

# TRIBUNALE DI TERAMO

UFFICIO FALLIMENTARE



## **RELAZIONE PERITALE SULLA STIMA DEI BENI IMMOBILI**

FALLIMENTO [N.57/2017 Reg. Fall.]:



GIUDICE DELEGATO

Dott. Giovanni Cirillo

CURATORE

Avv. Andrea Luzii



## Sommario

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PREMESSA.....</b>                                                        | <b>3</b>  |
| <b>2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....</b>                          | <b>3</b>  |
| 2.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.....                                         | 3         |
| 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....                                             | 5         |
| 2.3 DATI EDILIZI ED URBANISTICI.....                                           | 9         |
| 2.4 TITOLO DI PROPRIETÀ.....                                                   | 10        |
| 2.5 ACCERTAMENTO CONSERVATORIA: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 10        |
| <b>3. CALCOLO DELLA CONSISTENZA .....</b>                                      | <b>10</b> |
| <b>4. PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>                                        | <b>12</b> |
| 4.1 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....                                       | 14        |
| 4.2 COEFFICIENTI DI MERITO .....                                               | 15        |
| <b>5. CONCLUSIONI.....</b>                                                     | <b>19</b> |

## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Documentazione fotografica.....                  | Allegato 1 |
| Estratti catastali.....                          | Allegato 2 |
| Planimetrie quotate.....                         | Allegato 3 |
| Ispezioni ipotecarie conservatoria.....          | Allegato 4 |
| Osservatorio Mercato Immobiliare Campi (TE)..... | Allegato 5 |
| Verbale primo sopralluogo.....                   | Allegato 6 |



**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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

## 1. PREMESSA

In riferimento al fallimento [REDACTED] (estratto di sentenza dichiarativa di fallimento n. 57/2017 Reg. Fall.), la sottoscritta dott. ing. Valentina Antonelli, nata a Teramo il 20/08/1987, C.F. NTNVT87M60L103G, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Teramo al n. 1431, iscritta all'Albo dei Periti al n.134 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n.473 del Tribunale di Teramo, con studio professionale in Sant'Omero, via Filippo Turati n.10, nominata dal Curatore Fallimentare, avv. *Andrea Luzii* e autorizzata dal G.D., dott. *Giovanni Cirillo*, con provvedimento dell' 8/11/2017, nella qualità di tecnicostimatore, rassegna la presente relazione ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

Dalla data di nomina, la sottoscritta ha svolto alla presenza del Curatore, avv. *Andrea Luzii*, i necessari sopralluoghi [VERBALI DI SOPRALLUOGO – ALLEGATO N.1] che hanno permesso di individuare ed osservare i beni oggetto di valutazione consentendo di acquisire gli elementi e le conoscenze necessarie per redigere la perizia di stima dei beni mobili e immobili del fallimento in epigrafe entro i termini richiesti.

Nella presente, si espone il valore effettivamente attribuibile ai singoli beni che risulta essere non superiore alla loro consistenza, alla loro capacità produttiva, all'effettiva possibilità economica di utilizzazione in impresa, nonché ai valori correnti di mercato.

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata a Campli (TE), fraz. Pagannoni, in via Piane a Canfora snc, e occupa l'intero piano terra e piano seminterrato di un fabbricato di tre piani all'interno del quale sono presenti altre due unità immobiliari.

E' censita, presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, al Comune di Campli al foglio 53, particella 452, sub 2. Nella visura catastale è riportata inoltre la seguente annotazione "variazione nel classamento del piano S1-T del 12/12/2005 prot. n. TE0131911".

Il fabbricato, un edificio isolato, è situato sulla strada provinciale 17a come indicato nella Figura 1, a circa due km dalla rotatoria della pedemontana Abruzzo-Marche, nel tratto S. Anna – Floriano di Campli.



