



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

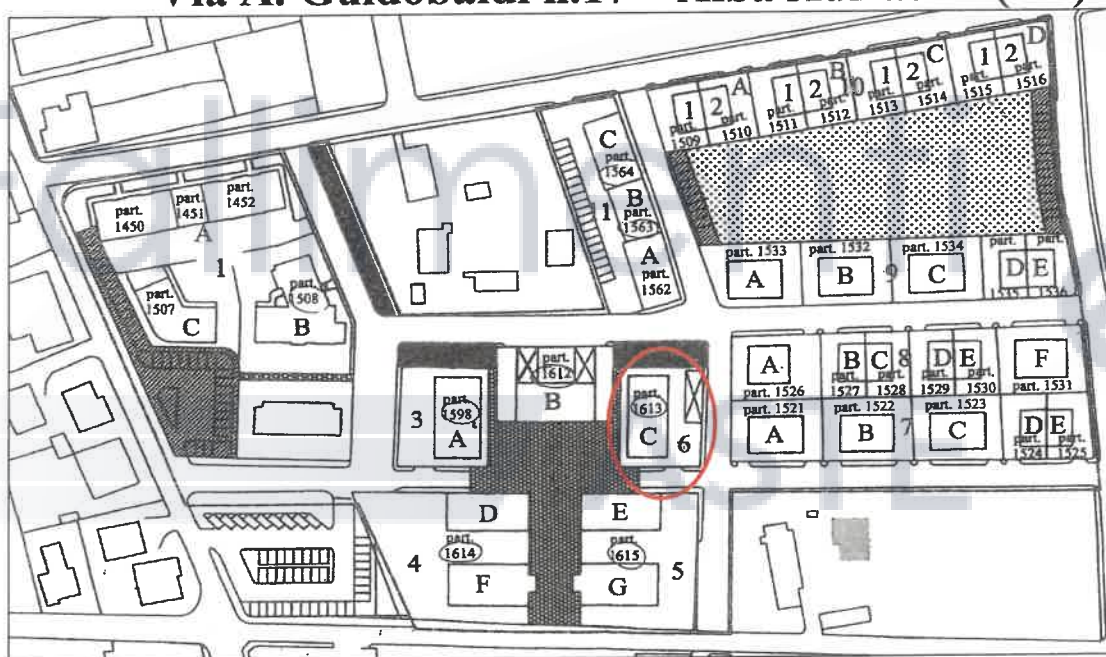
Ministero Sviluppo Economico

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. 10-03/20 n.110

Ditta: LA PORTA DEL SOLE

Via A. Guidobaldi n.17 – Alba Adriatica (TE)



Elaborato N°8-

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Commissari liquidatore: Dott.ssa Maria Laura DI PIERRI

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo

IL CTU
Iscrizione Albo
N° 1998

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)
Gabriele Di Natale



PERIZIA DI STIMA

LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.

con sede in Alba Adriatica

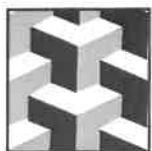
PALAZZINA "6C"

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 nonché dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato dal Commissario Liquidatore – Dott.ssa Maria Laura Di Pierri di procedere alla stima dei beni immobili della società La Porta del Sole Cooperativa Edilizia a r.l. – in Liquidazione - con sede in Alba Adriatica.

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

Sommario

-1 – DATI CATASTALI / INDIVIDUAZIONE.....	3
-2– DESCRIZIONE IMMOBILI.....	4
- 2.1 - Palazzina "6C" Alba Adriatica – Part. 1613.....	4
2.1.1 – Locale Commerciale e Fondaco – Sub. 1.....	4
2.1.2 – Autorimessa – Sub. 2.....	5
2.1.3 – Appartamento e Cantina – Sub. 5.....	5
2.1.4 – Appartamento e Cantina – Sub. 6.....	5
2.1.5 – Posto auto scoperto – Sub.11.....	6
2.1.6 – Posto auto scoperto – Sub.12.....	6
2.1.7 – Posto auto scoperto – Sub.13.....	6
2.1.8 – Posto auto scoperto – Sub.14.....	6
2.1.9 – Posto auto scoperto – Sub.15.....	7
2.1.10– Posto auto scoperto – Sub.16.....	7



