

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 168/2022

Promossa da : XXXXX

Contro : XXXXX

XXXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~

LOTTO 6 - Diritti pari alla piena proprietà su Complesso immobiliare

sito in Sant'Omero - Fraz.ne Garrufo

~~XXXXXX~~ - ~~Diritti pari alla piena proprietà su Appartamento~~

~~di viale Alcide De Gasperi n. 101 - San Benedetto del Tronto~~



Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Teramo al n. 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 11/01/2023, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

- 1 - PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto di pignoramento, 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 si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione del bene;

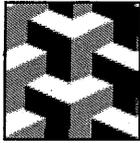
tutto ciò premesso

lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico - estimativo, nello specifico:

- 2 - DATI DI PIGNORAMENTO :

~~2/1/2023 - Tribunale di Teramo - Ufficio di Esecuzione - Giudice Dott. G. Di Natale - Incarico n. 1/23 - Pignoramento di beni immobiliari - Valutazione del bene~~

~~--- Appuntamento di lavoro presso il Tribunale di Teramo - Ufficio di Esecuzione - Giudice Dott. G. Di Natale - Incarico n. 1/23 - Pignoramento di beni immobiliari - Valutazione del bene~~



~~N.C.T. al Fog.14 e precisamente:~~

~~Part. 277 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~2.2 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2~~

~~ciascuno dei Signori~~

~~2.2.1 Appezamenti di Terreno in Sant'Omero del Tronto~~ il tutto distinto

~~nel N.C.T. al Fog.14 e precisamente:~~

~~--Part. 277 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 279 di Mq. 25 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 278 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 279 di Mq. 25 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 277 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 279 di Mq. 25 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~2.2.2 Appezamenti di Terreno in Sant'Omero del Tronto~~

~~nel N.C.T. al Fog.14 e precisamente:~~

~~--Part. 277 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 279 di Mq. 25 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 278 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

~~--Part. 279 di Mq. 25 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;~~

2.3 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei

-- **Laboratorio** sito in Sant'Omero alla Via Santa Scolastica - Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 785 - cat. C/3, classe 2, MQ. 171 R.C. € 203,12;

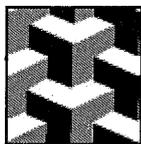
2.4 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei

- **Appezamenti di Terreno** distinti nel N.C.T. al Fog.1 e precisamente:

--Part. 785¹ di Mq. 214;

--Part. 277 di Mq. 50 - R.D. € 0,41 - R.A. € 0,28;

--Part. 279 di Mq. 25;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Part. 282 di Mq. 162 - R.D. €. 0,85 – R.A. €. 0,77;

--Part. 284 di Mq. 50 - R.D. €. 0,26 – R.A. €. 0,23;

--Part. 663 di Mq. 26;

~~--Part. 656 di Mq. 120 - R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,09;~~

~~--Part. 656 di Mq. 120 - R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,09;~~

--Part. 677 di Mq. 68;

--Part. 656² di Mq. 18;

--Part. 875³ di Mq. 278;

--Part. 876⁴ di Mq. 13;

2.5 Beni immobili in Sant’Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei

- Area Urbana distinti nel N.C.E.U al Fog.1 e precisamente:

--Part. 876 di Mq. 13 – cat F/1;

2.6 Beni immobili in Sant’Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei

-- **Magazzino** sito in Sant’Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 875 sub.1 – cat. C/2, classe 2, Mq. 80,00 R.C. €. 95,03;

-- **Magazzino** sito in Sant’Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 875 sub.2 – cat. C/2, classe 2, Mq. 80,00 R.C. €. 95,03;

-- **Appartamento** sito in Sant’Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 875 sub.3– cat. A/2, Mq. 198/192 R.C. €. 464,81;

- 3 – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

¹ Oggi accatastata al NCEU con la Part. 785 – cat, C/2.

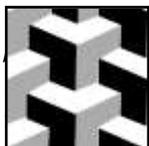
² Deriva dalla part. 34

³ Comprende le particelle 655 ex part.34-261-873; oggi accatastata al NCEU con la Part. 875 – sub. 1-2-3.

⁴ Deriva dalla part. 875; oggi accatastata al NCEU con la Part. 876 – cat. F/1.

