Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05

PERIZIA DI STIMA

Sintetica-Comparativa

Il sottoscritto, **Geom. VERONI FABRIZIO**, nato a Teramo (TE) il 10/03/1986 e nella sua qualità di amministratore della società di ingegneria Kyklos Ingegneria S.r.l. con sede in Piazza Ercole Vincenzo Orsini n.11 64046 Montorio Al Vomano (Te) C.F. e P.IVA 02117750675, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Teramo al n. 1582,

- in riferimenti ai lavori di "PROGETTO INTEGRATO AREE ATTREZZATE PER FINALITA' TURISTICHE, HUB SOSTA BUS, PARCO URBANO ATTREZZATO (EX ART. 36, COMMA 2 LETT. a), del D.Lgs 50 /2016 s.m.i.)," e successivi lavori di completamento, nella quale è stata realizzata una struttura in acciaio con la funzione di biglietteria;
- in riferimento alla richiesta del comune di Montorio Al Vomano, di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile realizzato, nella sua interezza, ubicato in Via Piane nel Comune di Montorio Al Vomano (TE) e di seguito indicato come "EDIFICIO".

A tal fine il sottoscritto ha proceduto ad un preventivo sopralluogo nella zona interessata, accertandone lo stato di fatto, visionata tutta la documentazione di progetto, al fine di accertarne la superficie utile, oltre ai dati dei valori di mercato dal portale OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).
Alla luce di quanto sopra evidenziato si illustra quanto segue:

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile è sito in Montorio Al Vomano in Via Piane, identificata al Foglio 37 part. 1808 e part. 1807, all'interno del complesso "Terminal Bus" del comune di Montorio al Vomano, la quale comprende al suo interno fermate per Pullman di linea, regionali e interregionale, un altro edificio adibito a bar, area camper e parcheggio pubblico per n.50 posti.

L'Edificio attualmente è di proprietà del richiedente, ovvero:

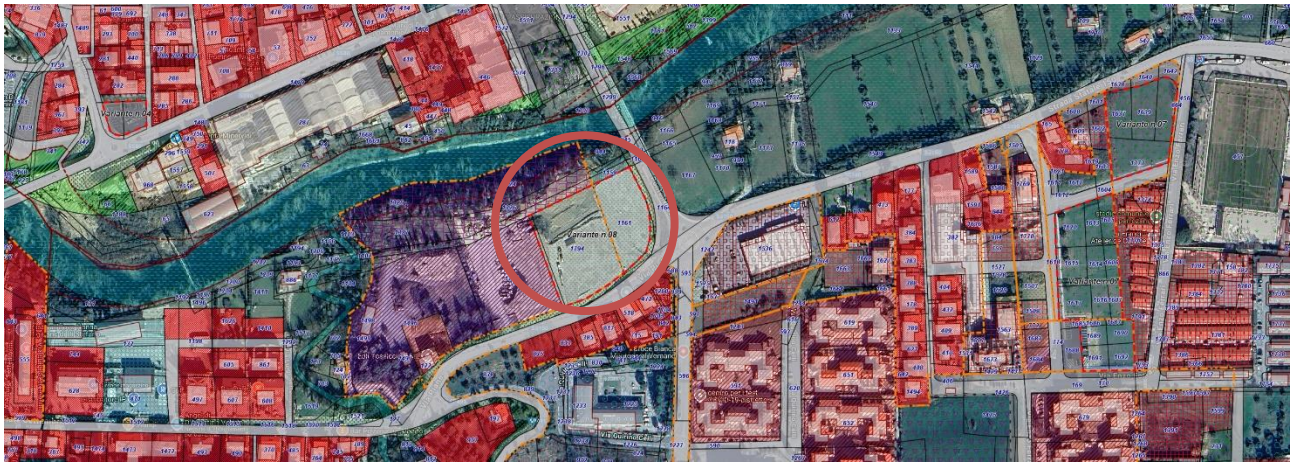
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Comune di Montorio Al Vomano (TE)		Proprietario per 1000/1000

L'edificio è sito in via Piane (SS150), in una zona periferica che dista dal centro di Montorio al Vomano a circa 0,5 km. L'edificio è acessibile dalla SS150 e facilmente raggiungibile dalla SS80.
L'intero complesso da Piano Regolatore ha destinazione "*Zone per attrezzature di interesse comune - "Variante puntuale" D.C.C. n.51 del 31/10/2022*" e "*Zone a verde pubblico di rispetto stradale*", e risulta soggetto al *vincolo P.R.P. "Ambito fluviale Fiumi Vomano e Tordino*".

Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05



Ortofoto dell'area Terminal

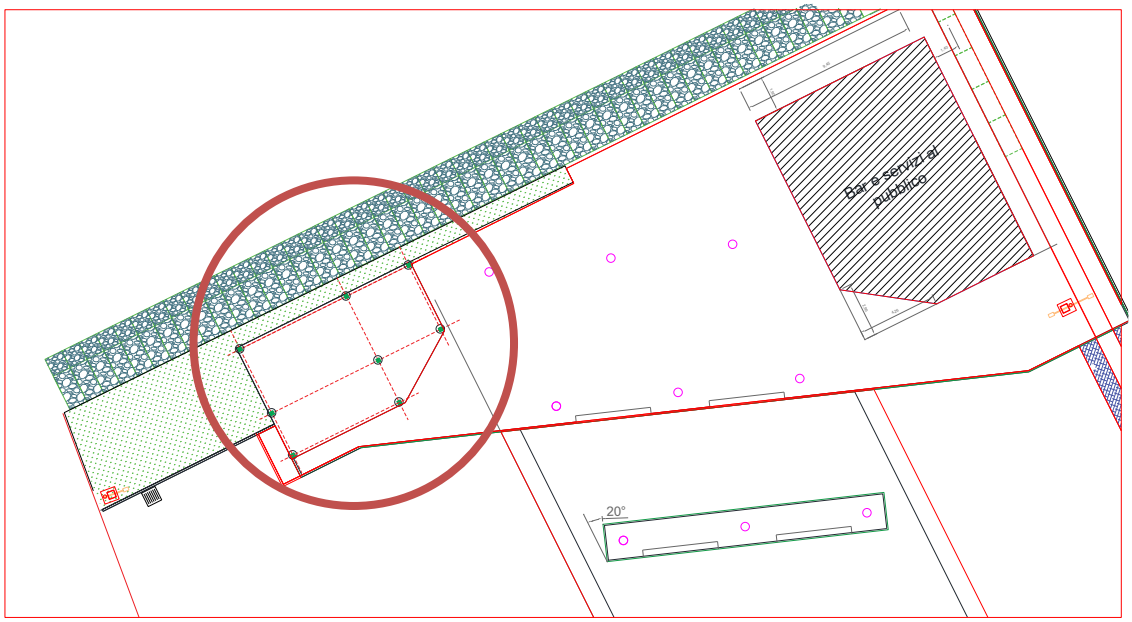


Estratto del piano regolatore comunale

L'edifico è stato realizzato nel complesso del progetto del Terminal Bus sopracitato. Ai fini estimativi e come richiesto si procederà alla stima dell'intero edificio allo stato attuale.

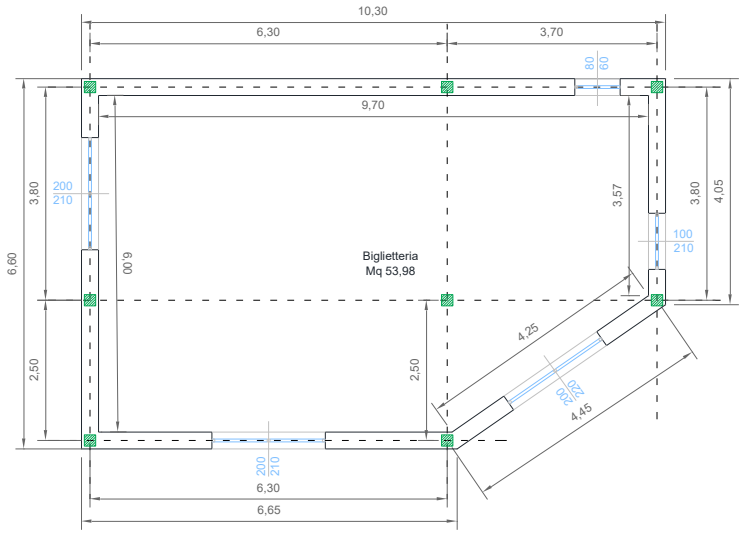
L'edificio è composto da un unico piano terra, integrato e accessibile all'interno dell'area pedonale dell'Hub, ed è indipendente dalle altre strutture.

Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05



L'edificio è realizzato in acciaio, con copertura coibentata in lamiera grecata e tamponature realizzate con "sistema a secco". Tutta la struttura è stata concepita per ottenere un basso impatto ambientale e nel rispetto dei requisiti di risparmio energetico

Il fabbricato è stato realizzato in "grezzo avanzato", ovvero completa di struttura di fondazione in C.A. e struttura in elevazione in acciaio (La struttura risulta già collaudata) completa di tamponature perimetrali, intonaci esterni (in tonachino), Infissi esterni in alluminio. Internamente risulta interamente al grezzo. L'edificio è fornito delle predisposizioni di scarichi fognari e utenze.



PIANO TERRA
Scala 1:100

Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05

CRITERIO DI VALUTAZIONE SEGUITO E VALORE ATTRIBUITO

Aspetti metodologici della stima

Si procede alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, definito come il prezzo più probabile che l'immobile spunterebbe in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di mercato al momento della valutazione.

Preliminarmente, sono state considerate la consistenza immobiliare (valori intrinseci) e la posizione dell'immobile rispetto ala suo posizionamento nel complesso e al centro abitato (valori estrinseci). La particolare destinazione a biglietteria in area terminal bus conferisce un elevato valore di posizione strategica e di potenziale flusso di clientela.

Il procedimento adottato è il procedimento sintetico a parametri tecnici, basato sull'applicazione del corrispondente prezzo unitario medio di mercato, individuato attraverso l'analisi delle rilevazioni ufficiali e delle quotazioni delle aziende immobiliari operanti nell'area. Il parametro tecnico utilizzato è il metro quadrato di superficie commerciale.

Stima in base al valore

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei principali fattori che influiscono sulla stima dei beni immobili commerciali:

- Fattori Intrinseci: Stato di conservazione, manutenzione e finiture, regolarità edilizia.
- Fattori Estrinseci: Ubicazione specifica in Via Piane (SS.150) di Montorio Al Vomano, collegamenti stradali e servizi pubblici, accessibilità, potenziale e versatilità di riconversione. La collocazione in un'area terminal bus e la posizione sulla strada principale garantiscono un flusso significativo di utenti.

Fonti d'Informazione: I dati di riferimento sono stati reperiti tramite la consultazione di banche dati ufficiali per le quotazioni immobiliari e ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari operanti nell'area di riferimento.

Descrizione	Superficie
Superficie Commerciale Netta	53,98 mq

Si identifica il prezzo unitario di mercato:

In linea con le indicazioni fornite per locali con elevata specializzazione commerciale e flusso captive, si identifica un prezzo unitario congruo di:

- **Prezzo Unitario al mq identificato: 1.800 €/mq**

Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05

Si passa ora al calcolo del valore, applicando i decrementi e incrementi del caso (coefficienti) per mediare il prezzo identificato alla situazione specifica del locale biglietteria.

Elemento di Mediazione	Variazione (%)	Note
Contesto e Ubicazione (Via Piane SS.150)	0%	La posizione lungo la strada statale e la natura di terminal bus sono ritenute perfettamente in linea con il valore unitario adottato.
Funzionalità Specifica (Biglietteria)	+5%	L'attività beneficia di un flusso di clientela captive dovuto alla posizione nel terminal bus, aumentando il pregio funzionale.
Stato di Conservazione e Finiture	-1%	deprezzamento in previsione delle opere di completamento interne – eventuali difetti e/o danneggiamenti ecc).
Assenza/Condivisione di Corte Esterna	+0,4%	Si ipotizza che l'area esterna, seppur non esclusiva, sia adeguata al servizio di trasporto.

Calcolo del Valore al Metro Quadrato Definitivo:

Il prezzo unitario base di $1.800 €/mq viene modificato dalle percentuali di mediazione:

- Variazione netta: 0% + 5% - 1% + 0,4% = +4,4%
- Coefficiente di Ragguaglio: 1 + 0,044 = 1,044%

Valore Unitario Definitivo = 1.800 €/mq x 1,044 = 1.879,20 €/mq

Calcolo del Valore di Mercato del Locale:

Valore di Mercato} = Superficie Commerciale x Valore Unitario Definitivo

Valore di Mercato = 53,98 mq x 1.879,20 €/mq = 101.440,30 €

Conclusioni:

Il più probabile valore di mercato del locale adibito a biglietteria di **53,98 mq** in Via Piane (SS.150) di Montorio Al Vomano è stimato in

€ 101.440,00

(Euro centounomilaquattrocentoquaranta).

Montorio al Vomano, lì 17 ottobre 2025

IL TECNICO INCARICATO



Copia informatica - COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO - arrivo - Prot. 15798/AFG del 08/10/2026 - titolo VI - classe 05



