Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.34/2023

Ditta: XXX s.r.l.

S.S. Adriatica – TORTORETO (TE)

Elaborato N°1

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Flavio CONCIATORI

Curatore: Avv. Massimo DE LUCA
Dott. Maurizio FERRARI

Controguerra li 13/03/2024

IL C.T.U.

(Dott.Geom. Gabriele Di Natale)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
Corso Cerulli n.28 – 64100 – Teramo (TE) – 0861 /244543
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 34/2023 Reg. Fall.

Procedura di Fallimento: XXXX srl

con sede in Tortoreto – S.S. Adriatica

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 i Curatori Avv. Massimo De Luca e Dott. Maurizio Ferrari , per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della società AREA 325 con sede in Tortoreto.

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.....3

2- DATI CATASTALI.....3

3- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....4

3.1 Caratteristiche Costruttive.....4

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948930
www.studiodinatale.it - e-mail: info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2 Provenienza.....4
3.3 Situazione Edilizia.....5
3.4 Conformità Urbanistica.....6
3.5 Apprezzamenti Generali.....8

4- ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....9
4.1 Iscrizioni.....9
4.2 Trascrizioni.....9
4.3 Annotazioni.....10

5- STIMA BENI IMMOBILI.....10
5.1 Basi del Valore.....10
5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà.....14
5.3 Analisi del Mercato Immobiliare.....15
5.4 Analisi del Mercato di Riferimento.....16
5.5 Descrizione segmento di Mercato.....17
5.6 Stima con approccio 20
5.7 Valore di Mercato Immobiliare.....23
5.8 Valore dei Rendimenti Immobiliari II° Trimestre 2021.....24
5.9 Consistenza Commerciale.....24
5.10 Parametri.....25
5.11 Stima Marcket Approach.....26
5.12 Stima Income Approach.....26
5.13 Stima Metodo Coast Approach.....27

6- CONCLUSIONI.....39

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax.0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/5948880
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

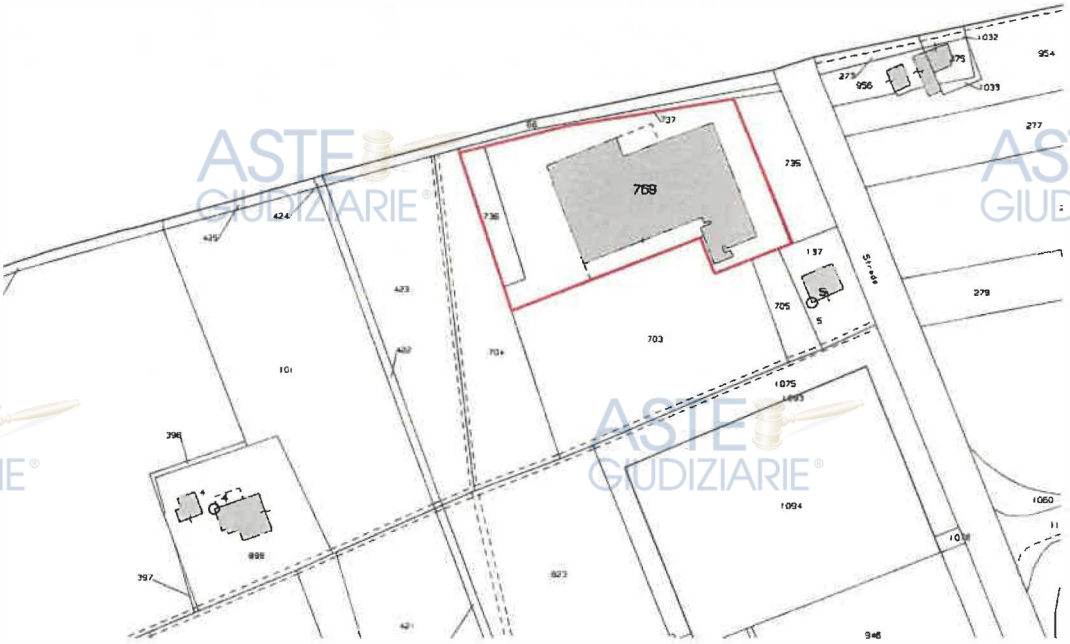
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società *"XXXX S.r.l."* con sede in Tortoreto alla Via Nazionale, svolge l'attività di vendita di materiale edile.

2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è siti nel Comune di Tortoreto, per **Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio** distinto nel N.C.E.U., al Fog. **32** – Part. **769** – Cat. D/8 – R. €. 21.800,00.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-3.– DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Immobili siti in Tortoreto alla Via Nazionale, distinto nel N.C.E.U. - Fog. **32** – Part. **769**, in confine con proprietà XX XXXXX XXXXX XXXXX, proprietà Comune di Tortoreto in più lati e Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'**opificio** è sviluppato su due piani e precisamente:

- Piano terra, costituito da Area vendita/esposizione (Mq. 2415,00 circa), Servizi/spogliatoi (Mq. 126,00 circa), Locale Tecnico (Mq. 14,80 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), Pensilina Nord (Mq. 109,40 circa) Pensilina Sud (Mq. 300,00 circa), area esterna (Mq. 2.720,00 circa);
- Piano primo costituito da uffici/sala attesa/area operativa (Mq. 308,30 circa), Servizi (Mq. 17,00 circa), Vano scala/ascensore (Mq. 27,50 circa), locale tombato (Mq. 76,50 circa).

3.1Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato e laterizio, interne in parte in laterizio ed in parte prefabbricate.

I pavimenti sono in parte in quarzo, in parte in gres/monocottura (uffici e servizi); gli infissi in alluminio, porte interne in legno tamburate ed impianto elettrico industriale nel locale vendita e sottotraccia negli uffici/servizi, impianto idro/termico a caldaia.

