



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. n.16/2024

Ditta: XXXXX srl

Via dell'industria - PINETO (TE)



Elaborato n°1

STIMA BENI IMMOBILI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO

Liquidatore Giudiziale: Dott. Marco STEKER

IL C.T.U.

(Dott.G 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
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 16/2024- Reg. Fall.

Liquidazione Giudiziale: XXXXX S.r.l.

con sede in PINETO (TE) – Via Dell' Industria

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 liquidatore giudiziale Dott. Marco Stecher, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili/immobili della società xxxxx S.r.l. con sede in Pineto.

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

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

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL' AZIENDA.....	2
2. DATI CATASTALI.....	2
3. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	3
• Caratteristiche Costruttive	3
• Provenienza:	4
• Situazione Edilizia:	4
• Apprezamenti Generali:	5
-4. ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	5
- 4.1 – Iscrizioni	5
- 4.2 - Trascrizioni	6



-5.- STIMA BENI IMMOBILI	6
5.1 Basi del valore	7
5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà	10
5.3 Analisi del mercato immobiliare	11
5.4 Analisi del mercato di riferimento	15
5.5 Descrizione segmento di mercato	16
5.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale.	19
5.7 Valore di Mercato	20
•Consistenza Commerciale	22
•Valore unitario	23
•Valore immobile	23

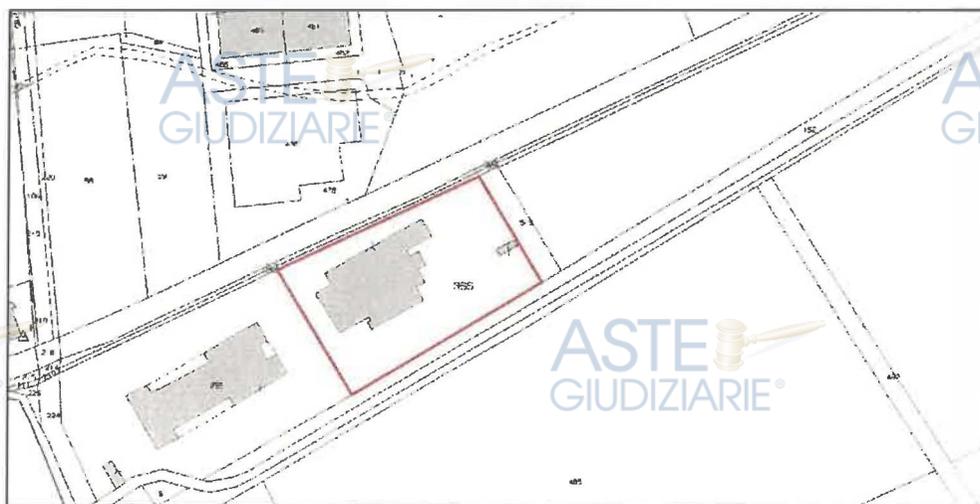
1. IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La società " xxxxx S.r.l." con sede in Pineto alla Via Dell'Industria, svolge l'attività di produzione pavimentazione in legno "Parquet".

2. DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare della società è sito nel Comune di Pineto, per **Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio** distinto nel N.C.E.U., al Fog. **3** – Part. **365** e precisamente:

- Sub. **1** – Cat. D/7 – R. €. 10.502,00;
- Sub. **2** – Cat. D/7 – R. €. 1.149,50.





-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Immobili siti in Pineto alla Via Dell' Industria, distinto nel N.C.E.U. - Fog. 3 - Part. 365 - Sub. 1-2, in confine con proprietà xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx S.p.a., proprietà xxxxxxxxxx xxxx S.r.l., Strada Comunale, salvo altri e/o variati.

L'opificio è sviluppato su due piani e precisamente:

- Piano Terra (Sub. 1), costituito da Area lavorazione, vano finitura, vano lucidatura, magazzino, essiccatoio, centrale termica e servizi (Mq. 1065,00 circa), Area uffici costituita da ingresso/sala d'attesa (comune anche al Sub. 2), n. 4 uffici, servizio e disimpegno (Mq. 163,00 circa);

- Piano Primo (Sub. 1), con accesso indipendente esterno della superficie di Mq. 223,00 circa, costituito da refettorio, spogliatoi, servizi, locale compressori e locale tecnico;

- Piano Primo (Sub. 2), con accesso dall' ingresso comune del piano terra, destinato ad ufficio e sala esposizione per una superficie di Mq. 145,00 circa;

- Cabina Enel (Sub. 1), della superficie di Mq. 21,00 circa;

- Silos esterno (Sub. 1);

• Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato ha struttura portante in prefabbricato, solaio in prefabbricato, tamponature esterne in prefabbricato, interne in parte in laterizio ed in parte con parete attrezzate.