Fig. 1 Individuazione satellitare dell'immobile

Nella fig. n° 2 è illustrato il fronte dell'immobile ed è evidenziato il subalterno n.2 oggetto di stima



Fig. 2 Vista dell'immobile



**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell 3804329877 | e-mail [antonellivalentina@hotmail.it](mailto:antonellivalentina@hotmail.it) | pec [valentina.antonelli@ingte.it](mailto:valentina.antonelli@ingte.it) | C.F. NTQVNT87M60L103G, | P.IVA 01892170679

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



## 2.2 Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di stima occupa due piani (piano terra e piano seminterrato) di un fabbricato di tre piani complessivi a categoria mista, residenziale e commerciale. Relativamente alla presente perizia, le porzioni d'interesse risultano essere di categoria catastale D8 ovvero *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*.

### L'ESTERNO

La proprietà è delimitata da una recinzione in mattoni facciavista e ringhiere metalliche, con un ingresso carrabile e un ingresso pedonale sulla strada provinciale 17a. I restanti confini, anch'essi recintati, sono caratterizzati dalla presenza di siepi e folte alberature.

L'area esterna (area comune non censibile), con pavimentazione industriale a terra, gira intorno all'immobile e si estende sul retro allargandosi in un piazzale delle dimensioni di circa 36x25m, con una rampa carrabile che permette l'accesso e il carico-scarico delle merci al piano seminterrato e una rampa più piccola che permette l'accesso al piano terra.





Un ulteriore accesso è garantito, sul fronte principale, da una scala a doppia rampa



Il fabbricato presenta facciate intonacate, rifinite con tinteggiatura giallo chiaro, e balconi con parapetto in mattone facciavista e ringhiera metallica. Gli infissi, sia vetrate fisse che vetrate mobili, sono costituiti da serramenti in alluminio con doppio vetro.

La copertura è del tipo a padiglione con manto in laterizio.

In generale, esternamente, il fabbricato si presenta in ottime condizioni.

## L'INTERNO

Il piano terra, dimensionalmente uguale al piano seminterrato, ha pianta rettangolare (dimensioni 24,75 x 12,50 m) e ospita un'area direzionale, con uffici e servizi igienici, e due grandi saloni adibiti a svariati usi.

Il salone più grande, con pavimentazione industriale, consente l'accesso e il carico-scarico delle merci all'esterno, su una rampa carrabile, per mezzo di un grande "portone" a scorrimento laterale.

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTNVT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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



In maniera simile, il secondo salone presenta a terra il pavimento industriale. Solo gli uffici e i servizi igienici presentano pavimentazione con piastrelle in gres 30x30 cm di color chiaro. I muri sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Gli ambienti sono adeguatamente illuminati sia con luce naturale che con luce artificiale tramite plafoniere quadrate o pannelli rettangolari (ad uso ufficio e industriale).

Si riportano alcune foto del piano terra (l'intera documentazione fotografica è riportata nell' ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):

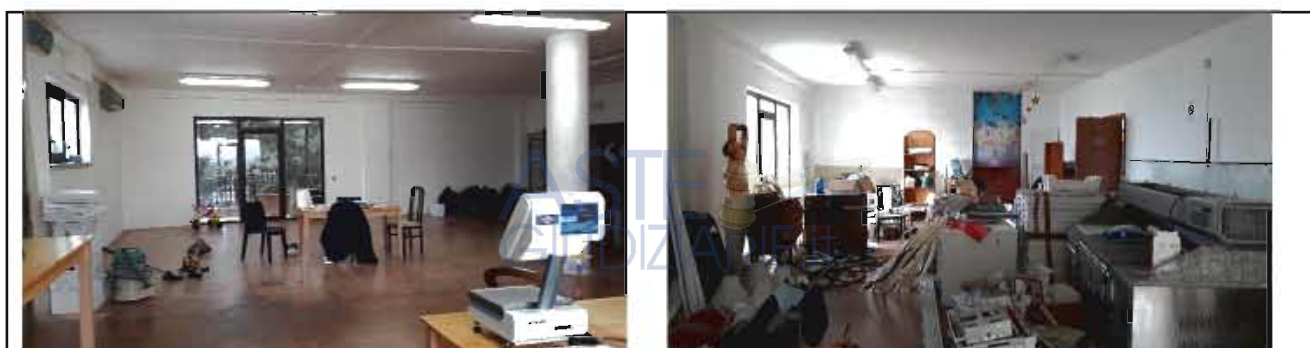


Foto 1-2 | Le stanze più grandi



**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTNVT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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



Foto 3-4 | Gli uffici

Il piano seminterrato è destinato esclusivamente all'attività commerciale e produttiva. Ospita infatti locali adibiti a magazzino, locali adibiti a cucine industriali (la cui attrezzatura non è però oggetto di stima) e una cella frigorifera di 43 mq circa.