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

2.1.11 – Posto auto scoperto – Sub.17.....	7
2.1.12 – Posto auto scoperto – Sub.18.....	7
2.1.13 – Posto auto scoperto – Sub.19.....	7
2.1.14 – Posto auto scoperto – Sub.20.....	8
2.1.15 – Posto auto scoperto – Sub.21.....	8
2.1.16 – Posto auto scoperto – Sub.22.....	8
2.1.17 – Area Urbana – Sub.23.....	8
2.1.18 – Appartamento e Cantina – Sub. 26.....	8
2.1.19 – Appartamento e Cantina – Sub. 27.....	9
2.1.20 – Appartamento e Cantina – Sub. 28.....	9
2.1.21 – Appartamento e Cantina – Sub. 29.....	10
2.1.22 – Appartamento e Cantina – Sub. 30.....	10
2.1.23 – Appartamento e Cantina – Sub. 31.....	10
-3 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	11
-4 – PROVENIENZA.....	11
-5 – REGOLARITA' EDILIZIA.....	12
-6 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
- 6.1- Iscrizioni.....	12
- 6.2- Trascrizioni.....	14
-7 – STIMA BENI IMMOBILI.....	16
7.1 Basi del valore.....	17
7.2 Postulato della previsione e dell'ordinarietà.....	20
7.3 Analisi del mercato immobiliare.....	21
7.4 Analisi del mercato di riferimento.....	23
7.5 Descrizione segmento di mercato.....	24
7.6 Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale.....	27
7.7 – DEFINIZIONI SUPERFICI –.....	29
7.7.1 Locale Commerciale e Fondaco – Part. 1613 – Sub. 1.....	29
7.7.2 – Autorimessa – Part. 1613 – Sub. 2.....	29
7.7.3 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 5.....	29
7.7.4 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 6.....	30
7.7.5 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.11.....	30
7.7.6 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.12.....	30
7.7.7 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.13.....	31
7.7.8 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.14.....	31
7.7.9 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.15.....	31
7.7.10 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.16.....	31
7.7.11 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.17.....	32
7.7.12 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.18.....	32
7.7.13 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.19.....	32
7.7.14 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.20.....	33



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

7.7.15 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.21	33
7.7.16 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.22	33
7.7.17 – Area Urbana – Part. 1613 – Sub.23.....	33
7.7.18 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 26	34
7.7.19 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 27	34
7.7.20 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 28	34
7.7.21 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 29	35
7.7.22 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 30	35
7.7.23 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 31	36
-8 – VALORE IMMOBILI	36

-1 – DATI CATASTALI / INDIVIDUAZIONE

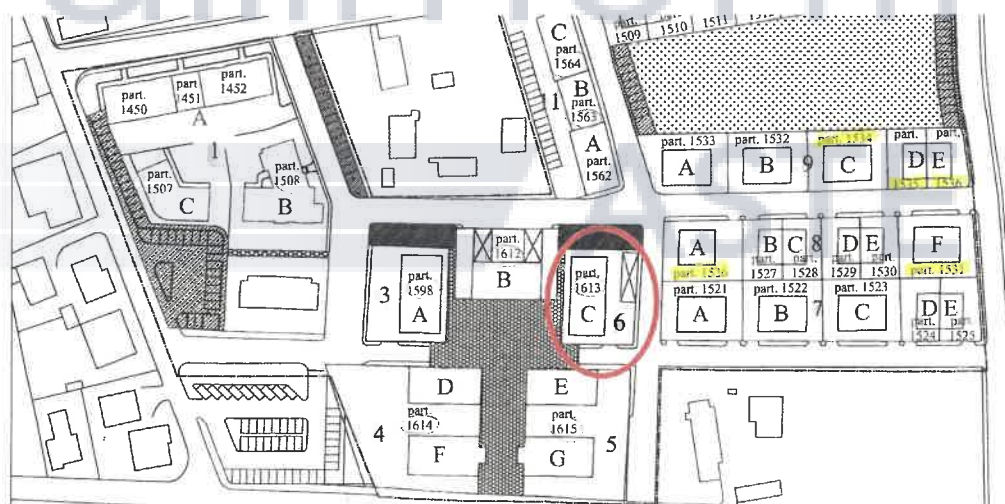
Il compendio immobiliare della società La Porta del Sole Cooperativa Edilizia a r.l. è costituito da unità immobiliari site nei Comuni di Alba Adriatica e Sant'Omero e precisamente:

Diritti pari all'intero della piena proprietà su n. 8 appartamenti, n. 12 posti auto scoperti, un garage, un' area urbana ed un locale commerciale, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica e precisamente:

Destinazione	Fog	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Reddita
NEGOZIO	3	1613	1	cat. C/1	2	104 mq	Euro:2.615,75
GARAGE	3	1613	2	cat. C/6	1	94 mq	Euro: 257,30
APPARTAMENTO	3	1613	5	cat. A/2	3	6 vani	Euro: 697,22
APPARTAMENTO	3	1613	6	cat. A/2	3	6 vani	Euro: 697,22
POSTO AUTO S.	3	1613	11	cat. C/6	1	16 mq	Euro:37,18
POSTO AUTO S.	3	1613	12	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	13	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	14	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	15	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	16	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	17	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