I pavimenti sono in parte in quarzo (lavorazione), in parte in parquet (uffici, locale esposizione), in parte in monocottura (servizi, spogliatoi) gli



infissi parte in legno e parte in alluminio, porte interne in legno tamburate, ed impianto elettrico industriale nel locale lavorazione e sottotraccia negli uffici/servizi, impianto idro/termico a termosifoni.

• **Provenienza:**

L'immobile è pervenuto alla società xxxxx S.r.l. con atto di compravendita - Notaio Di Giacinto del 12/12/1990 – Rep. 174336, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 19/12/1990 al Reg. Part. 9214.

• **Situazione Edilizia:**

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

- Concessione di eseguire Attività Edilizia e di Trasformazione Urbanistica – Prat. N. 1543 del 09/02/1994 – Costruzione di un laboratorio per la produzione di arredamento;
- Concessione di eseguire Attività Edilizia e di Trasformazione Urbanistica – Prat. N. 1686/A del 21/06/1996 – Variante alla C.E. n. 1686 del 12/04/1995;
- Concessione di eseguire Attività Edilizia e di Trasformazione Urbanistica – Prat. N. 1686 del 13/04/1995 – Costruzione stabilimento per la produzione di parquet ed affini;
- Domanda per ottenere il permesso di agibilità del 08/11/1996 – Prot. 15196 – Non rilasciato
- CILA – Prot. 24795 del 19/10/2023 – Frazionamento senza opere edilizie in due unità autonome di un opificio.



L'immobile risulta non conforme a quanto autorizzato e depositato presso l'agenzia dell' entrate di Teramo, per piccole difformità interne (divisorio con parete attrezzate) nell' ingresso/sala attesa. Sull'area nel retro dell'opificio sono state realizzate delle tettoie in prefabbricate con chiusura in tenda, non autorizzate.



• **Apprezamenti Generali:**

L'immobile allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione e nella piena disponibilità della procedura.

-4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 04/08/2007 - Reg. Part. 3293 - Reg. Gen. 14881**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo Totale - €. 1.400.000,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore

contro

Immobile sito in Pineto distinti N.C.E.U. Fog. 3 - Part. 365 - (Proprietà 1/1);

- 4.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 13/04/1995 - Reg. Part. 3090 - Reg. Gen. 4730**

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOCRIZIONE AUTENTICATA
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

a favore

contro

Immobile sito in Pineto distinti N.C.T. Fog. 3 - Part. 257-258-261-262-267-268 - (Proprietà 1/1);

➤ **Trascrizione del 13/06/2024 - Reg. Part. 7384 - Reg. Gen. 9934**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

a favore

contro

Immobile sito in Pineto distinti N.C.E.U. Fog. 3 - Part. 365 - Sub. 1-2 - (Proprietà 1/1);

-5.- STIMA BENI IMMOBILI

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



Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” nell’ambito della vendita di beni mobili/immobili.*

5.1 Basi del valore

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

La Banca d’Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe



le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”, concetto ripreso anche dall’ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”. Peraltro è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche il valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) viene così definito:

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

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 reazioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset” (2.14)