Come per il piano terra, anche il piano seminterrato consente l'accesso e il carico-scarico delle merci all'esterno mediante una saracinesca automatizzata. Il pavimento è prevalentemente del tipo industriale, con l'eccezione dei locali cucina che presentano piastrelle 20x20color bianco sia a pavimento che come rivestimento (h=2,00 m). Il soffitto è, in alcuni casi, controsoffittato con pannelli in cartongesso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Si riportano alcune foto del piano seminterrato (l'intera documentazione fotografica è riportata nell'ALLEGATO N.3 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA):



Foto 5-6 | Locali magazzino



Foto 7-8 | Locali cucina industriale e ingresso cella frigorifera

L'altezza di tutti i vani è di 3.00 m come riportato nelle planimetrie catastali.

Complessivamente, l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni. Non necessita di interventi di manutenzione ordinaria tranne che per alcuni problemi localizzati, inerenti a piccoli fenomeni di umidità, negli ambienti del piano seminterrato dove i muri sono a contatto con il terreno.



## LE STRUTTURE

La struttura del fabbricato è costituita da pilastri, travi e setti (muri controterra del piano seminterrato) in cemento armato. I solai sono in laterocemento e la copertura è a padiglione con manto in laterizi.

I due piani dell'unità immobiliare oggetto di stima sono collegati tra loro tramite un vano scala e ascensore.

## GLI IMPIANTI

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (industriale), impianto idrico, allacciamento alla conduttura fognaria e alle alimentazioni gas metano. E' presente, al piano terra, l'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento a metano è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in acciaio e termoconvettori negli uffici.

Sono altresì presenti degli impianti di ventilazione e aerazione dei locali cucina del piano seminterrato.

## 2.3 Dati edilizi ed urbanistici

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di Campi (TE), in fraz. Pagannoni, lungo la strada provinciale 17a. Il contesto limitrofo è caratterizzato da case sparse e piccole attività commerciali disposte in linea prospicienti la suddetta strada.

Dal punto di vista urbanistico, dal geoportale del comune di Campi, risulta che:

*"La particella 452 in parte Ricade in: B3 - Art.12 ZONA B "Completamento"*

*Tale zona riguarda le aree già urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate in tutto il territorio e prevalentemente destinate alla residenza ed attrezzature ricreative residenziali. La edificazione si effettua mediante intervento edilizio diretto. La destinazione d'uso consentite in tali zone sono:*

- a) Residenze;*
- b) Alberghi;*
- c) Negozi, uffici, ed attività commerciali;*
- d) Edifici pubblici e per spettacoli;*

*La particella 452 in parte Ricade in: E - La zona agricola riguarda la parti del territorio destinate ad uso agricolo ed alle attività connesse.*

*In tale zona gli interventi sono disciplinati da quanto previsto dalla Legge regionale n°70 del 27.04.1995 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Con i seguenti indici:*

*If = 0.03 Mc/mq (riferito alla sola residenza);*

*H max = 8.00 ml misurata come B1;*

*Distanze dai confini = 5.00 ml. o/a confine;*

*Distanze tra edifici = 10.00 mt".*

Non risultano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, archeologica, ecc.

L'immobile non è abusivo ma la costruzione è legittimata dai seguenti titoli abitativi: "Concessione n.26 del 01/04/2003" rilasciata dal comune di Campi, variante "Permesso di costruire n. 56 del 14/06/2004" e D.I.A. del 18/11/2005. L'immobile è agibile con Autorizzazione prot. n. 850 del 20/01/2006.



#### 2.4 Titolo di proprietà

L'unità immobiliare risulta di piena proprietà della ditta [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) giusto atto di costituzione del 22/11/2005 prot. n. TE0123709 con registrazione costituzione n.7274.1/2005.



