TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziaria : **************.**

con sede in ************** – Sant'Egidio alla Vibrata**

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 dai Liquidatori Giudiziari Avv. Fabrizio SILVANI e Dott. Tiberio ALOISI e per la stima dei beni immobili in Sant'Egidio alla Vibrata alla **************** di proprietà della società ************** srl in Liquidazione Giudiziale.

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

A.	**PREMESSA**	Pag. 2
B.	**UBICAZIONE E NATURA DEI BENI**	
	B.1 Immobile sito in Sant'Egidio alla V.ta- Via Verdi	Pag. 2
	b.1.1 -Regolarità Edilizia	Pag. 4
	b.1.2 -Atti Pregiudizievoli	Pag. 5
	b.1.3 -Apprezzamenti Generali	Pag. 7
	B.2 Appezzamento di Terreno sito in Sant'Egidio alla V.ta	Pag. 7
	b.2.1 -Destinazione Urbanistica	Pag. 8
	b.2.2 -Atti Pregiudizievoli	Pag. 9
	b.2.3 -Apprezzamenti Generali	Pag. 10

	B.3 Appezzamento di Terreno sito in Sant'Egidio alla V.ta	Pag. 10
	b.3.1 -Destinazione Urbanistica	Pag. 11
	b.3.2 -Atti Pregiudizievoli	Pag. 11
	B.4 Appezzamento di Terreno sito in Maltignano	Pag. 13
	b.4.1 -Destinazione Urbanistica	Pag. 13
	b.4.2 -Atti Pregiudizievoli	Pag. 14
	b.4.3 -Apprezzamenti Generali	Pag. 14
C.	**METODO DI STIMA ADOTTATO**	Pag. 15
D.	**STIMA**	Pag. 15
	d.1 -Opificio in Sant'Egidio alla V.ta - Via G. Verdi	Pag. 24
	d.2 Area Urbana in Sant'Egidio alla V.ta - Via Aprutina	Pag. 25
	d.3 -Appezzamento di Terreno in Sant'Egidio alla V.ta .	Pag. 25
	d.4 -Apprezzamento di Terreno in Maltignano	Pag. 26
E.	**RIEPILOGO**	Pag. 26

- A - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni immobili costituenti il compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che ha proceduto alla valutazione dei beni immobili;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

B.1-IMMOBILI IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA -Via G.Verdi

Il complesso industriale distinto al Fog. 12 particella n. 202 Sub. 2-3, dì proprietà della ditta xxxxxx xxxx S.p.a., risulta essere

stato realizzato sulla particella di terreno della superficie di Mq. 9.680,00 e precisamente:

1. Opificio industriale;
2. Abitazione Custode;

L'area scoperta risulta essere sistemata ad area di manovra, parcheggio e giardino.

-1- OPIFICIO INDUSTRIALE

L'immobile ha una superficie coperta pari a mq. 2.700,00, ed è costituito da:

a) **Piano Seminterrato** della superficie di Mq. 130.00, magazzino.

b) **Piano Terra** della superficie *di* Mq. 2.700,00 è costituito da:

--Negozio;

--Uffici-Servizi;

--Locali tecnici;

d) **Piano Primo** della superficie di Mq. 440,00, Laboratorio e servizi.

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura di fondazione e portante in c.a.; strutture di tamponatura in laterizi.

Tutti gli impianti sono stati realizzati nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e si trovano in buono stato di conservazione .

-2- ABITAZIONE CUSTODE

L'immobile destinato a civile abitazione, sviluppato su due livelli, oltre il piano seminterrato, della superficie complessiva pari a mq. 160,00, costituito da:

a) Piano Primo della superficie di Mq. 160,00, costituito da: soggiorno-cucina, due camere da letto e servizi.

b) Piano Secondo della superficie di Mq. 120,00, destinato a deposito e di Mq. 40,00 di balconi.

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato con struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio.

Tutti gli impianti sono stati realizzati nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e si trovano in buono stato di conservazione e funzionamento.

b.1.1 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare in oggetto, risulta essere stato realizzato con regolare Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata e precisamente:

- Permesso di Costruire n. 11 del 13/02/2009 -Cambio di destinazione d'uso senza opere, da industriale a commerciale, in un fabbricato esistente sito in via G. Verdi, in base a scheda S.A.P.N.C. 3.3-40";

  Sono Presenti lievi difformità relativamente a divisori, ettcc… interni che possono essere oggetto di sanatoria.

b.1.2 ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

-Iscrizioni

--Iscrizione del 16/05/2006- Reg. Part.2250 - Reg. Gen. 9033

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo di € 4.000.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2 e N.C.T.

al Fog. 12 Part. 202

--Iscrizione del 20/07/2012- Reg. Part.1294 - Reg. Gen. 10733

IPOTECA GIUDIZIALE-Decreto Ingiuntivo di€ 165.000,00 a

favore di xxxx xxxx S.r.l.

contro xxxxxx xxxx S.p.a.