OMISSIS

PAGG. DA 5 A7



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-Porzione di fabbricato sito in Sant'Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 785 – cat. C/3, classe 2, MQ. 171 R.C. €. 203,12;

in testa ai Sig.ri;

-Porzione di fabbricato sito in Sant'Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 part. 875 e precisamente:

-- sub.1 – cat. C/2, classe 2, Mq. 80,00 R.C. €. 95,03;

-- sub.2 – cat. C/2, classe 2, Mq. 80,00 R.C. €. 95,03;

-- sub.3 – cat. A/2, Mq. 198/192 R.C. €. 464,81;

--Part. 876 di Mq. 13 – cat F/1;

in testa ai Sig.ri:

- Appezamenti di Terreno sito in Sant'Omero alla Via Santa Scolastica – Fraz.ne

Garrufo il tutto distinto nel N.C.T. al Fog.1 e precisamente:

--Part. 277 di Mq. 50 - R.D. €. 0,41 – R.A. €. 0,28;

--Part. 279 di Mq. 25;

--Part. 282 di Mq. 162 - R.D. €. 0,85 – R.A. €. 0,77;

--Part. 284 di Mq. 50 - R.D. €. 0,26 – R.A. €. 0,23;

--Part. 663 di Mq. 26;

--Part. 664 di Mq. 19 - R.D. €. 0,12 – R.A. €. 0,09;

--Part. 676 di Mq. 120 - R.D. €. 0,99 – R.A. €. 0,74;

--Part. 677 di Mq. 68;

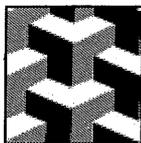
--Part. 656 di Mq. 18;

in testa ai Sig.ri;

4.2 Provenienza:

I beni oggetto di stima, sono pervenuti agli esecutati con i seguenti titoli:

- Dichiarazione di Successione della Sig.ra XXXXX , rettificata dalla trascrizione n. 8810/2019 del 12/02/2018, registrata a Giulianova al Volume 88888, n.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 154985 in data 03/06/2019, trascritta a Teramo al n. 6992.2/2019 in atti dal 09/07/2019;
- Rettifica di intestazione del 12/02/2018 registrata a Giulianova al Volume 88888, n. 243222 in data 09/08/2019, trascritta a Teramo al n. 8810/2019 in atti dal 26/08/2019;
 - Dichiarazione di Successione della Sig.ra XXXXX, rettifica la trascrizione n. 6992/2019 del 12/02/2018, registrata a Giulianova al Volume 88888, n. 243222 in data 09/08/2019, trascritta a Teramo al n. 8810.2/2019 in atti dal 26/08/2019;
 - Dichiarazione di Successione del Sig. XXXXX del 02/09/2018, registrata a Giulianova al Volume 88888, n. 251527 in data 30/08/2019, trascritta a Teramo al n. 9272.3/2019 in atti dal 11/09/2019;
 - Dichiarazione di Successione del 25/10/2013, registrato al Volume 9990, n. 1135 in data 24/10/2014, - Voltura n. 7286.2/2014 – Prat. TE0133461 in atti dal 03/11/2014 dal 25/10/2013;
 - Voltura d'ufficio del 24/12/1972 – Rep. 17905 rettifica per errata reg. voltura 487/73 – Vol. n. 75.1/2000 – Prat. n. 14333 in atti dal 07/02/2000;
 - Atto di divisione del 10/04/2000, Notar. Capodivento – Rep. 35770 – Trascritto al n. 3590.1/2000 del 15/05/2000;
 - Voltura d'ufficio del 02/09/2018 – Rep. 251527, registrazione – Vol. n. 88888 n. 251527 del 30/08/2019 – successione recupero nota 9272/2019 – Voltura n. 4463.1/2019 – Pratica n. TE0047388 in atti dal 13/09/2019;
 - Dichiarazione di Successione del 18/11/1984, registrato al Volume 319, n. 97 in data 22/02/1985, - Voltura n. 824.1/1985 in atti dal 23/04/1990.

