazione Urbanistica:**

In base al Piano Regolatore del Comune di Martinsicuro l'appezzamento di terreno ricade in Zona residenziale di completamento B1 – Art. 23 N.T.A..



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in mediocre stato di conservazione, presenta macchie di umidità/muffa in diversi ambienti e necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 09/07/2004 - Reg. Part. 8504 - Reg. Gen. 12504**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore XXXX

Contro XXXX

Immibile sito in Martinsicuro distinti N.C.E.U. Fog. 27 - Part. 315 - Sub. 4 - (Nuda Proprietà² 1/1);

Immibile sito in Martinsicuro distinti N.C.T. Fog. 27 - Part. 969 - (Proprietà 1/1);

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

² Il Sig. D'Eugenio Raffaele in qualità di Usufruttuario dell'immobile è deceduto in data 15/09/2004 in Martinsicuro.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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)

Le assunzioni nella stima del valore di vendita forzata possono riguardare l’applicazione di un criterio convenzionale basato sulla



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

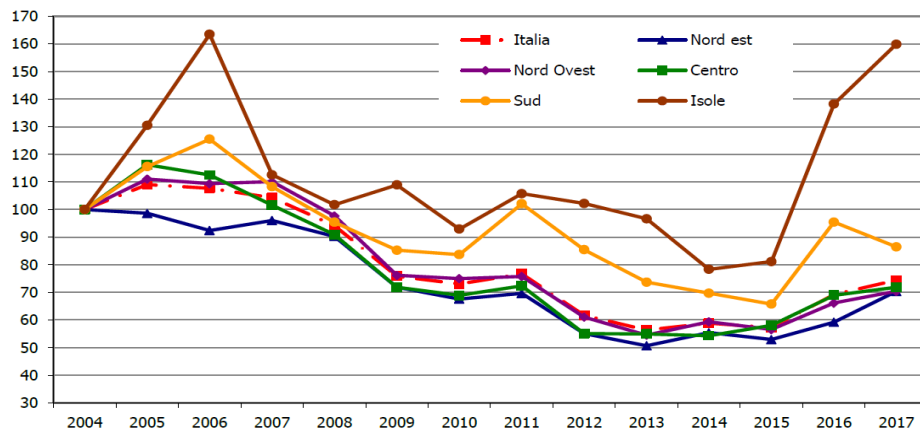
Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “*dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 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 regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in

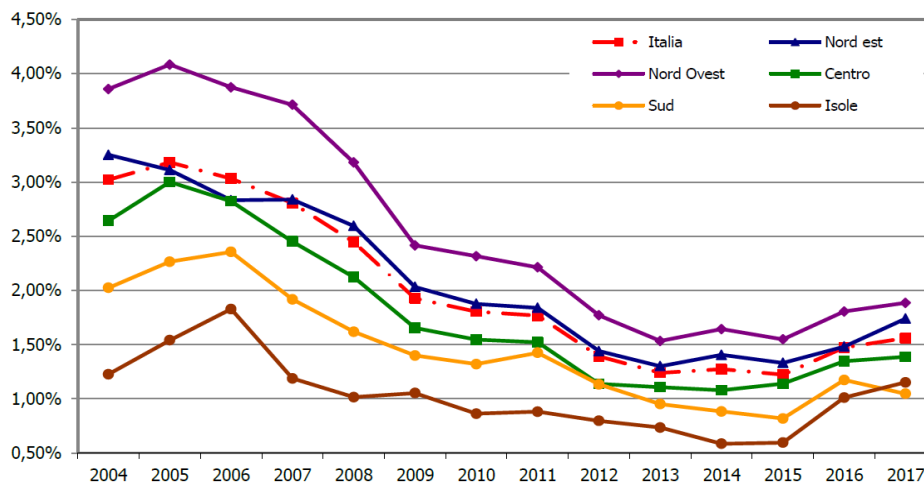


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”



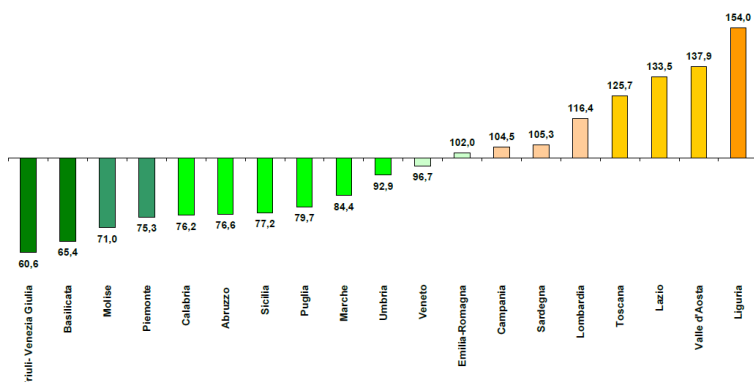
NUMERO INDICE NTN NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –



ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –

Anche la serie storica dell'IMI³, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.