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 2-3

--Iscrizione del 03/07/2012- Reg. Part.1162 - Reg. Gen. 9637

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di€ 10.000,00

A favore **********

Contro **********

immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2

--Iscrizione del 01/02/2012- Reg. Part.206 - Reg. Gen. 2182

IPOTECA GIUDIZIALE- Decreto Ingiuntivo di€ 62.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2

--Iscrizione del 13/08/2012- Reg. Part.1480 - Reg. Gen. 11976

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 80.000,00

A favore **********

Contro **********

immobili distinti N.C.E.U, al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2-ente urbano

--Iscrizione del 13/08/2012- Reg. Part.1481 - Reg. Gen. 11977

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 50.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2-ente urbano

--Iscrizione del 25/01/2012- Reg. Part.142 - Reg. Gen. 1536

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 110.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2

--Iscrizione del 10/07/2012-Reg. Part.1224- Reg. Gen. 10048

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 170.000.00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.B.U. al Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2

--Iscrizione del 23/07/2012- Reg. Part.1297 - Reg. Gen. 10747

IPOTECA GIUDIZIALE- Decreto Ingiuntivo di€ 50.000.00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C,E.U. a1 Fog. 12 Part. 202 Sub. 1-2

--TRASCRIZIONI

--Trascrizione del 06/08/2014- Reg. Part.7225 - Reg. Gen. 9560

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C,E.U. a1 Fog. 12 Part. 202 Sub. 2-3

--Trascrizione del 04/12/2015- Reg. Part.11050 - Reg. Gen. 15435

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Omologa Concordato Preventivo

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C,E.U. a1 Fog. 12 Part. 202 Sub. 2-3

--Trascrizione del 25/07/2025- Reg. Part. 9715 - Reg. Gen. 13036

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C,E.U. a1 Fog. 12 Part. 202 Sub. 2-3

--Trascrizione del 29/10/2025- Reg. Part. 13518 - Reg. Gen. 18327

Rettifica alla Trascrizione del 25/072025 Reg. Part. 9715

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

A favore **********

Contro **********

-b.1.3- APPREZZAMENTI GENERALI - CONFINI:

Sia lo stato di conservazione, la manutenzione generale dell'intero immobile che la finitura sono in buono stato dì conservazione. Il fabbricato confina con strada provinciale, stessa proprietà , salvo altri.

B.2. -APPEZZAMENTI DI TERRENO SITO IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA

L'appezzamento di Terreno alla Via , di proprietà della ditta xxxxxx xxxx S.p.a., sono distinti al N.C.E.U del suddetto Comune al Fog.10 part.543 – Ente Urbano - Sup. 3.260

b.2.1 SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alle nonne tecniche del P.R.G. del Comune di sant' Egidio alla Vibrata, ì beni, ricadono in Zona C.1 e precisamente:

Strumento: **PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**

Zona: **C1.1 - P.R.U.S.S.T. Approvati**

Tipo: **Poligono**

Ricade: **99,9%**

Descrizione: **P.R.U.S.S.T. Approvati**

Strumento: **PRE - PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**

Zona: **D1 - Art. 65 N.T.A.**

Tipo: **Poligono**

Ricade: **0,1%**

Descrizione: Zone produttive del previdente PRG attuate o in corso di attuazione

b.2.2 ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

--Iscrizioni

-- Trascrizioni

--Trascrizione del 04/04/2023- Reg. Part. 4223 - Reg. Gen. 6023

ATTO TRA VIVI

Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso

a favore xxxxxx xxxx s.r.l.

contro xxxxxx xxxx S.p.a.

--Trascrizione del 29/10/2025- Reg. Part. 13518 - Reg. Gen. 18327

Rettifica alla Trascrizione del 25/072025 Reg. Part. 9715

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

a favore Massa Creditori società "xxxxxx xxxx S.p.a."

contro xxxxxx xxxx S.p.a.

b.2.3 APPREZZAMENTI GENERALI - CONFINI:

Sia lo stato di conservazione, la manutenzione generale dell'intero immobile che la finitura sono in buono stato dì conservazione. Il terreno confina con strada provinciale, proprietà Magico Kits , salvo altri.