POSTO AUTO S.	3	1613	18	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	19	cat. C/6	1	13 mq	Euro:30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	20	cat. C/6	1	13 mq	Euro: 30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	21	cat. C/6	1	13 mq	Euro: 30,21
POSTO AUTO S.	3	1613	22	cat. C/6	1	17 mq	Euro: 39,51
AREA URBANA	3	1613	23	cat. F/1			
APPARTAMENTO	3	1613	26	cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:755,32
APPARTAMENTO	3	1613	27	cat. A/2	3	6,5 vani	Euro:755,32
APPARTAMENTO	3	1613	28	cat. A/2	3	5,5 vani	Euro:639,12
APPARTAMENTO	3	1613	29	cat. A/2	3	5,5 vani	Euro:639,12
APPARTAMENTO	3	1613	30	cat. A/2	3	6 vani	Euro:697,22
APPARTAMENTO	3	1613	31	cat. A/2	3	6 vani	Euro:697,22



-2- DESCRIZIONE IMMOBILI

- 2.1 - Palazzina "6C" Alba Adriatica – Part. 1613

2.1.1 – Locale Commerciale e Fondaco – Sub. 1

Locale commerciale e Fondaco, siti in Alba Adriatica alla Via Cleto Parere e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio **3** – Part. **1613** – Sub. **1** e precisamente:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Locale commerciale posto al piano terra della superficie di Mq. 97,00 circa con servizi, in confine con area condominiale, salvo altri o varianti.
- Fondaco posto al piano primo seminterrato della superficie di Mq. 35,00 circa.

2.1.2 – Autorimessa – Sub. 2

Autorimessa sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 2 posta al piano terra della superficie di Mq. 108,00 circa, in confine con area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.3 – Appartamento e Cantina – Sub. 5

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 5, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e logge della superficie di Mq. 17,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 17,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.4 – Appartamento e Cantina – Sub. 6

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 6, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano secondo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

bagni, disimpegno e logge della superficie di Mq. 17,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 21,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.5 – Posto auto scoperto – Sub.11

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.11, posta al piano terra della superficie di Mq. 16,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.6 – Posto auto scoperto – Sub.12

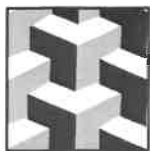
Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.12, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.7 – Posto auto scoperto – Sub.13

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.13, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.8 – Posto auto scoperto – Sub.14

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.14, posta al piano terra della superficie di Mq.13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.



2.1.9 – Posto auto scoperto – Sub.15

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.15, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.10– Posto auto scoperto – Sub.16

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.16, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.11 – Posto auto scoperto – Sub.17

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.17, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.12 – Posto auto scoperto – Sub.18

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.18, posta al piano terra della superficie di Mq.13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.13 – Posto auto scoperto – Sub.19

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.19, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

2.1.14 – Posto auto scoperto – Sub.20

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.20, posta al piano terra della superficie di Mq.13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.15 – Posto auto scoperto – Sub.21

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.21, posta al piano terra della superficie di Mq. 13,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.16 – Posto auto scoperto – Sub.22

Posto auto scoperto, sito in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinto nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.22, posta al piano terra della superficie di Mq. 17,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.17 – Area Urbana – Sub.23

Area Urbana, sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinta nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub.23, posta al piano terra della superficie di Mq. 97,00 circa, in confine con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.18 – Appartamento e Cantina – Sub. 26

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 26, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni,



disimpegno e logge della superficie di Mq. 19,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 21,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.19 – Appartamento e Cantina – Sub. 27

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 27, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano primo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno e logge della superficie di Mq. 15,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 25,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

9

2.1.20 – Appartamento e Cantina – Sub. 28

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 28, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e logge della superficie di Mq. 19,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 15,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.



2.1.21 – Appartamento e Cantina – Sub. 29

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 29, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano terzo della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e logge della superficie di Mq. 15,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 15,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.22 – Appartamento e Cantina – Sub. 30

L'unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al - Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 30, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e logge della superficie di Mq. 19,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 22,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

2.1.23 – Appartamento e Cantina – Sub. 31

L' unità immobiliare facente parte della Palazzina "C", sita in Alba Adriatica alla Via Del Concordato e distinti nel N.C.E.U. al –



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Foglio 3 – Part. 1613 – Sub. 31, risulta costituita da:

- Appartamento posto al piano quarto/sottotetto della superficie di Mq. 111,00 circa, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, disimpegno e logge della superficie di Mq15,00 circa; confinanti con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.
- Cantina posta al piano primo seminterrato della superficie di Mq 17,00 circa; confinane con stessa ditta ed area condominiale, salvo altri o varianti.