3.2 Provenienza:

L'immobile è pervenuto alla società Area 325 S.r.l. con atto pubblico Modifica denominazione - Notaio De Rosa del 21/12/2012 – rep. 47442, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 11/01/2013 al Reg. Part. 579.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.3 Situazione Edilizia:

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

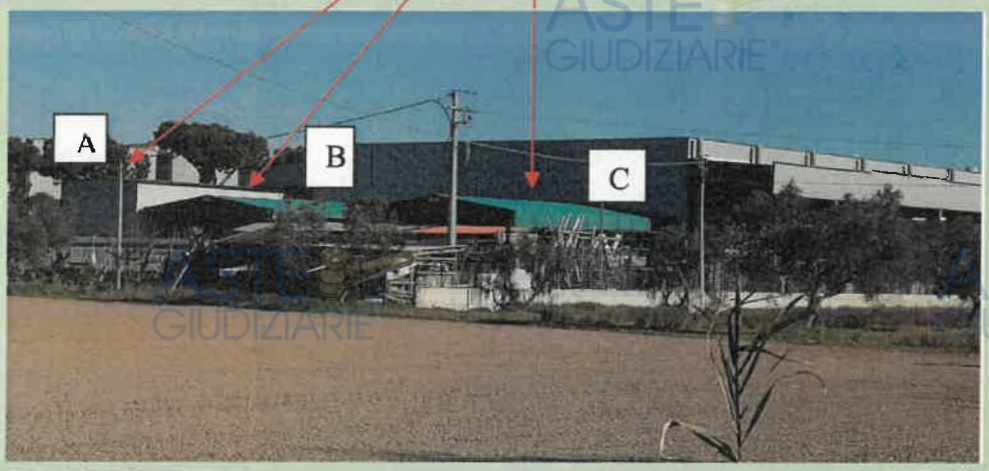
- Permesso di Costruire prot. N. 021388 del 15/10/2005;
- Variante al Permesso di Costruire in sanatoria prot. N. 129/2004 del 24/07/2004 e 13/07;
- Certificato di Agibilità richiesta con prot. n. 0240036 del 21/11/2005, rilasciata in data 23/03/2007 n.96
- Collaudo Servizio Genio Civile prot. 209273 del 02/12/2005 L.1086/71 095146 del 24/05/2005;
- D.I.A. prot. 011455 del 07/06/2005;
- Permesso di Costruire prot. N. 13/07 del 27/01/2007;
- Permesso di Costruire in Sanatoria 84/08 del 19/05/2008;
- 14/11/2007 parere contrario del Comando dei Vigili del Fuoco al rilascio del Certificato Prevenzione Incendi;
- S.C.I.A prot. n. 0004073 del 14/02/2011;
- Permesso di Costruire N. 16/11 del 11/02/2011 (domanda del 14/10/2010 prot. 24258 ampliamento e modifiche di edificio commerciale;
- C.I.L.A prot. 031579 del 16/10/2019 (Partizione funzionale per due attività);
- Certificato di Agibilità prot. 37864 del 16/12/2019;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948800
www.studiodinatale.it – e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.4 Conformità Edilizia

Il fabbricato non risulta conforme alla documentazione catastale e comunale in quanto una parte di piazzale che formano gli standard " Area Permeabile" risulta occupato da n.3 strutture realizzate con struttura in ferro e copertura in telo ed una con pannelli in assenza di titolo edilizio che concorrono alla formazione dell'indice di Superficie Coperta (SC) per complessivi **Mq. 496,00 circa**



Superficie Coperta : A= Mq. 136,00 B= Mq. 180,00 C= Mq. 180,00

Inoltre sono stati rilevati i seguenti abusi:

- **Chiusura della tettoia** sul lato nord per una Superficie Coperta di **Mq. 105,00 circa**

-

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948280
www.studiodinatale.it – e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Realizzazione di un corpo di fabbrica in ampliamento sul lato sud/est (4,20*2,10) per una Superficie Coperta di **Mq. 8,82**

Si fa presente, altresì che il corpo di fabbrica attualmente adibito a spogliatoi e servizi della palestra è stato realizzato con P.diC. 7/11 a distanza inferiore a quella consentita dalle NTA del P.R.G.-

Dalla lettura della Relazione tecnica, questo ampliamento viene richiesto – in deroga alla normativa sulle distanze sulla base di una scrittura privata registrata – Notar Ciampini tra i proprietari della particella adiacente (Sig. xxxxxx) e la proprietà xxxxxx.

Da un'attenta lettura del titolo autorizzativo ***(Allegato 2)*** si evince che l'autorizzazione era stata concessa solo per la realizzazione della "TETTOIA" lato sud senza alcuna menzione del suddetto ampliamento che risulta – in mancanza di specifica autorizzazione in difformità delle norme tecniche comunali. Infatti il tecnico progettista, riporta testualmente *"...da un punto di vista delle distanze il fabbricato esistente è già in parte realizzato a confine, in deroga specifica concessa dal confinante con atto pubblico già*

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n. 101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 3387394580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedentemente acquisito agli atti del Comune. Cosi anche il posizionamento dei blocchi prefabbricati servizi-spogliatoi a piano terra sfruttano la citata concessione derogatoria sulle distanze..." ***(Allegato N°3)*** Circostanza non applicabile in quanto l'autorizzazione concessa dai Sig. XXXXXX era PUNTUALMENTE RIFERITA ALLA TETTOIA e non già a tutte le edificazioni a distanza inferiore da realizzarsi successivamente sul confine con gli stessi. Pertanto occorre verificare tale circostanza in quanto se la scrittura privata non ricomprende anche queste strutture, il titolo edilizio risulta inficiato da dichiarazioni non applicabili alla suddetta costruzione che , di fatto, risulterebbe abusiva.

Conclusioni sul Punto

Il fabbricato risulta interessato da interventi di ampliamento della superficie coperta realizzate in assenza di regolare titolo in contrasto con gli standard urbanistici (Superficie copertura). Infatti, le strutture che non rientrano all'interno della verifica della SC dovranno essere sottoposte a demolizione. Allo stato attuale, in presenza di abusi, l'immobile non è commercializzabile.