#### 2.5 Accertamento conservatoria: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso gli uffici competenti della Conservatoria della Provincia di Teramo, risulta che, alla data del 19/02/2018, sul bene oggetto di valutazione gravano:

1. ISCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 2367 Registro Generale 10973  
Pubblico ufficiale VINCENTI ENNIO Repertorio 158735/36185 del 05/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1503 del 30/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 1972 Registro Generale 15378  
Pubblico ufficiale VINCENTI ENNIO Repertorio 169998/43255 del 06/11/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 08/11/2012 - Registro Particolare 1973 Registro Generale 15379  
Pubblico ufficiale VINCENTI ENNIO Repertorio 169999/43256 del 06/11/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 9618 Registro Generale 14296  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 57 /2017 del 13/10/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico



Le Ispezioni Ipotecarie sono inserite all'interno dell'ALLEGATO N.4- ISPEZIONI IPOTECARIE

### 3. CALCOLO DELLA CONSISTENZA



**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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

Al fine di redigere un'accurata stima dell'immobile sopra descritto, la Superficie Commerciale è calcolata nel rispetto della norma tecnica prevista dal D.P.R. 138/98 e considera:

- Vani principali e accessori diretti, muri compresi
- Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali
- Balconi, terrazzi e similari non comunicanti con i vani principali
- Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) comunicanti con i vani principali
- Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o similari) non comunicanti con i vani principali
- Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino, corti e cortili)

Il computo è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a. 100% per vani principali e accessori diretti, muri compresi
- b. 10% Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali
- c. 5% Pertinenze di ornamento scoperte (es giardino, corti e cortili)

Pertanto:

| DESTINAZIONE D'USO                                                | MQ EFFETTIVI | COEFF. DI RAGGUAGLIO | MQ SUP. COMMERCIALE |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| <b>PORZIONE FABBRICATO<br/>USO UFFICI</b>                         | 55           | 100%                 | 55                  |
| BALCONI, TERRAZZI, ECC<br>COMUNICANTI CON GLI<br>UFFICI           | 9            | 10%                  | 0,9                 |
|                                                                   |              |                      | <b>55,9</b>         |
| <b>PORZIONE FABBRICATO<br/>USO LOCALI<br/>COMMERCIALI</b>         | 230          | 100%                 | 230                 |
| BALCONI, TERRAZZI, ECC<br>COMUNICANTI CON I<br>LOCALI COMMERCIALI | 83           | 10%                  | 8,3                 |
|                                                                   |              |                      | <b>238,3</b>        |
| <b>PORZIONE FABBRICATO<br/>USO LABORATORIO</b>                    | 45           | 100%                 | <b>45</b>           |
| <b>PORZIONE FABBRICATO<br/>USO MAGAZZINO</b>                      | 240          | 100%                 | 240                 |
| CORTE ESTERNA                                                     | 961          | 5%                   | 48,05               |
|                                                                   |              |                      | <b>288,05</b>       |

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTNQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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



La corte esterna è un bene comune non censibile, quindi di proprietà di tutte le unità immobiliari del fabbricato. Essa però è stata calcolata, come pertinenza dei locali magazzino, per i 2/3 della sua consistenza (l'immobile oggetto di stima occupa 2 piani su 3 dello stabile) e poi, opportunamente ragguagliata.

Si è ritenuto opportuno procedere alla sua valutazione in quanto la corte è una pertinenza fondamentale dell'attività commerciale, che consente l'accesso alle aree di carico-scarico dei magazzini, le manovre e/o la sosta dei mezzi furgonati, ecc.

Per quanto concerne le superfici, esse sono state determinate in base alle risultanze delle misurazioni prese in fase di sopralluogo e confrontate con quanto riportato negli elaborati catastali.

#### 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alla finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e in genere si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (o operazioni riconducibili ad essa).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- La metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente

attraverso un metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono o pluriparametrici).

- Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti, mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo di metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene);
- un approccio finanziario, (utili quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene).

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere derivanti da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato, in tal caso il valore di mercato ricercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e i costi di trasformazione.
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma si può ipotizzare la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità.
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che

quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano da una comparazione di mercato, (prezziari regionali delle opere edili, delle camere di commercio, ecc), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

In base a quanto sopra esposto, alle caratteristiche ambientali e alle condizioni al contorno pervenute, si è ritenuto ragionevole adottare il metodo di stima diretta (*sintetico comparativo*).