-3 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso immobiliare di cui ne fanno parte gli immobile oggetto di stima, è stato realizzato con struttura portante in c.a e tamponatura in muratura. La pavimentazione interna in ceramica monocottura ed i Sub. 5-6-26-31 presentano pavimentazione in parquet nelle camere da letto; gli infissi esterni in legno con persiane in alluminio, le porte interne in legno; il portoncino di accesso del tipo blindato.

L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di punti luce e necessità di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

L'impianto termo/idrico con caldaia e radiatori in alluminio, necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

Il garage accessibile da spazio condominiale, presenta pavimentazione in battuto di cemento e serranda di accesso in ferro basculante.

-4 – PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenute alla società La Porta del sole Cooperativa Edilizia A R.L. in virtù di atto di compravendita Notar



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Ciampini del 31/01/2007 – Rep. 223048/45839, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Teramo in data 02/02/2007 al Reg. Part. 1515.

-5 – REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Alba Adriatica e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 112/04 del 05/07/2004 – Costruzione di n. 6 edifici residenziali e commerciali nei lotti nn. 3-4-5-6 della Zona P.E.E.P. e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza;
- Permesso di Costruire n. 407 del 04/08/2006 – Variante al p.di C. 112 del 08/07/2004 – Realizzazione di edifici nei locali 3-4-5-6 del Piano PEEP;
- Voltura n. 407 del 13/09/2007 – dei Permessi di costruire n. 112 del 05/10/2005 e n. 407 del 04/08/2006;
- Permesso di Costruire n. 43 del 23/06/2011 – Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 per lavori di completamento – lotti 3-4-5-6 edificio "C" Zona P.E.E.P. e realizzazione di opere di completamento ed adeguamento;
- Certificato di agibilità Palazzina "C" rilasciato in data 24/10/2012.

-6– ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 6.1- Iscrizioni

- **Iscrizione del 05/11/2005 – Reg. Part. 3683 – Reg. Gen. 18371**
IPOTECA VOLONTARIA
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- € 8.000.000,00

A Favore Banca delle Marche S.p.a. - C.f. 01377380421

Contro LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

- C.f. 01050330677

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1531-1534-1535-1536-1522-1523-1526;

N.B. Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1521-1530-1532-1533-1524-1527-1525-1528-1529 (immobili riportati in nota non sono più di proprietà della società La Porta del sole cooperativa edilizia):

Annotazione 10/03/2009 – Reg. Part. 560 – Reg. Gen. 4393 – Erogazione a saldo

Annotazione 10/03/2009 – Reg. Part. 561 – Reg. Gen. 4394 – Riduzione di somma

Annotazione 10/03/2009 – Reg. Part. 562 – Reg. Gen. 4395 – Frazionamento in quota

Annotazione 10/03/2009 – Reg. Part. 563 – Reg. Gen. 4396 – Restrizione di beni

Annotazione 18/12/2017 – Reg. Part. 2963 – Reg. Gen. 16406 – Restrizione di beni

Annotazione 11/09/2019 – Reg. Part. 1959 – Reg. Gen. 13047 – Restrizione di beni

➤ **Iscrizione del 21/02/2007 – Reg. Part. 548 – Reg. Gen. 3418**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- € 15.400.000,00

A Favore TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. - C.f. 00075100677

Contro LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

- C.f. 01050330677

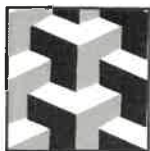
Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612-1613-1614-1615;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612 (oggi – Sub. 6-7-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-48-49-50-51-52 [44 BCNC]);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1613 (oggi – Sub. 1-2-5-6-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-26-27-28-29-30-31[24-25 BCNC]);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1614 (oggi – Sub. 1-3-4-6-9-10-11-12-13-14-15-16-26-27-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-44-45[28-29-43BCNC]);





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1615 (oggi – Sub. 1-3-4-5-8-9-10-11-12-13-14-15-16-19-22-26-27-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41[28-29-30 BCNC]);

➤ **Iscrizione del 20/03/2012 – Reg. Part. 468 – Reg. Gen. 4376**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- €. 800.000,00

A Favore TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. - C.f. 00075100677

Contro LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

- C.f. 01050330677

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612 – Sub. 1-2(oggi 45)-3 (oggi 46) -4 (oggi 47)-5(oggi 48)-6-7-8(oggi 49)-9(oggi 50)-10(oggi 51)-11(oggi 52)-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44(BCNC);

