



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 25/2019 Reg. Fall.---

Fallimento:

con sede in ATRI - Corso Elio Adriano, 85

AGGIORNAMENTO

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. Umberto Alfonsi, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni immobili dei Sig.ri xxxxxxxxxxx xxxxxx e xxxxx in qualità di soci della società xxxxxxxxxxx xxxxxx eredi s.n.c. con sede in Atri. Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

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

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA	2
2. DATI CATASTALI	2
-2.1 - Fabbricato di Civile Abitazione - Atri Fog. 67 - Part. 900	3
-2.2 - Locale commerciale - Atri Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 17	3
-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	4



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-3.1 – Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900	4
• Caratteristiche Costruttive	4
• Provenienza:	4
• Situazione Edilizia:	4
• Apprezamenti Generali:	4
-3.2 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17	4
• Caratteristiche Costruttive	5
• Provenienza:	5
• Situazione Edilizia:	5
• Apprezamenti Generali:	5
-4.– ATTI PREGIUDIZIEVOLI	5
- 4.1 – Iscrizioni	5
- 4.2 - Trascrizioni	7
- 4.3 - Annotazioni	7
-5.– STIMA BENI IMMOBILI	7
5.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale	18
-5.7 – Valore di Mercato –	19
• Consistenza Commerciale	19
- Fabbricato di Civile Abitazione – Atri Fog. 67 – Part. 900	20
- Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17	20
-6.– RIEPILOGO	21

2

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società " xxxxxxxxx xxxxxx xxxxx xxx " con sede in Atri –

Corso Elio Adriano, 85, svolgeva l'attività di vendita di moto.

2. DATI CATASTALI

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



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

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

- Sub. 5¹ - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 2 vani - Sup. Cat. 25,00 m² - R. €. 82,63;



3

-2.2 - Locale commerciale - Atri Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 17

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

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





-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

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

Porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Atri alla Via Vico Beato Francesco Ronci, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **900** –

Sub. **5**, in confine con Vico Beato Francesco Ronci salvo altri e/o variati.

L'immobile è costituito da :

- Piano Terra della superficie di mq. 25,00 circa, costituito da: ingresso, locale di sgombero e ripostiglio;

• Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento, allo stato grezzo . Gli infissi in alluminio ed impianto elettrico e idrotermico assente.

• Provenienza:

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

• Situazione Edilizia:

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato in epoca ante 1967

• Apprezamenti Generali:

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

3.2 – Locale commerciale – Atri Fog. 67 – Part. 191 – Sub. 17

Locale commerciale sito in Atri alla Via Cardinale, distinto nel N.C.E.U. al Fog. **67** – Part. **191** – Sub. **17**, in confine con proprietà

¹ Modificato a seguito di aggiornamento catastale del 27/02/2026 in atti dal 02/03/2026



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

XXXXX-XXXXXX, proprietà XXXXXXXXX XXXX, Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

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

• **Caratteristiche Costruttive**

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

I pavimenti sono in quarzo, gli infissi in alluminio ed impianto elettrico e idrotermico non presentano certificazione di conformità.

• **Provenienza:**

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

5

• **Situazione Edilizia:**

Il complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato in epoca ante 1967.

• **Apprezamenti Generali:**

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

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni

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

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - €. 40.000,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. – C.F. 00112540448

Contro

Contro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - € 100.000,00

a favore

a favore

Contro

Contro

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

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

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

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

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

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Importo Totale - € 340.000,00

a favore AVIA PERVIA S.r.l. – C.F. 04545500268

Contro

Contro

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

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

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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e 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

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

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

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

- 4.2 - Trascrizioni

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

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore MASSA DEI CREDITORI

Contro

Contro

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

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

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

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

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

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

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

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

7

- 4.3 - Annotazioni

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

ORDINANZA DI DISSEQUESTRO

a favore PROCURA DELLA REPUBBLICA - C.f. 80005530672

Contro

Contro

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

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo



ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

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

5.1 Basi del valore

Secondo l’International Valuation Standards 2007 (IVS) *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

8

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"*.

Pertanto 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 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 cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione." (2.13)

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



bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset" (2.14)

5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà

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

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

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

12

5.3 Analisi del mercato immobiliare

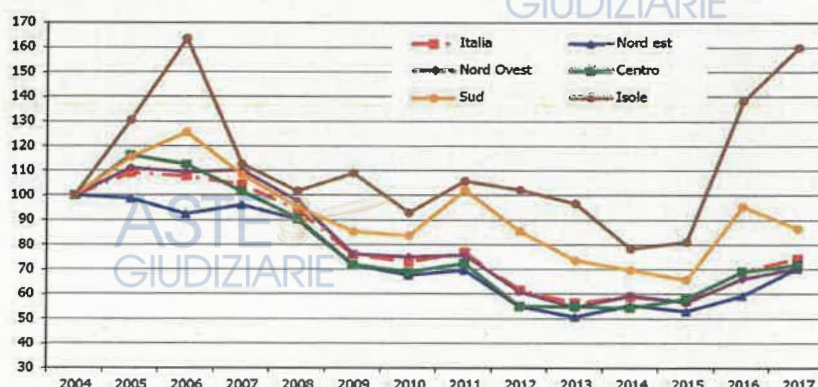
Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che *"dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 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*