5.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà

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

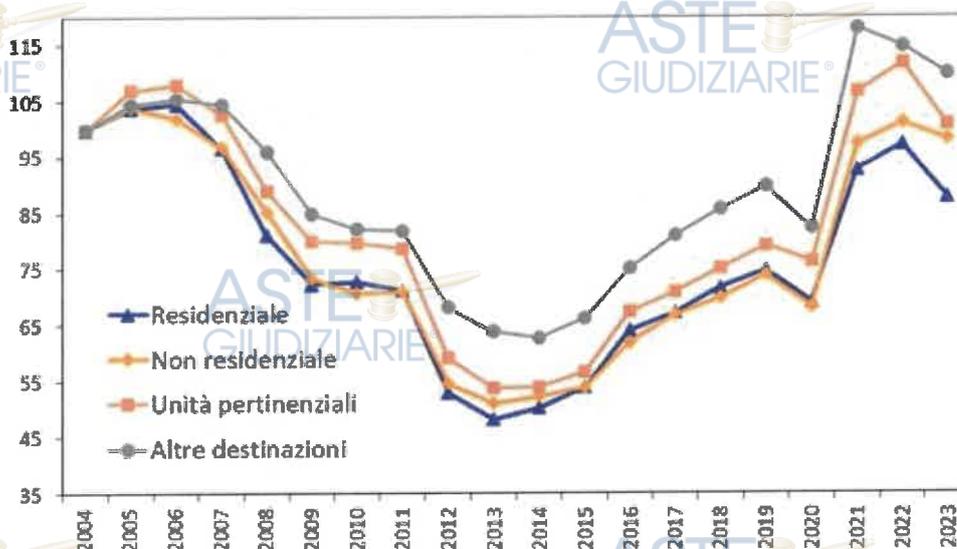


Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del “valore previsto” che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

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

5.3 Analisi del mercato immobiliare

Nel 2023 si interrompe la crescita che, dal 2014, accompagna il settore non residenziale, con l’unica eccezione del calo delle compravendite registrato nel 2020, dovuto agli effetti della pandemia sulla vita sociale ed economica del paese.



La Figura 1), che illustra la serie storica dell’indice NTN nazionale dal 2004, evidenzia una riduzione dei volumi scambiati anche nel comparto delle Altre destinazioni, che aveva già manifestato un’inversione di



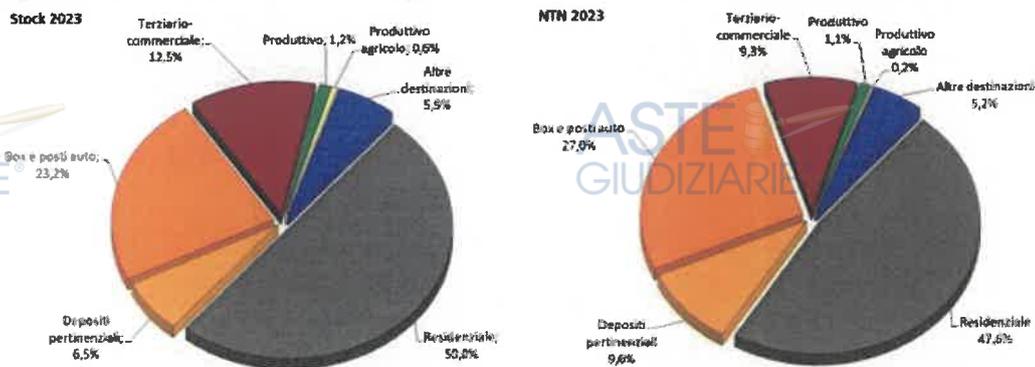
tendenza lo scorso anno, e, con maggiore forza, nei settori residenziale e delle pertinenze. Figura 1: Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni.

Destinazione	Stock 2023	Quota % Stock	NTN 2023	Var. % NTN 2023/2022	Quota % NTN	IMI 2023
Residenziale	34.635.933	50,0%	709.591	-9,7%	47,6%	2,05%
Depositi pertinenziali	4.525.604	6,5%	143.216	-7,0%	9,6%	3,16%
Box e posti auto	16.060.806	23,2%	402.473	-10,7%	27,0%	2,51%
Terziario-commerciale	8.662.317	12,5%	139.153	-2,8%	9,3%	1,61%
Produttivo	821.708	1,2%	15.671	-3,8%	1,1%	1,91%
Produttivo agricolo	420.706	0,6%	3.357	2,4%	0,2%	0,80%
Altre destinazioni	4.111.518	5,9%	77.049	-4,1%	5,2%	1,87%
Totale	69.238.592	100,0%	1.490.509	-8,7%	100,0%	2,15%

La Tabella 1) presenta, per ciascun segmento residenziale e non residenziale, i dati relativi allo stock, al NTN e all'IMI (indicatore di intensità del mercato immobiliare, calcolato come rapporto tra NTN e stock). Nel 2023, il numero di unità immobiliari scambiate è prossimo a 1,5 milioni, pari al 2,15% dello stock complessivo. La contrazione subita dal NTN, l'8,7% in meno rispetto al 2022, si concentra principalmente nel settore residenziale, con il mercato delle abitazioni che perde quasi il 10%, i depositi pertinenziali il 7% e box e posti auto quasi l'11%; più contenute, seppur negative, le variazioni nei comparti non residenziali, con l'unico dato in controtendenza nel settore produttivo-agricolo, le cui transazioni aumentano del 2,4%, ma la dimensione del suo mercato in termini di unità scambiate, appena lo 0,2% del totale, non è in grado di influenzare l'andamento generale. In Figura 2 sono rappresentate le distribuzioni dello stock e del NTN per settore: il mercato non residenziale raccoglie circa il 10% delle compravendite totali, percentuale che diventa poco superiore al 14% in termini di stock. Nelle tabelle successive sono riportati, con riferimento a ciascuna delle tipologie edilizie non residenziali, i valori di stock (Tabella 2), NTN (Tabella 3) e IMI (Tabella 4) per area territoriale. In termini di stock immobiliare, i negozi e i depositi commerciali