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1613 – Sub. 1-2-3(oggi 26)-4 (oggi 27)-5-6-7(oggi 28)-8 (oggi 29)-9(oggi 30)-10(oggi 31)-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25;

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1613;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1614 – Sub. 1-2(oggi 31)-3-4-5(oggi 32)-6-7(oggi 33)-8(oggi 34)-9-10-11-12-13-14-15-16-17(oggi 44-45)-18(oggi 36)-19(oggi 35)-20(oggi 37)-21(oggi 38)-22(oggi 40)-23(oggi 39)-24(oggi 41)-25(oggi 42)-26-27-28(BCNC)-29(oggi 43BCNC)-30(BCNC);

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1614;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1615 – Sub. 1-2(oggi 31)-3-4-5-6-7(oggi 33)-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17(oggi 44-45)-18(oggi 36)-19-20(oggi 37)-21(oggi 38) 22-23(oggi 39)-24(oggi 41)-25(oggi 42)-26-27-28(BCNC)-29(BCNC)-30(BCNC);

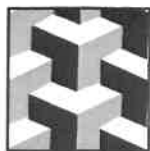
Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1615;

- 6.2- Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 04/06/2002 – Reg. Part. 5969 – Reg. Gen. 8371**

ATTO TRA VIVI

CONVENZIONE EDILIZIA



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

A Favore COMUNE DI ALBA ADRIATICA – C.f. 82000230670

Contro LA PORTA DEL SOLE SCARL - C.f. 01050330677

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1283-1286-1287-1290-1294-1297-1022;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1022.

➤ **Trascrizione del 01/08/2008 – Reg. Part. 8137 – Reg. Gen. 13470**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO ART.321 C.P.P.

A Favore TRIBUNALE DI TERAMO DEL G.I.P. – C.f. 80002850677

Contro LA PORTA DEL SOLE SCARL - C.f. 01050330677

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1598 –Sub. 9-14-16-24-28-33;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1613 –Sub. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1614;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1615;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1564 – Sub. 3-8;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part.1563 – Sub. 6-14.

Annotazione 20/03/2013 – Reg. Part. 513 – Reg. Gen. 3870 – Dissequestro.

➤ **Trascrizione del 17/09/2019 – Reg. Part. 9442 – Reg. Gen. 13312**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A Favore POPOLARE BARI NPLS 2017 S.r.l. – C.f. 04905460269

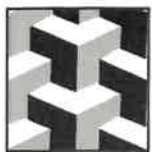
Contro LA PORTA DEL SOLE COOPERATIVA EDILIZIA A R.L.

- C.f. 01050330677

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612-1613-1614-1615;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1612 – Sub. 1-6-7-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-34-17-33-35-36-37-38-39-40-41-42-43-45-46-47-48-49-50-51-52;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1613 – Sub. 1-5-6-11-12-13-14-15-17-18-19-20-21-22-23-26-27-28-29-30-31);



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1614 – Sub. 1-3-4-6-10-11-12-13-14-15-16-9-26-27-44-45-35-36-37-38-32-39-40-41-33-34-42-31;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1615 – Sub. 1-3-4-5-8-22-19-9-10-11-12-13-14-15-16-26-27-40-41-34-35-36-37-38-39-31-32-33;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1543 – Sub. 6-7-8-9;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1526 – Sub. 7-8-5-9-2-3;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1523 – Sub. 2-3-4-9-10;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1522 – Sub. 7-6-8;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1535 – Sub. 3-4;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1598 – Sub. 9-24-33-14-16;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1563 – Sub. 6-14;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1564 – Sub. 8-3;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1508 – Sub. 47-29-30;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1531 – Sub. 10-9-7-8;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1536 – Sub. 4-3;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1565;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1506;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1613 – Sub. 16;

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Fog. 3 – Part. 1598 – Sub. 28.

-7 – 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.



7.1 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

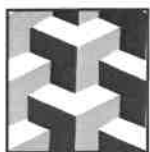


“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

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 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)

7.2 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.

