



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale- Impianti

ORIGINALE

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

PROCEDURA DI FALLIMENTO

R.G. n.205/2015

Ditta:



Elaborato Unico

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato: Dott. Giovanni CIRILLO

Curatore: Avv. Diana GIULIANI

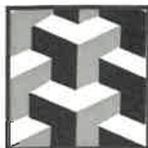
Dott. Emiliano GINALDI

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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)



Proc. Fall. n° 205/2015

Fallimento:



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 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n. 221 veniva incaricato dai Curatori Avv. Diana Giuliani e Dott. Emiliano Ginaldi, per l'espletamento delle operazioni di stima del patrimonio immobiliare della società



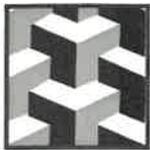
Per una chiarezza di esposizione, in riferimento all'incarico da svolgere, si suddivide la presente relazione nelle seguenti parti:



Sommario

-2.- DATI CATASTALI.....	2
-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.....	2
- 3.1 - Caratteristiche Costruttive	3
- 3.1 – Provenienza	3
- 3.2 - Regolarità Edilizia:	3
-4.- SITUAZIONE LOCATIVA	4
-5.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	4
-5.1 – Iscrizioni	4
-5.2 – Trascrizioni.....	4
-6.- STIMA BENI IMMOBILI.....	4
- Basi del valore	5
- Stima.....	18





- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

La [REDACTED]
[REDACTED], svolgeva l'attività di facchinaggio in generale, attività di autotrasporto, etc...

-2.- DATI CATASTALI

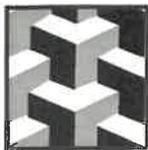
L'unità immobiliare oggetto di stima - intestata al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] -- è parte di un complesso immobiliare sito in Sant'Omero alla Via Regina Margherita n.33e precisamente:

--**Diritti pari all'intero della piena proprietà** su Appartamento di civile abitazione posto al piano 2[^] Int.5 distinto nel N.C.E.U. al Fog. 10 Part. 167 sub.11 Cat. A/2 Cl.2 Vani 5,5 superficie catastale Mq. 105,00 R.C. €. 340,86.



-3.- DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta costituita da : ingresso, soggiorno, cucina, - retro cucina, bagno, n.2 camera e n.2 balconi.



- 3.1 - Caratteristiche Costruttive

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in c.a. , tamponatura esterna a cassa vuota . La pavimentazione interna dei locali è in ceramica monocottura , mentre gli infissi esterni in legno . L' impianto idrico- termico ed elettrico , necessita di verifica nel rispetto delle norme vigenti.

- 3.1 – Provenienza

L'immobili è pervenute al [REDACTED] per decreto di trasferimento immobili – Tribunale di Teramo in data 13/06/2013 rep. 246 da [REDACTED]

- 3.2 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare, risulta realizzato con regolari titoli edilizi rilasciati dal Comune di Sant'Omero

- 3.3 - Apprezamenti Generali:

L'immobile allo stato attuale risulta in discreto stato di manutenzione con necessità di interventi..

AS



-4.- SITUAZIONE LOCATIVA

L'Appartamento allo stato attuale risulta abitato dal Sig. [REDACTED]

-5.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-5.1 - Iscrizioni

-5.2 - Trascrizioni

➤ **Trascrizione del 06/06/2017 - Reg. Part. 4687 - Reg. Gen. 7079**

ATTO ESECUTIVI O CAUTELARE

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED]

➤ **Trascrizione del 22/11/2019 - Reg. Part. 16959 - Reg. Gen. 12078**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

Contro [REDACTED]

-6.- 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



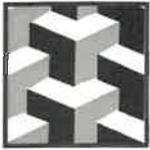
fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel provvedimento di nomina si chiede di *“quantificare il valore minimo dell'immobile assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadro di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari (U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie. Ove gli immobili oggetto dei contratti, e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere 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. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200”*.

La stima verrà riferita all'attualità.

2. Basi del valore

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *“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".