--**SERVITU'**

Sul terreno insiste una servitù di passaggio a favore dell'immobile identificato con la Part. 679

B.3. -APPEZZAMENTO Dl TERRENO SITI IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA

L'appezzamento di terreno , di proprietà della ditta ********** S.p.a., è distinto nel N.C.T. del suddetto Comune ed è costituito da:

---Fog. 11 - Part. 1040 - Qualità Semin.Arbor. - Cl. 1 - Sup. 473,00 – R.D. € 3,05 - R.A. € 2,02;

----Fog. 12 - Part. 2697 - Qualità Semìn.Arbor. - Cl. 4 - Sup, 2.500,00 R.D. € 5,81 - R.A. € 9,04;

b.3.1 SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alle nonne tecniche del P.R.G. del Comune di sant' Egidio alla Vibrata, ì beni, ricadono in:

--La Part, 1040 della superficie di 473,00 mq circa, ricade in Zona Territoriale Omogenee "M" - infrastrutture per la mobilità (Art. 102 N.T.A.);

---La Part. 2697, della superficie di 2.500,00 mq circa, ricade in Zona "C3",- Programmi Integrati d'Intervento tematici (PIT) (Art. 62 N.T.A.);

b.3.2 ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

--Iscrizioni

--Iscrizione del 16/05/2006- Reg. Part.2250- Reg. Gen. 9033

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a garanzia di mutuo di€ 4.000.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.T. al Fog. 12 Part. 2697

--Iscrizione del 20/07/2012- Reg. Part.1294 - Reg. Gen. 10733

IPOTECA GIUDIZIALE-Decreto Ingiuntivo di € 165.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.T. al Fog. 11 Part. 1040 e al Fog. 12 Part. 2697

--Iscrizione del 03/07/2012- Reg. Part.1162 - Reg. Gen. 9637

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 10.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 11 Part. 1040 e al Fog. 12 Part. 2697

--Iscrizione del O1/02/2012- Reg. Part.206 - Reg. Gen. 2182

IPOTECA GIUDIZIALE- Decreto Ingiuntivo di€ 62.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. Part. 1040 e al Fog. 12 Part. 2697

--Iscrizione del 10/07/2012- Reg. Part.1224 - Reg. Gen. 10048

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di€ 170.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 11 Part. 1040 e al Fog. 12 Part. 2697

--Iscrizione del 23/07/2012- Reg. Part.1297 - Reg. Gen. 10747

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 50.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.E.U. al Fog. 11 Part. 1040 e al Fog. 12 Part. 2697

--Trascrizioni

--Trascrizione del 06/08/2014- Reg. Part.7225 - Reg. Gen. 9560

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C,E.U. a1 Fog. 12 Part. 202 Sub. 2-3

--Trascrizione del 04/12/2015- Reg. Part.11050 - Reg. Gen. 15435

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Omologa Concordato Preventivo

A favore **********

Contro **********

--Trascrizione del 25/07/2025- Reg. Part. 9715 - Reg. Gen. 13036

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

A favore **********

Contro **********

--Trascrizione del 29/10/2025- Reg. Part. 13518 - Reg. Gen. 18327

Rettifica alla Trascrizione del 25/072025 Reg. Part. 9715

ATTO GIUDIZIARIO

Fallimenti e ASTE

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

A favore **********

Contro **********

B.4. - APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI MALTIGNANO

Gli Appezzamenti di terreno, di proprietà della ditta xxxxxx xxxx S.p.a., sono distinti al N.C.T. del suddetto Comune e precisamente:

--Fog. 9 - Part. 85- Qualità Seminativo -Cl. 1-Sup. 2.380,00- R.D. € 11,68 - R.A. € 13,52;

---Fog. 9 - Part. 86 - Qualità Seminativo - Cl. 1 - Sup. 870,00 - R.D. € 4,27 - R.A. € 4,94;

--Fog. 9 - Part. 112 - Qualità Seminativo - Cl. 2 - Sup. 2.850,00 - R.D. € 11,78 - R.A. € 14,72;

--Fog. 9 - Part. 171 -Qualità Seminativo - CL 3 - Sup. 1.134,00 – R.D. € 3,51- R.A. € 5,27;