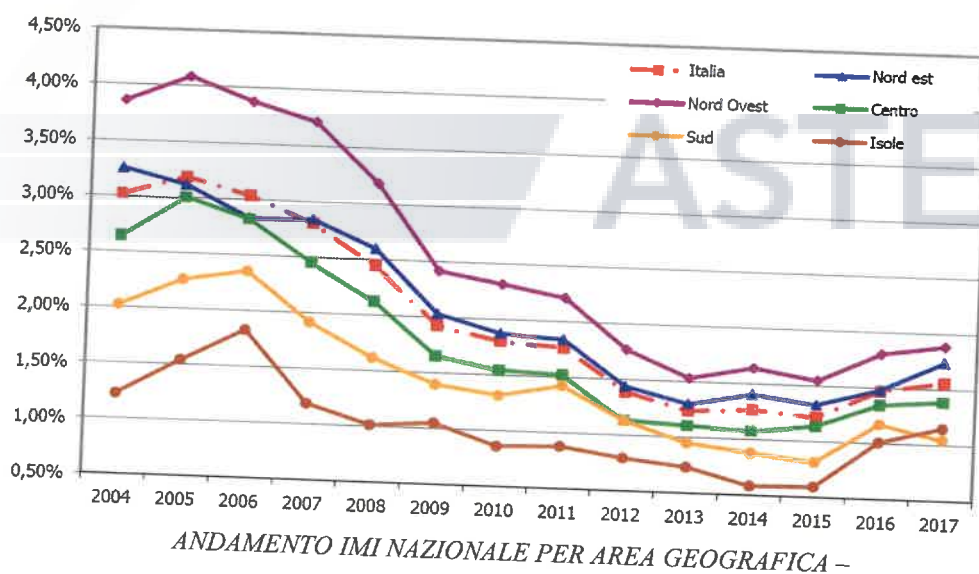
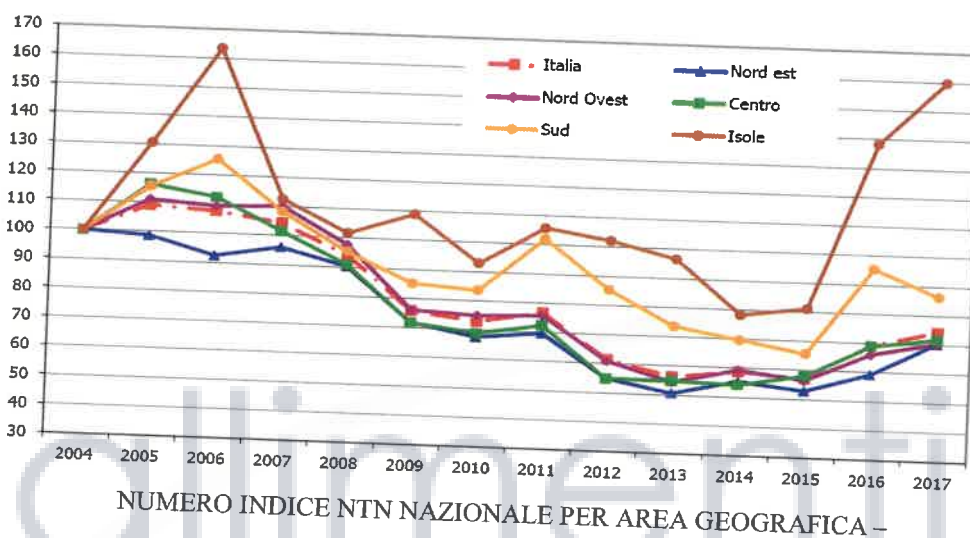
7.3 Analisi del mercato immobiliare

Analizzando il Rapporto immobiliare 2018 si rileva che “*dopo la notevole espansione dei volumi compravenduti registrata nel 2016 (oltre il 20% in più del 2015), il dato relativo al 2017 mostra un tasso in rallentamento, sebbene saldamente in territorio positivo, +7,6%. Il volume di scambio supera le 12.000 unità con l'indice IMI che raggiunge l'1,56%. Per oltre i due terzi del totale le compravendite hanno interessato le regioni settentrionali (38,3% al Nord Ovest, 28,8% al Nord Est), con un rialzo particolarmente significativo in Veneto (+27,5%), Piemonte (+16,8%) ed Emilia-Romagna (+12,5%); poco rilevante, in relazione all'esiguo numero di unità scambiate, è il +45% della Valle d'Aosta.*

Se nel Centro prevale il segno positivo, con in evidenza il + 21,1% del Lazio e le Marche unica regione in calo (-18,8%), nel Sud Italia quattro regioni su sei risultano in calo (spicca il -27,4% della Puglia), determinando l'unico tasso negativo tra le macroaree territoriali in

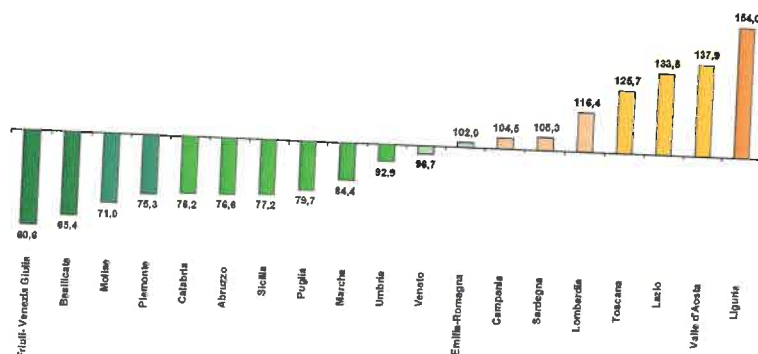
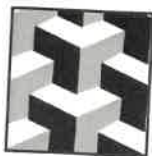


termini aggregati, -9,4%; nelle Isole è la Sicilia a fare da traino con una crescita del 27,4%.”