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard



internazionali, 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".

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione - 2018)" 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 inoltre 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)*

a. 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.



b. Inquadramento geografico e socio demografico

Il Comune di **Sant'Omero** è un comune di 5.288 abitanti^[2] della provincia di Teramo in Abruzzo facente parte della unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata.

c. Analisi del mercato immobiliare residenziale

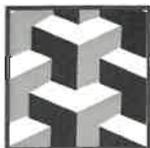
Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dall'analisi dei dati 2022 si rileva che a livello regionale il mercato immobiliare residenziale vede confermare sostanzialmente il dato dell'anno 2021. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 11% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.280 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 5.323 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.110 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 373 annunci in totale, seguita da locali commerciali (137 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Teramo (12%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Colonnella (175 annunci per mille abitanti).

La provincia di Teramo ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.420 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 59% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 132% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia.

Nel corso del mese di Dicembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Tortoreto, con € 1.875 per metro quadro. Al contrario, il



prezzo più basso è stato nel comune di Castilenti con una media di € 341 al metro quadro.

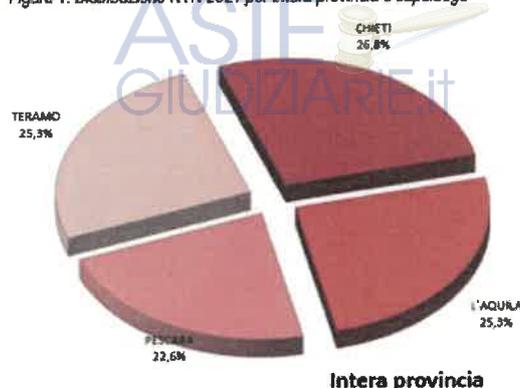
Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Alba Adriatica, con € 12,26 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Penna Sant'Andrea con una media di € 4,05 al mese per metro quadro.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CHIETI	4.029	39,6%	1,62%	0,45	26,8%
L'AQUILA	3.804	37,8%	1,38%	0,37	25,3%
PESCARA	3.388	39,5%	1,90%	0,53	22,6%
TERAMO	3.801	41,7%	1,94%	0,56	25,3%
Totale complessivo	15.022	39,1%	1,67%	0,46	100,0%

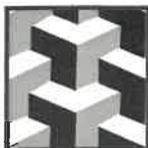
Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo



In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di TERAMO, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee (Figura 23). Le n° 4 macroaree che contraddistinguono il territorio della



provincia di Teramo sono le seguenti: } COMUNI COLLINARI (30 comuni) } COMUNI MONTANI (9 comuni) } COMUNI TURISTICI BALNEARI (7 comuni) } TERAMO CAPOLUOGO (1 comune) Dalla Tabella 18, emerge che nell'anno 2021 si è registrato un sensibile incremento del numero di transazioni (+ 41,7%), con 3.801 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) rispetto a 2.682 dell'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2021 si è attestata sul 1,9%. La macroarea contraddistinta dal NTN più rilevante è quella costituita dai n. 7 COMUNI TURISTICI BALNEARI che con 2.517 NTN rappresentano il 66,2% del mercato immobiliare dell'intera Provincia, mentre quelle con NTN inferiori e quindi con il mercato più statico sono i n. 9 COMUNI MONTANI che insieme hanno totalizzato solo 72 NTN. Dalla Figura 24, che rappresenta l'andamento storico del numero di transazioni rispetto al 2004 preso come base di riferimento, si evince la progressiva diminuzione fino al 2014 e l'aumento progressivo dal 2014 al 2021, più sensibile nei comuni non capoluogo ma sempre inferiori a quelli di riferimento. Analogamente la Figura 25, serie storica IMI per intera provincia in riferimento al dato 2004, mostra un andamento analogo dal 2004 al 2021 con valori sempre inferiori a quelli del 2004. Dalla Tabella 19, si evincono valori delle quotazioni pressoché stazionari rispetto al 2020, per ciascuna area. Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva (COMUNI TURISTICI BALNEARI 1.139 €/m²). Di tutte le quotazioni ivi riportate, solo TERAMO CAPOLUOGO registra una diminuzione del -1,0% rispetto al 2020. La Figura 26, dato storico dell'indice delle