--Fog. 9 - Part. 188 - Qualità Seminativo - Cl. 1 - Sup. 710,00 - R.D. € 3,48 - R.A. € 4,03;

b.4.1 SITUAZIONE URBANISTICA:

In riferimento alle norme tecniche del P.R.G. del Comune di Maltignano, i beni, ricadono in Zona A.P.C. -Residenziale (Aree di Progetto Coordinato) - Art. 83-84 N.T.A.;

b.4.2 ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

-Iscrizioni

--Iscrizione del 14/08/2012- Reg. Part.810 - Reg. Gen. 5986

IPOTECA GIUDIZIALE- Decreto Ingiuntivo di€ 80.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobìli distinti N.C.T. al Fog. 9 Part. 85-86-112-171-188

--Iscrizione del 09/07/2012- Reg. Part.654 - Reg. Gen. 4924

IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto Ingiuntivo di € 50.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.T. al Fog. 9 Part.85-86-112-171-188

--Iscrizione del 20/08/2012- Reg, Part.813 -Reg. Gen. 6072

IPOTECA GIUDIZIALE- Decreto Ingiuntivo di€ 50.000,00

A favore **********

Contro **********

Immobili distinti N.C.T. al Fog. 9 Part. 85-86-112-171-188

--- Trascrizioni

--Trascrizione del 08/08/2014- Reg. Part.3949 - Reg. Gen. 5317

ATTO GIUDIZIARIO

Decreto di Ammissione Concordato Preventivo

A favore **********

Contro **********

--Trascrizione del 29/07/2025- Reg. Part. 4982 - Reg. Gen. 6627

ATTO GIUDIZIARIO

Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale

A favore **********

Contro **********

b.4.3 APPREZZAMENTI GENERALI - CONFINI:

Sia lo stato di conservazione, sono in buono stato dì conservazione.

-C- METODO DI STIMA:

Per la detern1inazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi *di* una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione e la consistenza superficiale del bene.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

- D– STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

- ✓ **Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico**

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari.

L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in

conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione.

In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale , con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 12/24 mesi e che il valore medio degli stessi, compravenduti, è diminuito del 40-50%. In particolare sono stabili , ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano , invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico. Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre , una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione degli uffici si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo

scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda.

Nel caso in esame il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito di procedure esecutive.

-- Basi del valore

Secondo l'International Valuation Standards (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 poi dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie".

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)*

Pertanto per determinare il più probabile valore di mercato in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato .

- ***Postulato della previsione e dell'ordinarietà***

Ai fini della stima appare 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.

Agli effetti dell'espropriazione, l'art. 568 del Codice di Procedura Civile, come modificato dal recente D.L. 27.06.2015, dispone che "*il valore degli immobili è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."

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.

■ **Zona territoriale omogenea (OMI)**

[ ] Urbana

[ ] Centrale

[X] Semicentrale

[ ] Periferica

[**X**] Suburbana

[ ] Extraurbana

[ ] Agricola

■ **Destinazione urbanistica (PRG)**

[ ] Residenziale

[ ] Direzionale

[ ] Commerciale

[ ] Turistico - ricettivo

[**X**] Industriale

[ ] Terziario

[ ] Sportiva

[ ] Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

[**X**] Fabbricato (Capannone industriale)

Indicare lo stato di conservazione:

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

Fallimenti e ASTE

[ ] nuovo

[ ] ristrutturato

[ ] seminuovo

[**X**] usato

[ ] Terreno

■ **Dimensione dell'unità immobiliare ( )**

[ ] Piccola: fino a 1000 mq

[**X**] Media: da 1000 mq fino a 5000 mq

[ ] Grande: oltre 5000 mq

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente [ ] Privato

[**X**] Società/Impresa

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

Lato venditore[ ] Privato

[**X**] Società

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

[ ] Concordato preventivo

■ **Forma di mercato:**

[ ] Concorrenza monopolistica[2]

[**X**] Concorrenza monopolistica ristretta[3] (*lato domanda*)

[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.