3.5 Apprezzamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di conservazione. Occorre precisare che lo stesso risulta realizzato con struttura in ferro e copertura e tamponatura con pannelli sandwic senza la presenza di particolari finiture. Infatti all'interno si rileva la parziale presenza di controsoffitti (solo per la parte destinata a negozio) mentre per il resto risulta il tetto a vista con capriate e prive di controsoffitto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-4.– ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 – Iscrizioni

➢ **Iscrizione del 23/11/2017 - Reg. Part. 2186 - Reg. Gen. 15275**

IPOTECA GIUDIZIALE

SENTENZA DI CONDANNA

Importo Totale - €. 1.500.000,00

a favore XXXXXX S.R.L. – C.F. xxxxxxxxx

Contro XXXXXX S.R.L. – C.f. XXXXXXXX

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

- 4.2 - Trascrizioni

➢ **Trascrizione del 29/06/2006 - Reg. Part. 7140 - Reg. Gen. 12181**

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore xxxxxx S.R.L. – C.f. xxxxxxxxx – *Servitù di distanza*

a favore xxxxxx S.R.L. – C.f. *xxxxxxxxx – Servitù di distanza*

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.T. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

➢ **Trascrizione del 29/07/2016 - Reg. Part. 7037 - Reg. Gen. 10340**

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx S.R.L. – C.F. xxxxxxxxx

Contro xxxxx S.R.L. – C.f. xxxxxxxxx

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.T. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

➢ **Trascrizione del 25/03/2021 - Reg. Part. 3222 - Reg. Gen. 4524**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

a favore CURATELA CONCORDATO PREVENTIVO AREA 325 S.R.L.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro xxxxxx S.R.L. – C.f. xxxxxxxxx

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

- **Trascrizione del 22/12/2023 - Reg. Part. 14696 - Reg. Gen. 20452**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore Massa dei Creditori AREA 325 S.R.L. Contro

xxxxxxx S.R.L. – C.f. xxxxxxxxx

Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 32 - Part. 769 – (Proprietà 1/1);

- 4.3 - Annotazioni

-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.

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

Via G. D'Annunzio n°8 – 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033.
Viale Alcide De Gasperi n. 101 – 630/4 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/5948880
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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".

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 dei 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 razioni 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

Via G. D'Annunzio n°8 – 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033.
Viale Alcide De Gasperi n. 101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/5948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

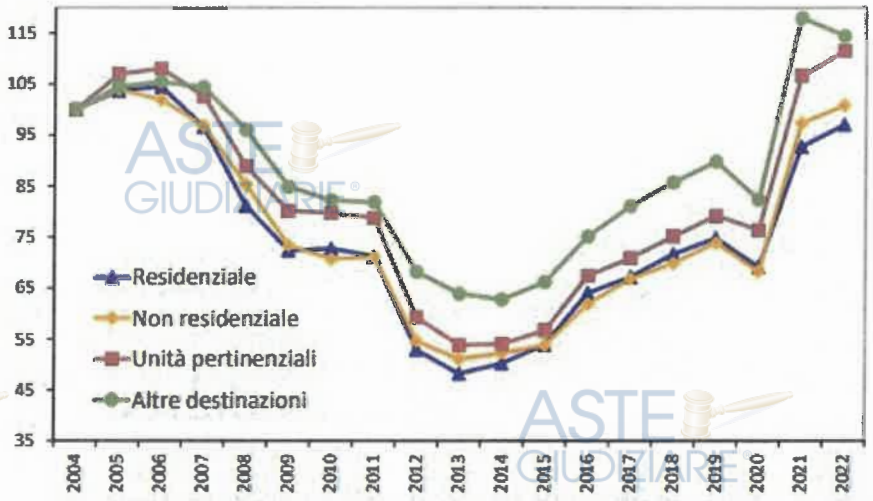
interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano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

5.3 Analisi del mercato immobiliare

Il comparto uffici registra, per il secondo anno consecutivo, un segno positivo segnando un incremento, rispetto al 2021, del 7,6%. In termini assoluti, il numero di unità compravendute è pari a 13.378. Come evidenzia la Tabella 9, in tutte le macroaree territoriali si assiste ad un aumento del NTN. Si può notare, però, che l'entità delle variazioni è più marcata nelle aree del Centro-Nord, dove si oscilla tra il +6,6% del Nord Est e il +11,6% del Centro, mentre il Sud (+1,0%) e le Isole (+2,8%) mantengono una sostanziale stabilità. Su scala regionale, i dati più negativi arrivano da Puglia (-21,7%) e Calabria (-9,7%) al quale si contrappongono le realtà di Liguria e Campania che crescono rispettivamente del 65,7% e del 31,4%. In termini di intensità delle compravendite, misurata dall'IMI, le aree del Centro e del Nord si confermano le più dinamiche con tassi superiori al 2%; al contrario, il Sud e le Isole presentano tassi poco superiori all'1,5%. Tra le regioni con l'IMI più elevato spicca la Liguria che presenta un valore del 2,57% nonostante il suo mercato, in termini di NTN, abbia un peso solo del 2,6% sul totale nazionale. Da segnalare, per la Campania e il Lazio, una sostanziale differenza positiva rispetto all'IMI dello scorso anno, denotando per entrambe le regioni l'espansione delle compravendite verificatasi nel 2022.