#### 4.1 Metodologia estimativa adottata

Per determinare il valore del bene immobile oggetto di stima è stato necessario effettuare approfondite ricerche di mercato con metodi e procedimenti appropriati, analizzando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene e, quindi, condizionare "la legge della domanda e dell'offerta" in un regime di libera contrattazione.

Sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale. Il mercato immobiliare non residenziale, con particolare riferimento a quello industriale e commerciale, si trova in fase di contrazione e, soprattutto, in ragione della crisi economica che si prolunga da diversi anni, manifesta un calo degli investimenti.

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, attesa la disponibilità di dati aggiornati riferiti alle compravendite di beni analoghi, tale da caratterizzare per la tipologia di beni in oggetto nel processo di stima il trend negativo che caratterizza il mercato immobiliare, è il procedimento estimativo denominato "**sintetico comparativo**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e altri beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile desumere il prezzo medio di compravendita.

La scelta finale del valore unitario da adottare terrà conto sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili sia di tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in questione che possono influire positivamente e/o negativamente sullo stesso (si veda il capitolo successivo "coefficienti di merito").

I parametri di riferimento per la stima sono:

1. il **più probabile valore di mercato** del costo unitario "Cu" €/mq,
2. la **superficie commerciale "Sc"** che considera la consistenza del bene.

Nel determinare il primo parametro ossia il valore unitario di riferimento, la scrivente ha svolto indagini articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su una puntuale disamina di immobili di analoghe

caratteristiche a quello oggetto di stima; l'altra dalla consultazione di pubblicazioni relative al settore immobiliare.

I valori di mercato proposti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia del Territorio, in riferimento al primo semestre 2017, e dai borsini immobiliari, per la specifica zona di interesse, sono riportati nella tabella seguente:

| FONTE                      | TIPOLOGIA  | VALORE min €/mq | VALORE max €/mq |
|----------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>O.M.I.</b>              | UFFICI     | 470             | 700             |
|                            | NEGOZI     | 530             | 920             |
|                            | LABORATORI | 340             | 510             |
|                            | MAGAZZINI  | 200             | 300             |
| <b>BORSINO IMMOBILIARE</b> | UFFICI     | 507             | 745             |
|                            | NEGOZI     | 571             | 832             |
|                            | LABORATORI | 388             | 555             |
|                            | MAGAZZINI  | 190             | 277             |

Il secondo parametro è stato calcolato al capitolo precedente.

Esperite dette indagini, la sottoscritta con serena coscienza può affermare, ritenendo congruo riferirsi a quanto desumibile dalla Consultazione di dati OMI, che il parametro unitario del più probabile valore di mercato va individuato tra i valori minimi e massimi riportati in tabella, scelti a seconda di determinati coefficienti di merito.

#### 4.2 Coefficienti di merito

Ai fini della stima e della corretta valutazione del bene, atteso quanto finora esposto, dovranno essere tenuti in considerazione:

##### COEFFICIENTI DI MERITO PER UFFICI

- Ingresso indipendente
- Disposizione (1 livello, 2 livelli, 3 livelli, ecc)
- Stato di conservazione (pessimo, buono, ottimo, nuovo, da ristrutturare)
- Rifiniture (normali, economiche, ottime, pregiate)
- Posizione (via principale, via secondaria, via o piazza di elevato interesse, via o piazza intermedia)
- Rispetto alla zona l'edificio è ubicato in (Posizione di 2° Fascia, Posizione media, Posizione di 1° Fascia)

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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



- Rispetto alla media di zona la qualità generale dell'edificio è (Inferiore alla media di zona, Nella media della zona, Superiore alla media di zona)