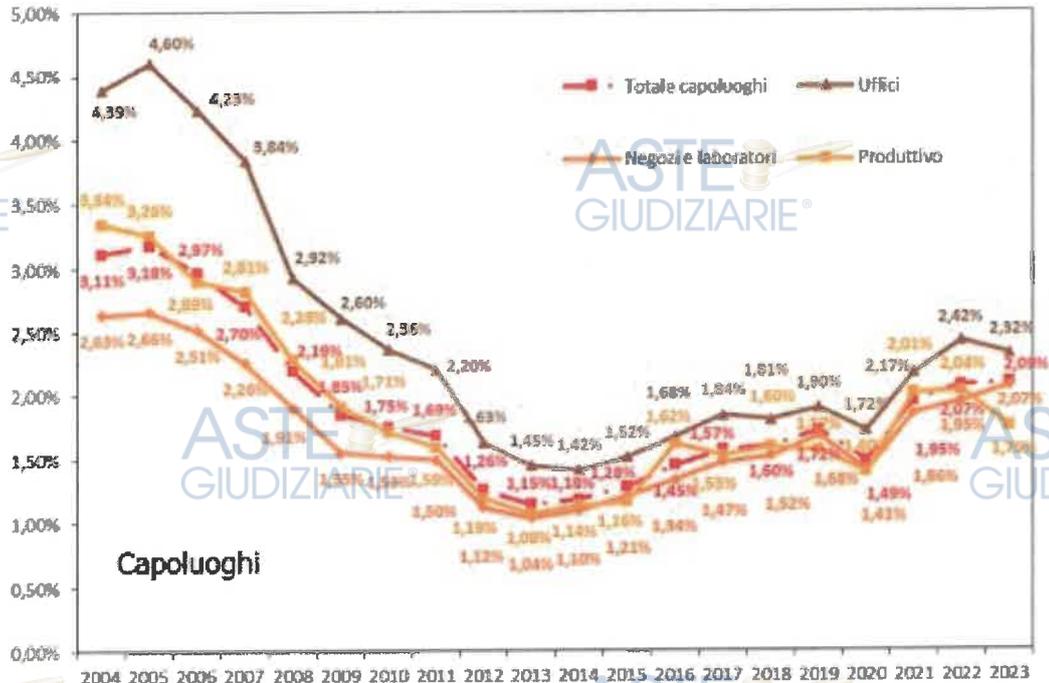
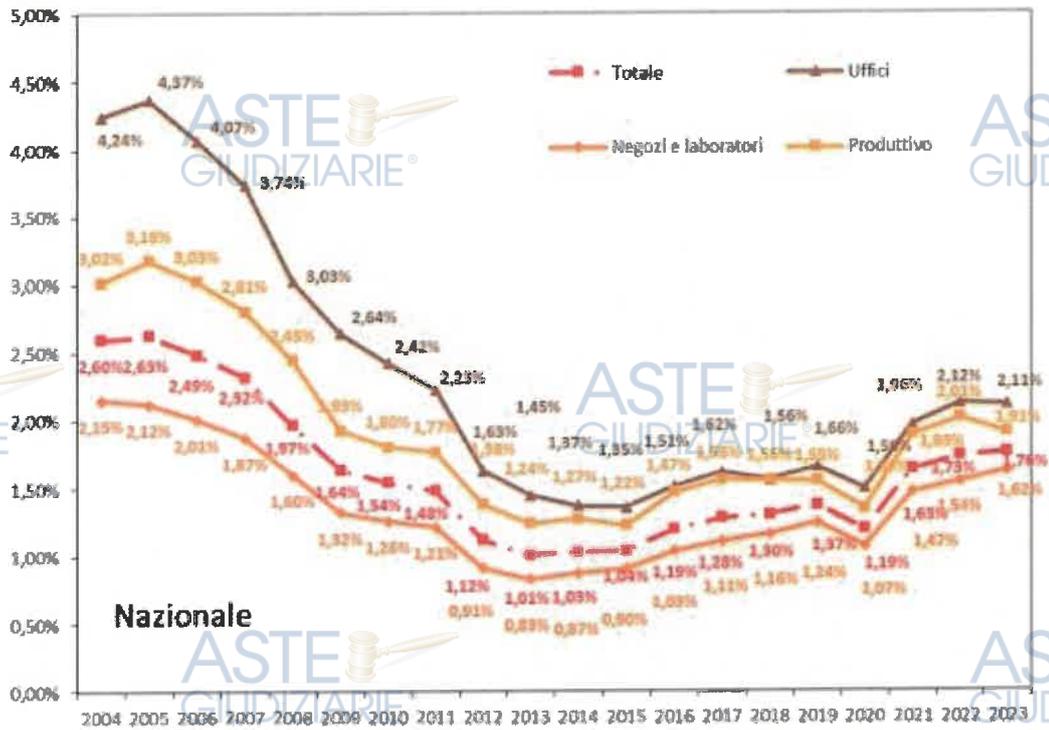
rappresentano le tipologie con il maggior numero di unità censite, circa 7,6 milioni, oltre il 75% dello stock non residenziale. A seguire, si trovano capannoni (D/1 e D/7) e uffici (A/10) che contano rispettivamente 821 mila e 628 mila unità; situazione analoga si riflette nelle compravendite.