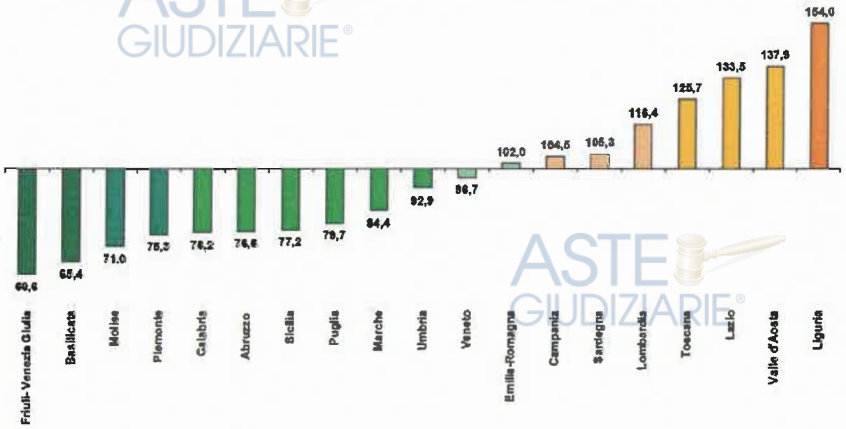
Via G. D'Annunzio n°8 – 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033.
Viale Alcide De Gasperi n. 101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ANDAMENTO IMI NAZIONALE PER AREA GEOGRAFICA –

Anche la serie storica dell'IMI[1], indica una scarsa intensità mobilita del mercato immobiliare, tranne che per le isole.



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;
- filtering[2];
- 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)**

[X] Urbana

[ ] Centrale

[X] Semicentrale

[ ] Periferica

[X] Suburbana

[ ] Extraurbana

[ ] Agricola

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

[ ] Residenziale

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

[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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[ ] Direzionale

[ ] Commerciale

[ ] Turistico - ricettivo

[X] Industriale

[ ] Terziario

[ ] Sportiva

[ ] Agricolo

- **Tipologia immobiliare**

[ ] Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

[ ] ristrutturato

[ ] seminuovo

[X] usato

[ ] rudere

[ ] Terreno

- **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente [X] Privato

[X] Società

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

Lato venditore[ ] Privato

[X] Società

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

- **Forma di mercato:**[ ] Concorrenza monopolistica[3]

[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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[X] Concorrenza monopolistica ristretta[4] (*lato domanda*)

[ ] Oligopolio[5]

[ ] Monopolio[6]

[ ] Monopolio bilaterale[7]

■ **Filtering** [X] Assente

[ ] Up

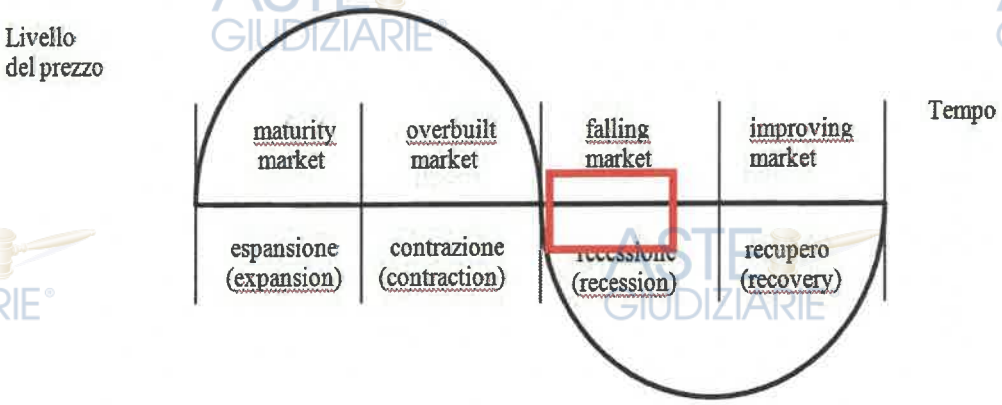
[ ] Down

■ **Fase del mercato immobiliare** [ ] Recupero

[ ] Espansione

[ ] Contrazione

[X] Recessione: domanda scarsa (falling Market)



[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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Analizzando il mercato di riferimento, nel caso in esame occorre evidenziare che la particolarità del compendio immobiliare fa si 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 Stima con approccio al mercato

Per la determinazione del valore dell'opificio commerciale si procederà con il metodo sintetico-comparativo.

---Comparabili

Ai fini della rilevazione dei comparabili si sono eseguite delle ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti atti:

- Atto del Notaio Dott. Egidio Marra del 26/02/2015 – Rep. N. 72626 ad oggetto la compravendita di una porzione di un fabbricato con destinazione Negozio – XXXX & XXXXX" sito in Tortoreto , S.S. Adriatica e precisamente locale commerciale composto:

----*al piano terra* da ampio locale ad uso commerciale , locale ad magazzino, 2 wc , lastrico solare oltre ad area esclusiva lato ovest e due porzioni di area lato sud/est ;

Il fabbricato è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tortoreto al foglio 29, particella 68, sub.26 categoria D/8, rendita catastale euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

18.074,00; con annessi i proporzionali diritti sulle aree esterne costituenti BNC ai sub. 40 e 26 individuate con il sub. 37 adibito ad accesso e con il sub.38 adibito a carico e scarico interno

Il prezzo di vendita è stato stabilito nella somma di € **700.000,00** (euro settecentomila/00) pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq 850**.

- Scrittura Privati locazione immobiliare Notaio Pietro Caserta del 18/06/2014 – Rep. 189141 ad oggetto la locazione di un fabbricato in Giulianova Strada Statale " Supermercato OASI" Fog.1 mappali 1439 sub.2 cat D/8 R.C. €. 35.878,00 e sub.3 C/1 R.C. €. 2.180,79 di un immobile facente parte del fabbricato sito in Teramo (TE)- superficie commerciale Mq.4.000,00 oltre ad una superficie di terreno di Mq. 10.00,00 e per una superficie convenzionale di Mq. 4.000,00+ 10.000/0.1)= Mq. 5.000,00 . Il canone annuo convenuto in €. 400.000,00 per un canone al metro quadrato di :

-------- €. 400.000,00 /12/5.000= €./mq. 6,67---------

Sono stai inoltre analizzati i seguenti annunci immobiliari:

www.idealista.it Vendesi a Tortoreto lungo la S.S. Adriatica in zona

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n. 101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Industriale, Commerciale e Direzionale Complesso Immobiliare di circa Mq. 13.500 coperti complessivi disposti su più piani.

L'immobile ha un unico corpo di fabbrica composto da capannone e palazzina uffici…un piccolo corpo accessorio adibito ad autorimessa ed una corte perimetrale di circa Mq. 6.000,00 .