4.3 Dati Catastali:

4.3.1

~~ciascuno del Catasto~~



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

A [redacted] N.C.E.U. al Fog.1 e

al Fog.1 e al Fog.2 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

D. [redacted]

4.3.2 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/6

dei Sig.ri

[redacted]

[redacted]

-- Part. 785 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

[redacted]

-- Part. 785 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

[redacted]

-- Part. 785 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

[redacted]

-- Part. 785 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

4.3.3 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

dei Sig.ri

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

4.3.3 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri

-- **Laboratorio** sito in Sant'Omero il tutto distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 e precisamente:

-- Part. 785 - Cat. C/3 - Cl. 2 - Cos. 171 mq - Sup. 179 mq - R.C. € 203,12;

⁵ Si precisa che sul terreno insistono dei fabbricati agricoli.





4.3.4 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri

- **Appezamenti di Terreno** siti in Sant'Omero, il tutto distinti nel N.C.T. al Fog.1 e precisamente:

--Part. 277 - SEMINATIVO - Cl. 01 - Sup. 00.50 - R.D. €. 0,41 - R.A. €. 0,28;

--Part. 279 - TERR N FORM - Sup. 00.25;

--Part. 282 - SEMIN. ARBOR. - Cl. 03 - Sup. 01.65 - R.D. €. 0,85 - R.A. €. 0,77;

--Part. 284 - SEMIN. ARBOR. - Cl. 03 - Sup. 00.50 - R.D. €. 0,26 - R.A. €. 0,23;

--Part. 663 - AREA URBANA - Sup. 00.26;

~~--Part. 664 - SEMIN. ARBOR. - Cl. 01 - Sup. 00.44 - R.D. €. 0,42 - R.A. €. 0,22;~~

~~--Part. 676 - SEMIN. ARBOR. - Cl. 01 - Sup. 01.20 - R.D. €. 0,22 - R.A. €. 0,74;~~

--Part. 677 - AREA URBANA - Sup. 00.68;

--Part. 656 - AREA URBANA - Sup. 00.18;

4.3.5 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri

- **Area Urbana** sita in Sant'Omero nel N.C.E.U al Fog.1 e precisamente:

--Part. 876 - Cat. F/1 - Cons. 13 mq;

4.3.6 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri

- **Magazzino** sito in Sant'Omero distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 - Part. 875 - sub.1 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cos. 80 mq - Sup. 97 mq - R.C. €. 95,03;

- **Magazzino** sito in Sant'Omero distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 - Part. 875 - sub.2 - Cat. C/2 - Cl. 1 - Cos. 80 mq - Sup. 94 mq - R.C. €. 95,03;

- **Appartamento** sito in Sant'Omero distinto nel N.C.E.U. al Fog.1 - Part. 875 - sub.3 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cos. 7,5 vani - Sup. 198/192 mq - R.C. €. 464,81.

4.4 Situazione Edilizia:

4.1 Immobili in Sant'Omero



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Fog. [redacted] (15/2007) - 7
[redacted]
[redacted]

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

5.1 Iscrizioni

➤ Iscrizione del 18/04/2007 - Reg. Part. 1330 – Reg. Gen. 7394

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore XXXX

con sede Pesaro

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 875 – Sub. 1-2-3

➤ Iscrizione del 16/10/2008 - Reg. Part. 3557 – Reg. Gen. 17633

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.T. del Comune [redacted]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune [redacted]

Immobili distinti al N.C.T. del Comune [redacted]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 876

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 875 – Sub. 1-2-3

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 656-876-875-785-277-279-282-284-663-

[redacted] 677

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 785

5.2 Trascrizione

➤ Trascrizione del 05/01/2000 - Reg. Part. 112 – Reg. Gen. 159



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di [REDACTED]

Servitù costituita e inamovibile per legge, ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 20/09/1988 n. 83.

➤ **Trascrizione del 14/10/2022 - Reg. Part. 12247 - Reg. Gen. 16553**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobili distinti al [REDACTED]

Immobili distinti al [REDACTED]

Immobili distinti al [REDACTED]

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 876 - (Proprietà 1/2);

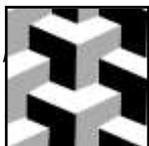
Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 875 - Sub. 1-2-3 - (Proprietà 1/2);

Immobili distinti al N.C.T. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 656-876-875-785-277-279-282-284-663-
[REDACTED] 677 - (Proprietà 1/2);

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero - Fog. 1 - Part. 785 - (Proprietà 1/2).