Riguardo l'IMI, ovvero la quota di stock compravenduta, gli uffici registrano il valore più alto, 2,11%. Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento nel prosieguo del Rapporto sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato. Va comunque sempre ricordato che le destinazioni d'uso sono quelle desumibili dalle categorie catastali e, data la loro finalità, queste non sono del tutto idonee a cogliere l'effettiva utilizzazione dei beni, in particolare nel gruppo D (immobili speciali), in cui spesso esiste una promiscuità tra immobili a carattere produttivo, commerciale e terziario. La categoria più problematica, in termini di promiscuità della destinazione d'uso, è indubbiamente la D/8, in cui rientrano, oltre agli immobili destinati all'attività commerciale, anche immobili destinati al terziario 2. Per le tipologie appena menzionate, le variazioni percentuali del NTN



2023 rispetto al 2022. I negozi registrano un incremento dei volumi compravenduti del 4,5%, crescita diffusa in tutte le aree territoriali; gli scambi di uffici subiscono una lieve riduzione (-1,0%), concentrata nelle aree del Nord Ovest e del Centro che esibiscono entrambe cali superiori al 5%. Più elevata, ma comunque moderata, la flessione delle compravendite del produttivo (-3,8%), con un debole miglioramento solo al Nord Est e nelle Isole. L'andamento del numero indice NTN nazionale, con base 100 all'anno 2004, evidenzia come la flessione dei volumi di compravendita sia cominciata nel 2006, con un calo particolarmente accentuato negli anni 2008 e 2009. Dopo il biennio 2010- 2011, con le compravendite che contengono le perdite o addirittura accennano una piccola ripresa (produttivo), gli scambi sono nuovamente in ripido calo nel 2012, un andamento che si conferma, anche se con minore intensità, anche nel 2013. Nel 2014 e nel 2015 le flessioni si attenuano, mostrando i primi segnali di un'inversione di tendenza che si è poi concretizzata negli anni successivi con una ripresa, a tratti indebolita e con qualche eccezione (gli uffici in calo nel 2018), con l'unica inevitabile eccezione del 2020. Il settore degli uffici è quello che, dal 2004, ha subito la contrazione maggiore, circa il 36% su scala nazionale e il 43% nei capoluoghi. La Figura 5, infine, mostra l'andamento dell'indice IMI dal 2004 per le tre tipologie non residenziali, sia su scala nazionale sia per i capoluoghi.



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;
- filtering¹;
- 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

¹ 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 in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Suburbana

Extraurbana

Agricola

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato Industriale

Indicare lo stato di conservazione:

ristrutturato

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 monopolistica²
 Concorrenza monopolistica ristretta³ (*lato domanda*)
 Oligopolio⁴
 Monopolio⁵
 Monopolio bilaterale⁶
- **Filtering** Assente
 Up
 Down
- **Fase del mercato immobiliare** Recupero
 Espansione
 Recessione: domanda scarsa (falling Market)