Fallimenti e ASTE

[ ] Oligopolio[4]

[ ] Monopolio[5]

[ ] Monopolio bilaterale[6]

■ **Filtering**

[**X**] Assente

[ ] Up

[ ] Down

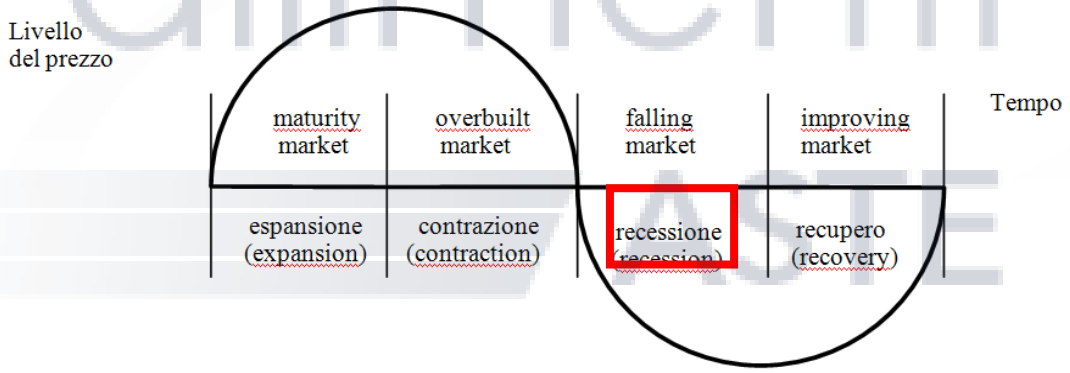
■ **Fase del mercato immobiliare**

[ ] Recupero

[ ] Espansione

[ ] Contrazione

[**X**] Recessione: domanda scarsa (falling Market)



[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

E' chiaro che nel caso in esame il parametro relativo alla forma di mercato, viene ritenuto essenziale. Infatti le notevoli dimensioni del compendio diminuiscono il numero di operatori economici interessati all'acquisto. Peraltro imprenditori che necessitano di tali superficie, avendone comunque le capacità imprenditoriali, prediligono costruire direttamente al fine di adattare gli immobili alle proprie esigenze ed accedere anche ad incentivazioni del settore. Questo implica che la forma di mercato di riferimento è quella dell'oligopolio bilaterale prossimo al monopolio (lato domanda). In questi casi, 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.

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

--- Stima Sintetico Comparativa

Dall'esame degli atti accertati nonché dei valori posti a base d'asta delle procedure concorsuali in zona.

d.1 OPIFICIO IN SANT'EGIDIO ALLA V.TA – VIA VERDI

---A-OPIFICIO

--Piano Seminterrato-

--Deposito- Magazzino…….Mq. 130,00*€.. 120,00=……€. 15.600,00

-Piano Terra-

--Locali Lavorazione……..Mq.2.700,00*€.. 145,00=……€. 391.500,00

--Piano Primo-

--Uffici-……. …….Mq. 440,00*€.. 180,00=……€. 79.200,00

---ABITAZIONE CUSTODE

--Abitazione- Piano Primo….Mq.160,00*€..200,00=……€. 32.000,00

--Deposito- Piano Secondo…Mq.120,00*€..150,00=……€. 18.000,00

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 536.300,00x-25%=……€. 402.225,00

d.2- AREA URBANA IN SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA

---Terreno -- Area Urbana Mq. 3.650,00 ……..€. 15.000,00

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 15.000,00*-25%=……€. 11.250,00

d.3- APPEZZAMENTO DI TERRENO SITI IN SANT'EGIDIO V.ta

---Terreno *Zona infrastrutture pe mobilità (part. 1040)..* 473,00*€.4,00 = €. 1.892,00

---Terreno *Zona "C3" (part. 2697)……..*2.500,00 * €.15,00 = €. 37.500,00

==========

TOTALE…...€. 39.392,00

Il Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 39.392,00x-25%=……€. 29.544,00

d.4-APPEZZAMENTI DI TERRENO SITI IN MALTIGNANO

Terreno *A.P.C.-Residenziale* ……7.944,00 * €. 18,00 = **€. 142.992,00**

Valore del bene in procedura, in considerazione dell'attuale situazione di mercato, della mancanza di garanzia per vizi, si ritiene che il valore del bene da porre in vendita può essere pari a:

€. 142.992,00x-25%=……€. 107.244,00

-E- RIEPILOGO :

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

IMMOBILI	*Valore Commerciale*
OPIFICIO INDUSTRIALE - Via Verdi	***€. 402.225,00***
Area Urbana in Sant'Egidio alla V.ta	***€. 11.250,00***
Terreni S. Egidio alla Vibrata	***€. 29.544,00***
Terreni Terreni Maltignano	***€. 107.244,00***

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

Controguerra li 27/10/2025 **IL TECNICO**

(Dott.Geom. Gabriele Di Natale)