6. RISPOSTA AL QUESITO 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

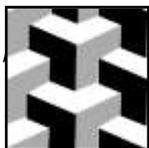
requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, 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.

6.1. 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.



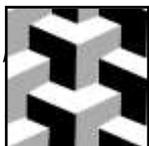
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 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 co-strizioni 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”.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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)

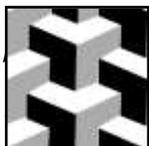
Nel codice inoltre si evidenzia che *“Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

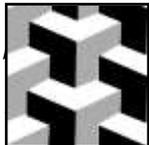
Teramo è un comune italiano di 51 596 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Abruzzo. La città ha origini molto antiche, riconducibili ai Piceni e ai Pretuzi, che dominavano fino al III secolo a.C. l'area di Aprutium, da cui il termine "Abruzzo", prima del dominio romano.

Nel nucleo antico di Teramo, di forma regolare, vi sono importanti resti del periodo romano e medievale. Rimasta racchiusa all'interno del pianoro di confluenza fluviale fino all'inizio del XIX secolo, la città avviò successivamente un programma di riorganizzazione urbanistica che la portò a espandersi, in particolare a seguito della costruzione dei ponti sul Tordino e sul Vezzola.

c. Analisi del mercato immobiliare residenziale

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini statistici in 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.

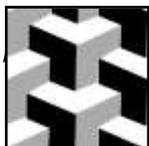




Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30 comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.366 al metro quadro, con un aumento del 0,22% rispetto a Dicembre 2021 (1.363 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Teramo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.384 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media . 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. 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 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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%.

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMUNI COLLINARI	766	46,1%	1,2%	0,37	20,2%
COMUNI MONTANI	72	55,8%	0,6%	0,21	1,9%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	2.517	48,4%	2,8%	0,89	66,2%
TERAMO CAPOLUOGO	446	7,4%	1,6%	0,10	11,7%
PROVINCIA DI TERAMO	3.801	41,7%	1,9%	0,56	100,0%

NTN⁶, IMI⁷ E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

⁶ NTN (numero di transazioni normalizzate): Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

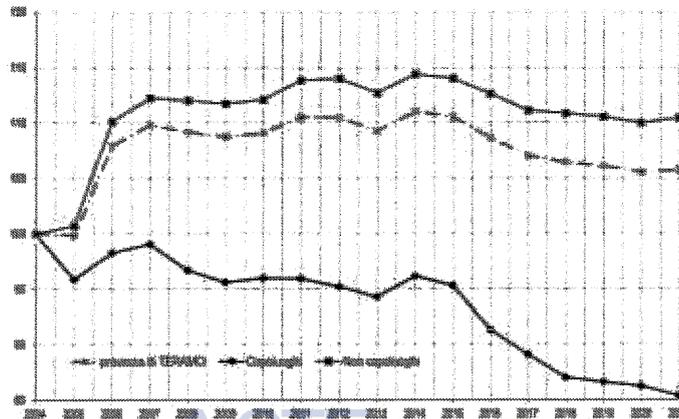
⁷ IMI (intensità del mercato immobiliare): Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.



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%



QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE



Gli immobili oggetto di stima si trovano nei Comuni di Sant’Omero ~~...~~

~~...~~

~~...~~

~~...~~

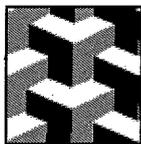
~~...~~

~~...~~



OMISSIS

PAGG. DA 22 A 30



[REDACTED]

6.4 Beni immobili in Sant'Omero di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei

Sig.ri

6.4.1-Portione di fabbricato sito in Sant'Omero – Fraz.ne Garrufo, distinto al N.C.T. al Foglio 1- Part.IIe 785 e 875 – Sub. 1-2-3 e al N.C.T. Part.IIa 876 e precisamente:

- Piano seminterrato (Part. 785) , destinato a locale deposito della superficie catastale di Mq. 30,00 circa;

- Piano Terra (Part. 785) , destinato a locale laboratorio, disimpegno, uffici e servizi, della superficie catastale di Mq. 164,00 circa e camminamento esterno lato nord e sud, della superficie di Mq. 56,00 circa;

- Piano Terra (Part. 875 – Sub. 1) , destinato a locali depositi, della superficie catastale di Mq. 97,00 circa;

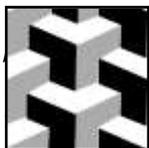
- Piano Terra (Part. 875 – Sub. 2) , destinato a locali depositi, della superficie catastale di Mq. 94,00 circa;

- Piano Terra (Part. 875 – Sub. 3) , destinato ad ingresso e scala per accedere all'appartamento posto al piano primo;

- Piano Primo (Part. 875 – Sub. 3) , destinato ad appartamento, costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, disimpegni per una superficie catastale di Mq. 192,00 circa e balcone per una superficie di Mq. 11,50 circa.