quotazioni rispetto al 2004 assunto come anno di riferimento, mostra il diverso andamento riferito al capoluogo che, rispetto al resto della provincia, risulta in costante diminuzione e sempre inferiore al dato di riferimento 2004. La Tabella 20 mostra che nella città di Teramo sono state registrate complessivamente 446 NTN in aumento rispetto alle 415 NTN dell'anno precedente (+7,4%). Dalla valutazione dei dati delle transazioni avvenute della città di Teramo, nel corso dell'anno 2021, ed analizzando la distribuzione territoriale di tali transazioni tra gli ambiti di zona della città si osserva che, in termini percentuali delle NTN, l'incidenza sui volumi di compravendita delle 3 zone centrali (B) è pari al 19,91%, quella delle 2 zone semicentrali (C) è pari al 14,3%, quella delle 6 zone periferiche (D) della città, è pari al 42,95%, mentre nelle 4 zone suburbane (E) è stato pari al 15,6%, infine la zona rurale (R) incide con una percentuale di compravendite del 7,15%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale, tra il 2020 e il 2021 si è registrata una leggera diminuzione dei valori medi OMI pari al - 0,7%.

Figura 24: Numero Indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

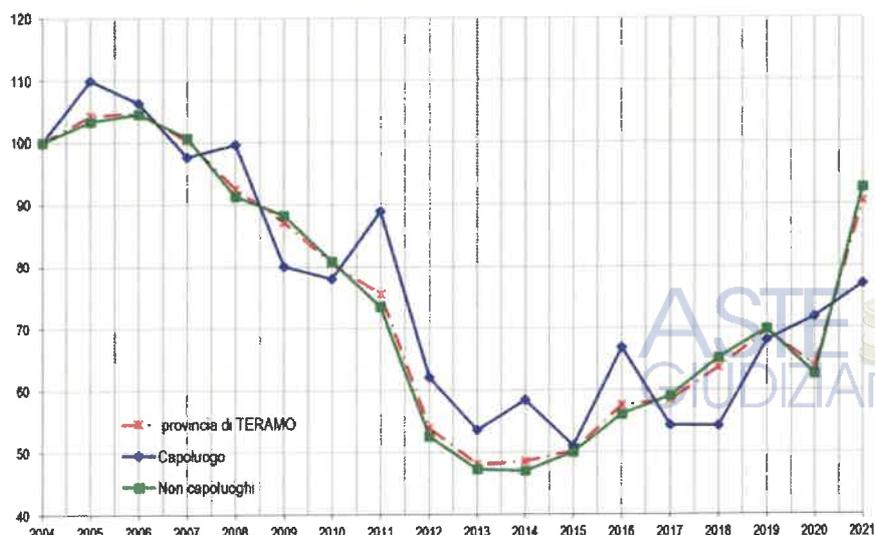
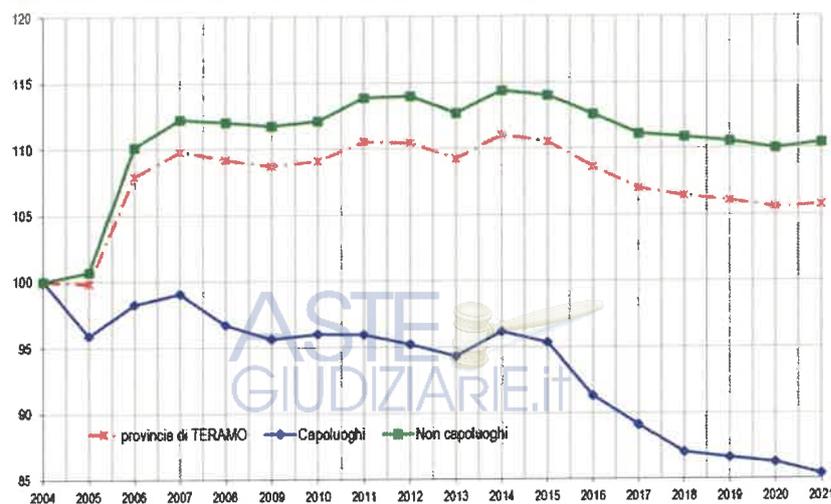




Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMUNI COLLINARI	701	0,0%
COMUNI MONTANI	550	0,1%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.139	0,6%
TERAMO CAPOLUOGO	966	-1,0%
PROVINCIA DI TERAMO	933	0,2%

Figura 28: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



I Valori OMI di riferimento alla zona in cui è posto l'unità immobiliare oggetto di vendita esprime i seguenti prezzi unitari:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	610	900	L	2	3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420	610	L	1,4	2	N
Autorimesse	NORMALE	300	430	L	1,5	2,1	N
Box	NORMALE	360	540	L	1,8	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1100	L	2,7	3,6	N



d. 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 analizza in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

■ Zona territoriale omogenea

Urbana

Centrale

¹ Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).



Semicentrale

Periferica

Suburbana

Extraurbana

Agricola



■ **Destinazione**

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

inagibile

rudere

Terreno





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

Piccola

Media

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza

monopolistica²

Concorrenza monopolistica

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.



ristretta³

Oligopolio⁴

Monopolio⁵

Monopolio bilaterale⁶

■ **Filtering**

Assente

Up

Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

Recupero

Espansione

Contrazione

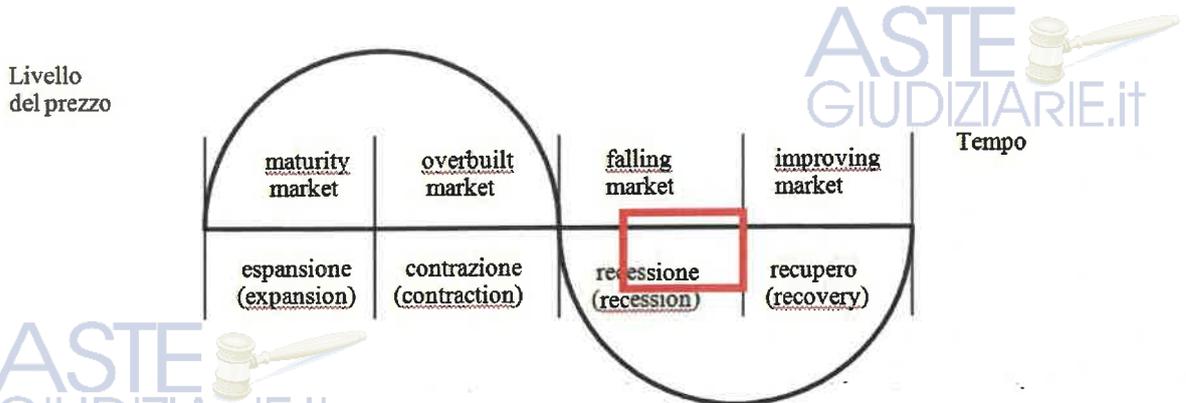
Recessione

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.



--STIMA

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 determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

I dati metrici sono stati rilevati dalle planimetrie agli atti catastali.

Identif. (sub)	Tipologia	Sup (Mq)	Coeff. Ragg.	Superficie Commerciale (Mq)
11	Appartamento	105,00	100%	105,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				105,00

Il valore dell'Immobile sulla base di verifiche dei prezzi di vendita in zona nonché su quanto espresso in ordine ai valori unitari da parte dell'OMI ed in considerazione che trattasi di vendita di beni in procedura, risulta pari a:

Mq. 105,00*€. 600,00=.....€. 63.000,00

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).



Il canone di locazione mensile per l'appartamento in esame risulta
pari a: Mq. 105,00 *€ 3 /mq=.....**€. 315,00**

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 26/01/2023

IL TECNICO
(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it