Prezzo richiesto Euro 4.500.000 pari ad un prezzo unitario di circa **€/mq. 300**

www.idealista.it Vendesi a Tortoreto fabbricato originario Complesso Immobiliare di circa Mq. 800 oltre ad un soppalco di Mq. 140 con destinazione sala da ballo

Prezzo richiesto Euro 500.000 (al metro quadro €. 500 circa)

www.idealista.it Vendesi a Tortoreto due fabbricati commerciali da Mq. 350 cadauno oltre ad un locale di 500mq con destinazione magazzino --**Prezzo richiesto Euro 350.000 cadauno**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Teramo rilevati dall'ex Agenzia del Territorio, riferiti all'ultimo dato disponibile al 1° semestre 2023 e relativi alla zona OMI dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Anno 2020 – Semestre 2 **Comune:** TORTORETO (TE) **Fascia:** Semicentrale **Zona:** C2 **Descrizione:** LIDO: TRA LINEA FF.SS. E FASCIA S.S.16-ADRIATICA - VIA ABRUZZO, VIA CROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXIII			Valori di mercato (€/mq)	
Tipologia edilizia	Stato	N/L	Min	Max
Capannoni industriali	N	L	430	640
Capannoni tipici	N[8]	L	350	510
Laboratori	N	L	800	1200
Uffici	N	L	1300	1850
Negozio	N	L	1150	2200[9]
Magazzino	N	L	560	810

[8] N=Normale; O=Ottimo
[9] Rispetto ai dati 2022 il prezzo al mq. risulta diminuito del 4,34%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.8 – Valore dei Rendimenti Immobiliari I° Trimestre 2023

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto vengono di seguito indicati i dati dei rendimenti nel I trimestre 2023 il comparto residenziale ha offerto un rendimento lordo pari al 7,9%, in aumento rispetto al 7,4% con cui ha chiuso il 2022 e di un decimo di punto rispetto a un anno fa. Nonostante i continui rialzi degli ultimi mesi, i titoli di Stato decennali continuano a offrire un rendimento inferiore (4,3%). Lo segnala uno studio di Idealista, che ha messo in relazione i prezzi di vendita e affitto di diversi prodotti immobiliari per calcolarne la redditività lorda (al lordo di imposte quali Imu e cedolare secca e delle spese di gestione). (percentuale lorda fonti idealista .it)

Da informazioni e rilievi effettuati presso negozi e centri commerciali in Provincia di Teramo (centro commerciale gran sasso, colonnella,) porta a stabilire che l'indice di redditività può essere ricompreso tra il 6/8%

5.9 Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio[10]. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"[11] del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

– Opificio – Tortoreto Fog. 32 – Part. 769

Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio distinto nel N.C.E.U., al Fog. **32** – Part. **769** – Cat. D/8 – R. €. 21.800,00.

PIANO TERRA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
NEGOZIO	1.000,00	1,00	1.000,00
ESPOSIZIONE	1.415,00	0,70	990,5
SERVIZI/SPOGLIATOI	126,00	0,80	103,20
LOCALE TECNICO	14,80	0,40	5,92
PENSILINE ESTERNE	309,40	0,30	92,82
AREA ESTERNA	2.790,00	0,10	279,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**2.471,44**
PIANO PRIMO	**SUPERFICIE**	**COEFF. RAGG.**	**SUP. COMMERCIALE (Mq)**
UFFICI	308,30	1,00	308,30
SERVIZI	17,00	0,80	13,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**2.793,34**

5.10- Parametri:

Vetustà KV = 0,90

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Tipo di Struttura e presenza di abusi= 0,9

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

Tipo di procedura KP = 0,85 (Procedura Concorsuale)

Determinazione coefficiente globale

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

KTOT = 1,00 x 1,00 x 0,90 x 0,85*0,90 = **0,6885**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.11Stima Marcket Approach

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

Commerciale Valore Medio → €/mq 850,00 x 0,6885 = Euro 585,22 mq

ed in cifra tonda €/mq **585,00**

- ***Valore immobile***

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

Mq 2.793,34 x €/mq 585,00 = € 1.634.103,90

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della società Area 325 S.r.l. ammontano ad **€. 1.634.000,00**

5.12 Stima Income Approach

Al fine di verificare la coerenza delle scelte effettuate e di trovare una conferma delle valutazioni ottenute, si riporta di seguito una metodologia basata sulla capitalizzazione del reddito futuro pari al canone medio di locazione ritraibile del complesso immobiliare oggetto di valutazione secondo la formula della rendita perpetua .

Pertanto , la formula è seguente:

W=R/i

Dove:

W- è il valore del complesso immobiliare;

R- è il canone di locazione ritraibile dall'immobile;

i- è il tasso attualizzazione del reddito;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda la stima del canone di locazione è stata utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari (Banca Omi) e quella del Borsino Immobiliare relativamente alla zona di Tortoreto dove è sito l'immobile oggetto di stima.

Prudenzialmente , dopo una a serie di verifiche/valutazioni in ordine alla corrispondente destinazione degli immobili , si ritiene congruo il canone di affitto annuo in €. 130.000,00 .

Per quanto riguarda il tasso di attualizzazione del reddito (i) viene considerato il rendimento medio di mercato per immobili con la stessa destinazione d'uso (negozi/etcc..) pari ad una percentuale media del 7% come dai rapporti annuali dei borsini immobiliari e da informazioni assunte presso strutture commerciali in zona.

Pertanto , applicando la formula della rendita perpetua, il valore complessivo dell'immobile è pari a :

---€. 130.000,00/7.7%=………€. 1.688.311,68

Arr. €. 1.688.000,00

Il risultato ottenuto tramite l'applicazione di tale metodo di controllo rappresenta , pertanto, un ulteriore elemento di conferma della congruità e della ragionevolezza della valutazione.

5.13-Stima Metodo Coast Approch

Ai fini della verifica del valore stimato con il metodo sintetico-comparativo e quello con approccio al reddito si esegue di seguito un ulteriore procedimento di stima, quello con approccio al costo.