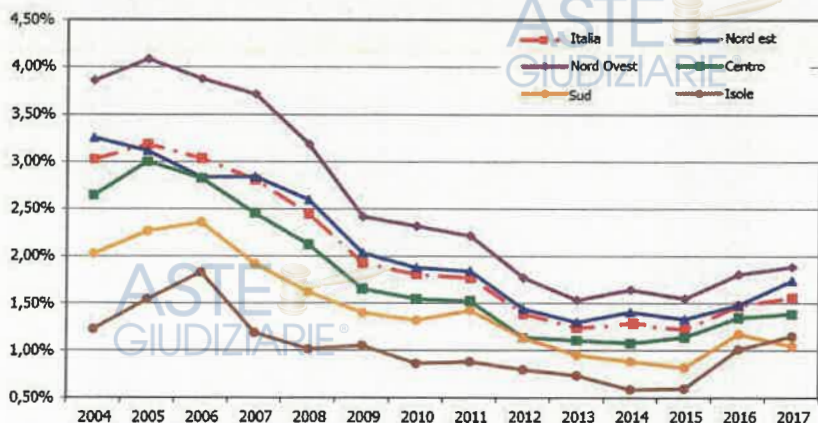
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 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'IMI², indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.

² Rapporto tra il numero delle transazioni normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliari.



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;



- filtering³;
- 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)

- | | |
|---|--|
| ☒ Urbana | ☒ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |
| ☒ Suburbana | |
| ☐ Extraurbana | |
| ☐ Agricola | |

■ Destinazione urbanistica (PRG)

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

■ Tipologia immobiliare

- ☐ Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ ristrutturato

³ 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.



☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

☐ Terreno

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

☒ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

Lato venditore ☐ Privato

☒ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

■ Forma di mercato: ☐ Concorrenza monopolistica⁴

☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁵ (*lato domanda*)

☐ Oligopolio⁶

☐ Monopolio⁷

⁴ 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.

⁵ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁶ 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.

⁷ 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.



☐ Monopolio bilaterale⁸

■ **Filtering**

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione: domanda scarsa (falling Market)

Livello
del prezzo



Tempo

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

Questo conduce ad ipotizzare che la forma di mercato, nel caso in esame, potrebbe essere quella dell'oligopolio bilaterale (lato domanda) prossimo al monopolio bilaterale. In questo ultimo caso, dove i soggetti disponibili alla contrattazione si riducono a pochissime unità, la formazione del prezzo non segue le regole di mercato ma si basa sulla capacità contrattuale delle parti.

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



5.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

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

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

- Vetustà KV

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- Stato di conservazione KC

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

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

⁸ 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



- Tipo di procedura KP

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

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

-5.7 – Valore di Mercato –

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

Anno 2025– Semestre 2			Valori di mercato (€/mq)	
Comune: ATRI (TE)				
Fascia: Suburbana Zona: B2				
Descrizione: Residenziale				
<i>Tipologia edilizia</i>	Stato	N/L	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	L	1.000	1.500
Autorimesse	Normale	L	600	900
Box	Normale	L	800	1.150

Anno 2025 – Semestre 2			Valori di mercato (€/mq)	
Comune: ATRI (TE)				
Fascia: Suburbana Zona: B2				
Descrizione: Commerciale				
Tipologia edilizia	Stato	N/L	Min	Max
Magazzino	Normale	L	430	630
Negozi	Normale	L	1.000	1.950

■ Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"¹⁰ del DPR 138/1998

⁹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

Fabbricato di civile abitazione sito in Atri alla Via Vico Beato Francesco Ronci, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 67 - Part. 900 - Sub. 5

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
--	25,00	1,00	25,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			25,00

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

Locale commerciale sito in Atri alla Via Cardinale, distinto nel N.C.E.U. al Fog. 67 - Part. 191 - Sub. 17.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
NEGOZIO	83,00	1,00	83,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			83,00

20

Parametri:

ATRI - ABITAZIONE

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,7 (Scadente)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assente)

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

Determinazione coefficiente globale

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

¹⁰ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



$$KTOT = 0,80 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,85 = 0,4284 - 15\%^{11} = \mathbf{0,36414}$$

Valore unitario immobili

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

$$\text{€/mq } 1.300,00 \times 0,36414 = \text{Euro } 473,382 \text{ mq}$$

ed in cifra tonda €/mq 480,00

ATRI - LOCALE COMMERCIALE

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,9 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assente)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,85 = 0,4284 - 15\%^{12} = \mathbf{0,46818}$$

Valore unitario immobili

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

$$\text{Negozio} \rightarrow \text{€/mq } 1.650,00 \times 0,46818 = \text{Euro } 772,497 \text{ mq}$$

ed in cifra tonda €/mq 770,00

-6.- RIEPILOGO

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

¹¹ Percentuale per i lavori da effettuare all'interno del locale

¹² Percentuale per i lavori da effettuare all'interno del locale



IMMOBILI SITI IN ATRI						
FOGLIO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	MQ	PREZZO	VALORE
PORZIONE DI FABBRICATO					€ 480,00	
	67	900	5	25,00		€ 12.000,00
NEGOZIO	67	191	17	83,00	€ 770,00	€ 63.910,00

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 03/03/2026

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)