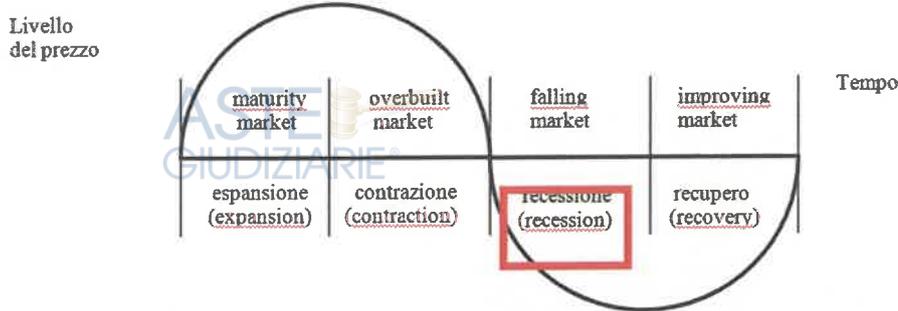
² La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità 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.

³ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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



Analizzando il mercato di riferimento in relazione alla natura dell'immobile oggetto di trattazione, si riscontra come la particolarità dello stesso 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

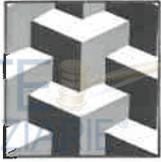
- Tipo di procedura KP

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

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto che sono stati rilevati mediante l'analisi degli atti di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima nonché verificando anche i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Teramo riferiti al 1° semestre 2024 e relativi alla zona OMI di interesse.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: TERAMO
Comune: PINETO
Fascia/zona: SuburbanaZONA%20INDUSTRIALE-ARTIGIANALE%20DEL%20VOMANO%20E%20ALITA%20TORRE%20SAN%20ROCCO
Codice zona: E9
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, isole del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2018.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	320	460	L	1,1	1,6	N
Capannoni tipici	Normale	230	340	L	0,8	1,1	N
Laboratori	Normale	440	650	L	1,5	2,2	N

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: TERAMO
Comune: PINETO
Fascia/zona: SuburbanaZONA%20INDUSTRIALE-ARTIGIANALE%20DEL%20VOMANO%20E%20ALITA%20TORRE%20SAN%20ROCCO
Codice zona: E9
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, isole del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2018.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	700	1050	L	2,4	3,5	N

Stampa Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per quanto innanzi riportato, fatte le dovute proporzioni, il prezzo medio da porre a base di calcolo relativo ai beni oggetto di stima risulta pari a:

- Opificio€/mq. 350,00
- Uffici€/mq. 700,00



Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁷. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁸ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazione delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Opificio – Pineto Fog. 3 – Part. 365 – Sub. 1-2

Diritti pari all'intero della piena proprietà su opificio distinto nel N.C.E.U., al Fog. 3 – Part. 365 e precisamente:

- Sub. 1 – Cat. D/7 – R. €. 10.502,00;
- Sub. 2 – Cat. D/7 – R. €. 1.149,50.

OPIFICIO/LAVORAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
AREA LAVORAZIONE - P.T.	1.065,00	1,00	1.065,00
CABINA ENEL - P.T.	21,00	0,30	6,30
AREA ESTERNA – P.T.	6.520,00	0,10	652,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			1.723,30

UFFICI/ESPOSIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
UFFICI – P.T.	163,00	1,00	163,00
SERVIZI/SPOGLIATOI – P1	223,00	0,60	133,80
AREA ESPOSIZIONE – P1	145,00	1,00	145,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			441,80

⁷ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

⁸ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

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:

$$\mathbf{KTOT} = 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 = \mathbf{0,765}$$

■ **Valore unitario**

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima, comprensivo degli impianti elettrici, termici, antincendio, idrico, e di quant'altro facente parte integrante dell'edificio risulta quindi pari a:

Opificio/Lavorazione → €/mq 350,00 x 0,765 = Euro 267,75 mq
ed in cifra tonda €/mq **268,00**

Uffici/Esposizione → €/mq 700,00 x 0,765 = Euro 535,50 mq
ed in cifra tonda €/mq **536,00**

■ **Valore immobile**

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

Opificio/Lavorazione → Mq 1.723,30 x €/mq 268,00 = €. 461.844,40

Uffici/Esposizione → Mq 441,80 x €/mq 536,00 =€. 236.804,80

$$\mathbf{€. 461.844,40 + €. 236.804,80 = €. 698.649,20}$$



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Al valore verrà detratta il 25% per oneri di Sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi, mancanza di garanzia per vizi, funzionalità, etc...

€. 698.649,20 - 25% = €. 523.986,90

ed in cifra tonda€. **524.000,00**

Il Valore Complessivo del compendio Immobiliare della società xxxxx S.r.l. ammontano ad **€. 524.000,00**

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 03/02/2025

24

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)