Occorre rilevare che l'approccio al costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un

Via G. D'Annunzio n°… 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.

Pertanto la formula da adottare sarà la seguente:

$$V = Kr \; x \; coeff. \; dpr$$

dove *Kr* identifica il costo di ricostruzione a nuovo.

In questo tipo di stima la vera differenza è quella dovuta al valore dell'area dove sorge il fabbricato in quanto generalmente i prezzi di costruzione sono abbastanza omogenei per tipologia costruttiva e pertanto, in due immobili di pari consistenza, l'elemento capace di portare ad una differenza di valore è la loro ubicazione in zone più o meno favorevoli.

Nel manuale operativo delle stime immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si evidenzia che di norma si ricorre al procedimento del costo di produzione o di riproduzione deprezzato per la valutazione di immobili per i quali:

- ✓ sia impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili;
- ✓ vi sia scarsa disponibilità di dati e/o eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario;
- ✓ sia impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

In aggiunta il manuale afferma che le tipologie immobiliari per le quali è più frequente la necessità di ricorrere a tale procedimento possono essere sinteticamente raggruppate come segue:

- ✓ immobili a destinazione non ordinaria non apprezzata dal mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(stabilimenti industriali, scuole, residenze collettive, ospedali, caserme e simili);

- ✓ immobili a destinazione non ordinaria usualmente apprezzata dal mercato (alberghi, centri commerciali, centri sportivi, cliniche, stabilimenti termali e simili).

Ai fini della stima del costo di ricostruzione deprezzato si utilizzerà l'algoritmo riportato nel Manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di seguito indicato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

Valore di Mercato		V_M	stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato	
C_A Costi dell'Area diretti e indiretti		C_{AA}	Costo di Acquisto dell'Area	
		O_{AA}	Oneri Acquisto Area	
C_C Costi di Costruzione diretti e Indiretti	***C_{TC}*** *Costo Tecnico di Costruzione*	C_{OI}	Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area	
		C_{SC}	Costo di costruzione Superfici Coperte	
		C_{SE}	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne	
	C_{IC} *Costi Indiretti di Costruzione*	O_{UPS}	Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria	***O_U*** *Oneri di Urbanizzazione*
		O_{CC}	Contributi Concessori sul costo di costruzione	
		O_P	Onorari Professionali	***C_G*** *Costi di Gestione dell'operazione*
		O_{AL}	Costi per Allacciamenti ai pubblici servizi	
		S_G	Spese Generali	
		S_C	Spese di Commercializzazione	
O_F Oneri Finanziari		O_{FA}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'Area	
		O_{FC}	Oneri Finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di Costruzione	
U_P Utile del Promotore		U_{PA}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti dell'Area	
		U_{PC}	Utile del Promotore sui costi diretti e indiretti di Costruzione	

Via G. D'Annunzio, 88 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817027 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n. 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3048580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Δ	**Deprezzamento**	ΔDF	Deprezzamento per Deterioramento Fisico Deprezzamento per
		ΔOF	Obsolescenza Funzionale Deprezzamento per Obsolescenza
		ΔOE	Economica

➢ **Costo dell'area diretti ed indiretti**

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva dell'edificio da stimare (più l'eventuale cubatura residua realizzabile).

Costo di acquisto dell'area

Nel caso specifico il lotto su cui sorge l'opificio commerciale aveva in sede di realizzazione una superfice complessiva di mq 7.523 al lordo delle aree cedute.

VALUTAZIONI TECNICHE

DATI TECNICI DI P.R.E.

ZONA "D" - Sottozona "D6" - ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALI DI NUOVA FORMAZIONE - Art. 29 N.T.A.
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE = 0.80 MQ./MQ. (ABITAZIONI MAX 25%)
SUPERFICIE COPERTA = 40 %
ALTEZZA MASSIMA = 14.50 ML.
AREE IN CESSIONE PER INFRASTRUTTURE PRIMARIE E SECONDARIE = 25 %
AREA PERMEABILE = 30%
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO = 7.523,00 MQ.
AREA PERMEABILE: 7.523,00 MQ. * 30% = 2.256,90 MQ.
SUPERFICIE EDIFICABILE: 7.523,00 MQ. * 0.80 MQ/MQ. = 6.018,00 MQ. MQ.
SUPERFICIE COPERTA: 7.523,00 MQ. * 40% = 3.009,20 MQ.

DATI TECNICI DI PROGETTO

SUPERFICIE COPERTA: 64.00*32.00+12.00*14.50+2.40*2.30+0.90*1.60+2.40*4.10+7.50*27.50=2.445,05 MQ.
SUPERFICIE EDIFICABILE:
PIANO TERRA: 64.00*32.00+12.00*14.50+2.40*2.30+0.90*1.60+2.40*4.10+7.50*27.50=----> 2.238,80 MQ.
A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: 3.60*6.70=----------> -24,12 MQ.
A DETRARRE VANO CENTRALE TERMICA: 3.65*3.80=----------> -13,87 MQ.
PIANO PRIMO: 12.00*14.50+31.80*7.60=----------> 415,68 MQ.
A DETRARRE VANO SCALA ED ASCENSORE: 3.60*6.70=----------> -24,12 MQ.
SOMMANO----------> 2.592,37 MQ.

2.592,37 MQ. < 6.018,00 MQ.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da analisi effettuate il valore medio delle aree commerciali in comune di Tortoreto ed in zone limitrofe, tra l'altro più favorevoli per l'insediamento di attività commerciali si attesta intorno ai 120/150 €/mq.

Nel caso specifico si applicherà un valore unitario pari ad Euro 135 al mq che tiene conto della irregolare conformazione planimetrica delle aree di proprietà, della localizzazione delle stesse in una zona densamente abitata che mal si presta per l'impianto di una nuove attività industriali e per il fatto che parte dell'area edificabile ricade in zona morfologicamente di difficile utilizzazione.