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER NEGOZI

- Piano (terra, primo, secondo, terzo, ecc)
- Numero vetrine
- Altezza soffitti oltre 4,5m
- Ubicazione commerciale (posizione ordinaria, estremamente favorevole al commercio, sfavorevole al commercio, ecc)
- Tipologia edificio (civile, commerciale, economico, popolare, signorile, di pregio)
- Condizioni edificio (buono stato, da ristrutturare, da ripulire, nuovo)
- Rispetto alla zona l'edificio è ubicato in (Posizione di 2° Fascia, Posizione media, Posizione di 1° Fascia)
- Rispetto alla media di zona la qualità generale dell'edificio è (Inferiore alla media di zona, Nella media della zona, Superiore alla media di zona)

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER LABORATORI

- Piano (terra, primo, secondo, terzo, ecc)
- Passo carraio
- Altezza soffitti oltre 4,5m
- Rispetto alla zona l'edificio è ubicato in (Posizione di 2° Fascia, Posizione media, Posizione di 1° Fascia)
- Rispetto alla media di zona la qualità generale dell'edificio è (Inferiore alla media di zona, Nella media della zona, Superiore alla media di zona)

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER MAGAZZINI

- Piano (terra, primo, secondo, terzo, ecc)
- Passo carraio
- Altezza soffitti oltre 4,5m
- Rispetto alla zona l'edificio è ubicato in (Posizione di 2° Fascia, Posizione media, Posizione di 1° Fascia)
- Rispetto alla media di zona la qualità generale dell'edificio è (Inferiore alla media di zona, Nella media della zona, Superiore alla media di zona)

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTNQNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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

Nella tabella seguente, considerato quanto sopra esposto, si riportano per ciascuna destinazione d'uso rinvenuta nell'immobile, i valori di mercato unitario prescelti:

|            | VALORE<br>min<br>€/mq | VALORE<br>medio<br>€/mq | VALORE<br>max<br>€/mq | VALORE di<br>mercato unitario<br>prescelti<br>€/mq |
|------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| UFFICI     | 470                   | 585                     | 700                   | 585                                                |
| NEGOZI     | 530                   | 725                     | 920                   | 530                                                |
| LABORATORI | 340                   | 425                     | 510                   | 510                                                |
| MAGAZZINI  | 200                   | 250                     | 300                   | 300                                                |

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente stima è ottenuto applicando la seguente formula:

$$\text{Superficie commerciale} \times \text{valore di mercato unitario}$$

| Destinazione d'uso | Superficie commerciale | Valore di mercato unitario | Stima               |
|--------------------|------------------------|----------------------------|---------------------|
| UFFICI             | 55,9                   | 585                        | 32.701,50 €         |
| NEGOZI             | 238,3                  | 530                        | 126.299,00 €        |
| LABORATORI         | 45                     | 510                        | 22.950,00 €         |
| MAGAZZINI          | 288,05                 | 300                        | 86.415,00 €         |
|                    |                        |                            | <b>268.365,50 €</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTNQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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

## 5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico, previa autorizzazione del G.D. *dott. Giovanni Cirillo*, nella qualità di tecnico stimatore, rassegna la suddetta conclusione:

**Il valore complessivamente attribuibile al bene immobile di proprietà della società**

**[REDACTED], sito in Campi, fraz. Pagannoni, in via Piane a Canfora snc,**  
**è pari a:**

**€ 268.365,50**

**(EURO DUECENTO SESSANTOTTO MILA TRECENTO SESSANTACINQUE/50)**

Dato che nessuna stima è certa, si ritiene che un valore equo e ragionevole possa oscillare fra il +/- 5% del valore sopra riportato.

La presente relazione di stima, composta da n° 19 pagine dattiloscritte (comprehensive di intestazione, sommario ed elenco allegati), a cui sono allegati i rilievi fotografici, le visure catastali, gli estratti della documentazione tecnico/amministrativa, ecc., che ne sono parte integrante, è stata redatta, ultimata e sottoscritta in Sant'Omero il 18/03/2018 dal tecnico incaricato ing. Valentina Antonelli che con ciò ritiene di aver compiutamente adempiuto all'incarico conferitole.

Il Professionista

**ing. Valentina Antonelli**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ing. Valentina Antonelli** via Filippo Turati, 10 - 64027 Sant'Omero (TE)

cell. 3804329877 | e-mail: antonellivalentina@hotmail.it | pec: valentina.antonelli@ingte.it | C.F. NTQVNT87M60L103G | P.IVA 01892170679

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