Anche la serie storica dell'IMI¹, indica una scarsa intensità mobilità del mercato immobiliare, tranne che per le isole.

¹ Rapporto tra il numero delle transazioni normalizzate (NTN) e lo stock delle unità immobiliari.



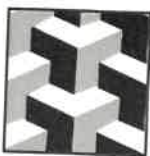
7.4 Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- filtering²;
- fase del mercato immobiliare.

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

7.5 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

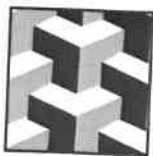
☒ Fabbricato Residenziale

Indicare lo stato di conservazione:

☐ ristrutturato

²

Il filtering rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e i particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

☐ 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 monopolistica³

☒ Concorrenza monopolistica ristretta⁴ (lato domanda)

☐ Oligopolio⁵

☐ Monopolio⁶

³ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze





☐ Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

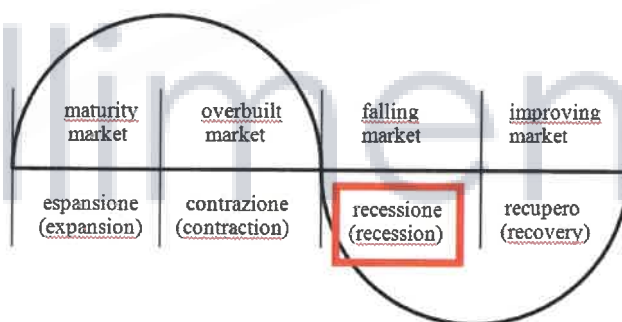
☐ Espansione

☐ 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.

diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁷ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto



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

7.6 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: *Coef.* → 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: *Coef.* → 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1 *Coef.* → 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: *Coef.* → 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: *Coef.* → 0,80

- Stato di conservazione KC

Ottimo: *Coef.* → 1,15

Normale: *Coef.* → 1,00

Mediocre: *Coef.* → 0,90

Scadente: *Coef.* → 0,70

- Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: *Coef.* → 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: *Coef.* → 0,90



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Tipo di procedura KP

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

Coef. → 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di costrizioni): *Coef.* → 0,90

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

Anno 2019 – Semestre 2			Valori di mercato (€/mq)	
Comune: ALBA ADRIATICA (TE)				
Fascia: Periferica Zona: D3				
Descrizione: Residenziale				
Tipologia edilizia	Stato	N/L	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	L	750	1.100
Abitazioni di tipo economico	Normale	L	600	800
Autorimesse	Normale	L	350	470
Box	Normale	L	420	600
Posti auto coperti	Normale	L	240	350
Posti auto scoperti	Normale	L	180	240
Ville e Villini	Normale	L	950	1.250
Magazzini	Normale	L	380	530
Negozi	Normale	L	850	1.200

Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁸. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

⁸ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

⁹ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



7.7 – DEFINIZIONI SUPERFICI –

7.7.1 Locale Commerciale e Fondaco – Part. 1613 – Sub. 1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale,
distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 –
Particella 1613 – Sub.1.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
NEGOZIO	97,00	1,00	97,00
FONDACO	35,00	0,25	8,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			105,75

7.7.2 – Autorimessa – Part. 1613 – Sub. 2

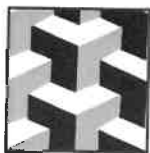
Diritti pari all'intero della piena proprietà su Autorimessa, distinti
nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella
1613 – Sub.2.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
AUTORIMESSA	108,00	1,00	108,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			108,00

7.7.3 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 5

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e
Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3
– Particella 1613 – Sub.5.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	17,00	0,30	5,10
CANTINA	17,00	0,25	4,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			120,35

**7.7.4 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 6**

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613** – Sub.6.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	17,00	0,30	5,10
CANTINA	21,00	0,25	5,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			121,35

7.7.5 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.11

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613** – Sub.11.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	16,00	1,00	16,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			16,00

7.7.6 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.12

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613** – Sub.12.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

7.7.7 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.13

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.13.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.8 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.14

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.14.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.9 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.15

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.15.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.10 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.16

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.16.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.11 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.17

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.17.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.12 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.18

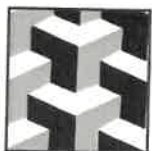
Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.18.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.13 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.19