Pertanto il costo complessivo dell'area risulta pari a:

Mq. 7.523 x €/mq 135 = **Euro 1.015.605,00**

Oneri acquisto area

L'operazione di acquisizione dell'area è gravata di:

- oneri fiscali, comprendenti:

✓ I.V.A., costo recuperabile da parte del promotore al momento della vendita dell'immobile;

✓ imposta di registro, non recuperabile, con aliquota del 9% del prezzo di acquisto dei terreni edificabili;

- oneri di mediazione: variabili – secondo la letteratura del settore – fra l'1% e il 4% del prezzo e corrisposti al cosiddetto "segnalatore" in una o due soluzioni tra preliminare e atto pubblico d'acquisto e comunque non oltre 6 mesi dal rogito;
- oneri notarili;

Nel caso in questione si ritiene ragionevole applicare per la determinazione dei costi indiretti un'aliquota pari al 12% sul valore dell'area.

Ne consegue che i costi indiretti ammontano a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 1.015.605,00 x 12% = **Euro 121.872,60**

Pertanto la somma dei costi diretti ed indiretti per l'acquisto dell'area risulta pari a:

€ 1.015.605,00 + € 121.872,60 = **Euro 1.137.477,60**

➢ **Costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti**

Il costo tecnico di ricostruzione e relativi oneri indiretti è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi:

- Costi diretti di costruzione delle superfici coperte
- Costi indiretti di costruzione

Costi di Costruzione

Al fine di reperire i costi di costruzione si è consultato il prezzario delle tipologie edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti Milano, edito dalla DEI, edizione 2019 (rilevamento prezzi 2013). Nella considerazione delle tipologia costruttiva dell'opificio commerciale da stimare si sono rilevati i seguenti costi di costruzione:

✓ E6. Capannone classe 5000 - Copertura doppia pendenza H 6,50:

- Costo unitario €/mq 329,00

✓ E8. Capannone industriale completo comprendente capannone industriale, palazzina uffici e servizi aziendali, sistemazioni esterne:

- Costo capannone €/mq 233,00
- Costo uffici e servizi aziendali €/mq 1.036,00
- Costo delle opere esterne €/mq 37,00

Inoltre si sono consultati degli operatori locali sui costi costruzione di opifici similari che hanno indicato un costo pari ad **Euro 200 al mq**

Nel caso in esame, considerate la tipologia e le dimensioni dell'immobile da stimare, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, applicheremo un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costo di costruzione unitario per il capannone pari ad **Euro 300,00 al mq,** di **Euro 130,00 al mq** per le tettoie, di **Euro 750,00 al mq** per gli uffici, di **Euro 40,00 al mq** per le sistemazioni esterne e di Euro 30,00 al mq per le aree oggetto di cessione.

Costi Indiretti di Costruzione

I Costi indiretti di costruzione sono costituiti dagli oneri di urbanizzazione (O_U) e dai Costi di gestione dell'operazione (C_G).

Gli oneri di urbanizzazione sono suddivisi in:

O_{UPS} Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

O_{CC} Contributi concessori sul costo di costruzione

I costi di gestione dell'operazione sono suddivisi in:

O_P Onorari professionali

C_{AL} Costi per allacciamenti ai pubblici servizi

S_G Spese generali

S_C Spese commercializzazione

COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE OPIFICIO COMMERCIALE				
TIPOLOGIA COSTO/ONERI	Aliquota	Quantità	Prezzo unitario	Costo
Capannone		Mq 2.555,60	€/mq 300	€ 766.680,00
Tettoie		Mq 309,40	€/mq 130	€ 40.222,00
Uffici		Mq 325,30	€/mq 750	€ 243.975,00
Sistemazioni esterne piazzale		Mq 2.790	€/mq 40	€ 111.600,00
Sistemazione aree oggetto di cessione		Mq. 1881	€/mq 30	€ 56.430,00
			COSTI DIRETTI	**€ 1.218.907,00**
Oneri urbanizzazione primaria e secondaria				€ 21.000,00
Contributi concessori sul costo di costruzione				€ 60.000,00
Onorari professionali su capannone	8%			€ 84.070,16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Onorari professionali su sistemazioni esterne	4%			€ 6.721,20
Spese allacci	2%			€ 21.017,54
Spese generali	2%			€ 25.998,14
Spese di commercializzazione	1%			€ 14.167,14
			COSTI INDIRETTI	**€ 232.974,18**
			TOTALE	**€ 1.451.881,18**

➢ **Oneri finanziari**

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola una parte degli interessi decorre dal momento dell'acquisto dell'area ed una parte dall'inizio dei lavori.

Quale tasso di interesse solitamente si applica quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato.

Nel caso in esame trattandosi di bene strumentale all'attività e non di un investimento immobiliare, gli interessi non vengono conteggiati.

➢ **Utile del promotore**

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile all'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto finito. L'utile dell'imprenditore viene espresso in percentuale e calcolato per una quota (U_{PA}) sui costi diretti e indiretti dell'area (costo di acquisto, oneri di trasferimento e relativi oneri finanziari) e per una quota (U_{PC}) sui costi diretti ed indiretti di costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione e relativi oneri finanziari).

Via G. D'Annunzio n°88 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817027 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In considerazione del segmento di mercato di riferimento (opifici commerciali a reddito) si può ipotizzare un utile massimo del 10%.

Pertanto, per quanto sopra riportato, si ha che l'utile del promotore è pari a: (€ 1.451.881,18 + € 1.137.477,60) x 10% = **€ 268.963,43**

➢ **Deprezzamento**

Dal manuale operativo delle stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio si evince che in generale il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di tre fattori :

- deterioramento fisico (Phisical Deterioration);
- obsolescenza funzionale (Functional Obsolescence)
- obsolescenza economica (External Obsolescence).

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ad esempio:

- modificazioni nei modelli di comportamento e quindi nelle richieste dei fruitori,
- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche).

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima, e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Via G. D'Annunzio n° 8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n. 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deterioramento fisico

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) per effetti del tempo e dell'usura (vetustà).