³ 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;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- filtering⁴;
- fase del mercato immobiliare.

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

5.5 Descrizione segmento di mercato

■ Zona territoriale omogenea (OMI)

- | | |
|---|--|
| <input checked="" 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)

- | |
|---|
| <input 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:

- ristrutturato
 seminuovo

⁴ 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 il particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



usato

rudere

Terreno

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

■ **Forma di mercato:** Concorrenza monopolistica⁵

Concorrenza monopolistica ristretta⁶ (*lato domanda*)

Oligopolio⁷

Monopolio⁸

Monopolio bilaterale⁹

⁵ 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.

⁶ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁷ 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.

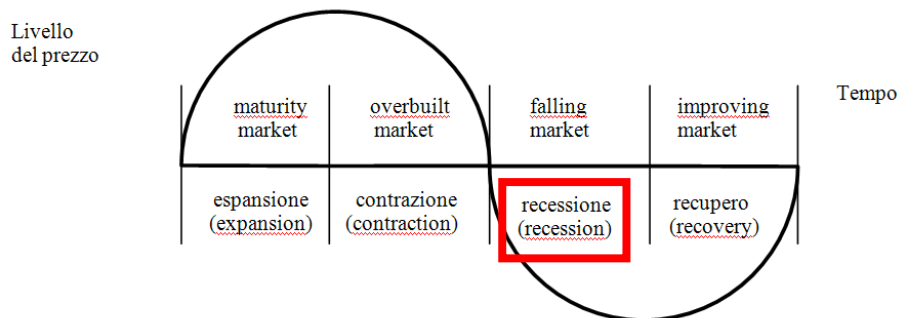
⁸ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base 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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Filtering** Assente
 - Up
 - Down

- **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.

⁹ 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



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

- Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

- Tipo di procedura KP

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

dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

5.7 – Valore di Mercato

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Giulianova rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre 2025 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: MARTINSICURO (E989)

Fascia: Suburbana


Zona: FRAZIONE VILLA ROSA: VIA FILZI, LUNGOMARE ITALIA, PIAZZA GIOVANNI XXIII, VIA TAORMINA, ZONA CASONE E ROTONDA S.S. 16

Codice zona: E2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

 Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

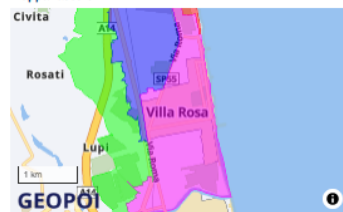
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,3	6,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1150	L	2,9	4,3	N
Autorimesse	NORMALE	440	650	L	2,1	3,1	N
Box	NORMALE	530	780	L	2,6	3,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	320	460	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1750	L	4,5	6,6	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

opportuni coefficienti di ragguaglio¹⁰. In particolare si opererà riferimento

ai coefficienti indicati nell'allegato "C"¹¹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazione delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

c) Diritti pari alla piena proprietà su appartamento di civile abitazione (piano primo) e soffitta (piano secondo) distinti nel N.C.E.U., al Fog. 27 – Part. 315 - Sub. 4 – Z.c. 1 Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7,0 vani – Sup. Cat. 173/170 mq – R. €. 433,82;

IMMOBILE	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO – P1	120,00	1,00	120,00
BALCONE	11,40	0,30	3,42
SOFFITTA – P2	120,00	0,40	48,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			171,42

18

Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,85 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$\mathbf{KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 = 0,612}$$

¹⁰ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



■ **Valore unitario**

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

$$\text{€/mq } 800,00 \times 0,612 = \text{Euro } 489,60 \text{ mq}$$

■ **Valore immobile**

Applicando alle suddette superfici commerciali i valori unitari riferiti all'unità a destinazione residenziale si ha che il valore complessivo dell'opificio commerciale è pari a:

$$\text{Mq } 171,42 \times \text{€/mq } 489,60 = \text{€ } 83.927,23$$

Arrotondato € 84.000,00

d) Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamento di terreno distinti nel N.C.T., al Fog. **27** – Part. **969** - SEMIN. ARBOR. – Cl. 1 – Sup. Cat. 01.10 – R.D. € 1,05 – R.A. € 0,71.

In base al Piano Regolatore del Comune di Martinsicuro l'appezzamento di terreno ricade in Zona residenziale di completamento B1 – Art. 23 N.T.A..

$$\text{Mq } 110,00 \times \text{€/mq } 40,00 = \text{€ } 4.400,00$$

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della
ammontano ad **€ 88.400,00**

¹¹ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



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 19/03/2026

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)