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub.19.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00



7.7.14 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.20

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613 – Sub.20.**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

7.7.15 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.21

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613 – Sub.21.**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	13,00	1,00	13,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			13,00

33

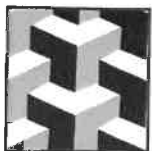
7.7.16 – Posto auto scoperto – Part. 1613 – Sub.22

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Posto auto scoperto, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613 – Sub.22.**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
POSTO AUTO S.	17,00	1,00	17,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			17,00

7.7.17 – Area Urbana – Part. 1613 – Sub.23

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Area Urbana, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613 – Sub. 23.**



TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
AREA URBANA	97,00	0,1	9,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			9,70

7.7.18 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 26

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613** – Sub. **26**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	19,00	0,30	5,70
CANTINA	21,00	0,25	5,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			121,95

34

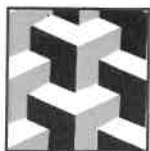
7.7.19 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 27

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella **1613** – Sub. **27**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	15,00	0,30	4,50
CANTINA	25,00	0,25	5,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			120,75

7.7.20 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 28

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3

– Particella **1613** – Sub. **28**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	19,00	0,30	5,70
CANTINA	15,00	0,25	3,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			120,45

7.7.21 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 29

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e

Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3

– Particella **1613** – Sub. **29**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	15,00	0,30	4,50
CANTINA	15,00	0,25	3,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			119,25

35

7.7.22 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 30

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e

Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3

– Particella **1613** – Sub. **30**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	19,00	0,30	5,70
CANTINA	22,00	0,25	5,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			122,20



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

7.7.23 – Appartamento e Cantina – Part. 1613 – Sub. 31

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appartamento e Cantina, distinti nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al Foglio 3 – Particella 1613 – Sub. 31.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
APPARTAMENTO	111,00	1,00	111,00
LOGGIA/BALCONE	15,00	0,30	4,50
CANTINA	17,00	0,25	4,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			119,75

-8 – VALORE IMMOBILI

Destinazione	Fog	Part.	Sub.	Superficie	Prezzo	Valore
NEGOZIO	3	1613	1	105,75	€ 730,00 ¹²	€ 77.197,50
GARAGE	3	1613	2	108,00	€ 350,00	€ 37.800,00
APPARTAMENTO	3	1613	5	120,35	€ 650,00 ¹⁰	€ 78.227,50
APPARTAMENTO	3	1613	6	121,35	€ 650,00 ¹⁰	€ 78.877,50
POSTO AUTO S.	3	1613	11	16,00	€ 180,00	€ 2.880,00
POSTO AUTO S.	3	1613	12	13,00	€ 180,00	€ 2.340,00

10

PARAMETRI	KV	KC	KE	KP	K
COEFFICIENTE	1,00	1,00	0,90	0,90	0,81

Appartamento → €/mq 740,00 x 0,81 = Euro 599,40 mq
ed in cifra tonda €/mq **600,00**

Appartamento (finiture buone) → €/mq 600,00 + 8% = Euro 648,00 mq
ed in cifra tonda €/mq **650,00**

Appartamento (migliori finiture ottime) → €/mq 600,00 + 12% = Euro 672,00 mq
ed in cifra tonda €/mq **675,00**

Negozi → €/mq 900,00 x 0,81 = Euro 729,00 mq
ed in cifra tonda €/mq **730,00**

Garage → €/mq 430,00 x 0,81 = Euro 348,30 mq
ed in cifra tonda €/mq **350,00**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

POSTO AUTO S.	3	1613	13	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	14	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	15	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	16	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	17	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	18	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	19	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	20	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	21	13,00	€. 180,00	€. 2.340,00
POSTO AUTO S.	3	1613	22	17,00	€. 180,00	€. 3.060,00
AREA URBANA	3	1613	23	9,70	€. 600,00 ^{1°}	€. 5.820,00
APPARTAMENTO	3	1613	26	121,95	€. 650,00 ^{1°}	€. 79.267,50
APPARTAMENTO	3	1613	27	120,75	€. 600,00 ^{1°}	€. 72.450,00
APPARTAMENTO	3	1613	28	120,45	€. 600,00 ^{1°}	€. 72.270,00
APPARTAMENTO	3	1613	29	119,25	€. 600,00 ^{1°}	€. 71.550,00
APPARTAMENTO	3	1613	30	122,20	€. 600,00 ^{1°}	€. 73.320,00
APPARTAMENTO	3	1613	31	119,75	€. 650,00 ^{1°}	€. 77.837,50
TOTALE					€. 753.957,50	

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

Controguerra li 10/09/2020



IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