Per la determinazione del deterioramento fisico si può utilizzare la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria (o componente) dell'immobile:

$$\Delta_1 = \Sigma i \ [((Ai + 20)^2 / 140) - 2{,}86)] \times \gamma_i \times V_n$$

dove, per ogni categoria di componenti edilizi è:

$Ai = (t_i / n_i) \times 100$

n_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale, bensì come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore).

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della realizzazione e l'epoca della valutazione);

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo complessivo.

In generale per i componenti di lungo consumo dell'immobile che hanno lunga vita utile come fondazioni, strutture, murature ecc. si può considerare una vita utile di 50/70 anni, per quelli di medio consumo (impianti, tubature, fognature ecc) una vita utile pari a 30 e componenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

di rapido consumo (pavimenti, intonaci, pittura, piastrelle ecc.) pari a 20.

Nel caso in esame adotteremo per la tipologia strutturale scelta nella costruzione dell'opificio commerciale una vita utile di 50 anni.

Si stabiliscono le seguenti incidenze percentuali delle tre categorie di opere:

- Strutture 70%;
- Finiture 20%.
- Impianti 10%;

Poiché l'età apparente del complesso industriale è di circa anni 20 anni, sostituendo i valori nella formula sopra riportata si ha che il deterioramento fisico risulta pari a:

Deprezzamento		Età Apparente (t)	Vita utile (n)	A = t/n %	Incidenza γ	quota δ
Strutture	$\delta_S = [(A_S + 20)^2/140 - 2,86]\ \gamma_S$	20	50	34%	70%	16,00%
Finiture	$\delta_F = [(A_F + 20)^2/140 - 2,86]\ \gamma_F$	20	20	85%	20%	20,00%
Impianti	$\delta_I = [(A_I + 20)^2/140 - 2,86]\ \gamma_I$	20	30	56,67%	10%	6,67%
Quota deprezzamento totale $\delta_{TOT} = \delta_S + \delta_F + \delta_I$						**42,67%**

Si precisa che la percentuale di deprezzamento verrà applicata unicamente sui costi diretti ed indiretti di costruzione e non sui costi dell'area, la quale sottende a differenti regole di deprezzamento.

Di conseguenza il deterioramento fisico per il fabbricato ammonta a:

VOCE	Importo	Percentuale deterioramento	Deprezzamento per vetustà
Costi diretti e indiretti di costruzione	€ 1.451.881,18	**42,67%**	**€ 619.517,70**

- ***Obsolescenza funzionale***

Il fabbricato ha un buon grado di adattabilità. Occorre comunque rilevare che su tali superfici il potenziale acquirente o locatario ha necessità di imprimere caratteristiche proprie e pertanto si ritiene ragionevole

[illegible] 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n. 101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3945580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

applicare un deprezzamento pari al 10%. sui costi diretti ed indiretti di costruzione relativi al solo opificio escludendo quelli riferiti alla sistemazione esterna ed agli oneri professionali relativi alla sola area:

VOCE	Importo	Percentuale deprezzamento	Obsolescenza funzionale
Costi diretti e indiretti di costruzione opificio	€ 1.277.129,98	**20%**	**€ 255.426,00**

Tale valore corrisponderà al costo dei lavori di adattamento della struttura ad esigenze proprie di ogni attività commerciale.

- ***Obsolescenza economica***

Come già precisato l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima e per sua natura può coinvolgere anche l'area, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano solo l'edificio.

Nel caso in esame non si rilevano fenomeni di filtering per la zona in esame che possa determinare una obsolescenza economica indotta.

- ***Riepilogo deprezzamenti***

Deprezzamenti	
Δ Deterioramento fisico	€ 619.517,70
Δ Obsolescenza funzionale	€ 255.426,00
Δ Obsolescenza economica	
Totale deprezzamento	**€ 874.943,70**

Valore analitico-ricostruttivo

Riepilogando i dati si ha che il costo di ricostruzione deprezzato ammonta a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costo di ricostruzione a nuovo:		
- Costi dell'Area diretti ed indiretti	C_A	€ 1.137.477,60
- Costi di Costruzione diretti ed indiretti	C_C	€ 1.451.881,18
- Oneri finanziari	O_F	€ 100.275,51
- Utile del promotore	U_P	€ 268.963,43
TOTALE Costo di ricostruzione a nuovo		**€ 2.958.597,72**
Deprezzamenti		€ 874.943,70
Costo di ricostruzione deprezzato		**€ 2.083.654,02**
In cifra tonda		**€ 2.084.000,00**

Occorre comunque considerare che la stima viene redatta nell'ambito di una procedura concorsuale che impone una scarsa attività di marketing e l'assenza della garanzia per vizi il tutto stimabile in un deprezzamento del 25% sul valore di mercato effettivo.

Inoltre si sono rilevate delle difformità rispetto allo stato autorizzato che impongono un intervento di ripristino della conformità urbanistica ed edilizia stimabile in un deprezzamento del 5% calcolato sui costi diretti ascrivibili al solo opificio commerciale.

COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO		**€ 2.084.000,00**
Ripristino situazione di conformità urbanistica ed edilizia	10% su € 1.050.877,00	€ 105.087,70
Procedura concorsuale (vendita forzata)	25% su € 2.084.000,00	€ 521.000,00
VALORE DI VENDITA FORZATA IN BASE AL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO		**€ 1.457.912,30**
In cifra tonda		**€ 1.458.000,00**

6. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto riportati nei capitoli precedenti , si è giunti alle seguenti conclusioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I tre valori trovati con il metodo analitico-ricostruttivo, sintetico-comparativo e con approccio al reddito vanno riconciliati, per giungere ad una stima dell'opificio in esame. Ne e consegue che il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

(€ 1.634.000,00 +€1.688.000,00+€ 1.458.000,00 +)/3 =……1.593.333,33

Arr. € 1.593.000,00

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

Controguerra li 13/03/2024

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

Via G. D'Annunzio n°8 – 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3945580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009