- Piano Terra (Part. 876) , area urbana per una superficie di Mq. 13,00 circa.

L'intera porzione di fabbricato presenta delle difformità interne, rispetto ai titoli autorizzativi che alla documentazione presentata presso l'agenzia delle



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

entrate, per diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso, parte dei locali posti al piano terra sono destinati ad ufficio ed abitazione.



--- Identificazione catastale

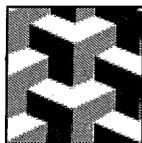
L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Omero Fraz. Garrufo il tutto distinto nel N.C.E.U. e precisamente

Foglio	p.lla	sub	Cl	Categ.	Consist.	Sup. catastale	Totale escluse superfici scoperte	Rendita catastale
1	785	-	2	C/3	171	179	-	€ 203,12

ed intesta a:

Foglio	p.lla	sub	Cl	Categ.	Consist.	Sup. catastale	Totale escluse superfici scoperte	Rendita catastale
1	875	1	1	C/2	80	97	-	€ 95,03
1	875	2	1	C/2	80	94	-	€ 95,03
1	875	3	2	A/2	7,5 vani	198	192	€ 464,81
1	876	-	-	F/1	13	-	-	-

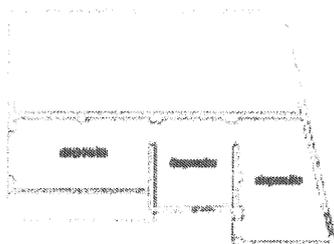
ed testa ai Sig.ri;



Studio Di Natale & Associati

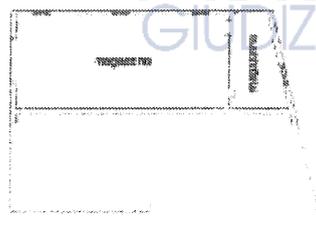
Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



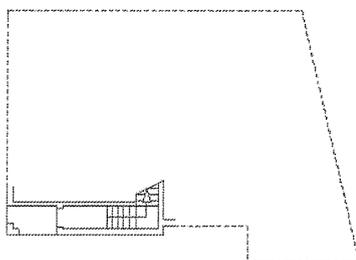
PIANO TERRA
H=3,35

Part. 875 - Sub. 1

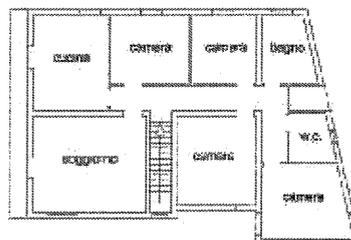


PIANO TERRA
H=3,35

Part. 875 - Sub. 2

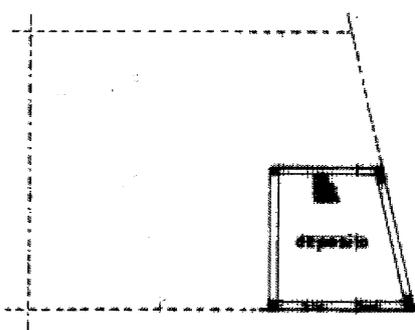


PIANO TERRA
H=3,00

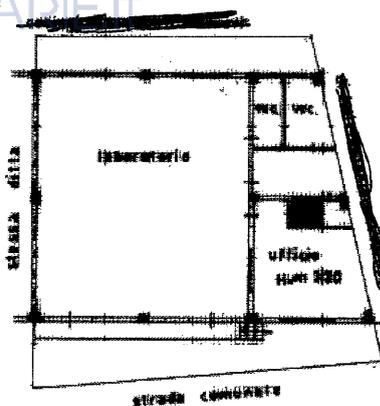


PRIMO PIANO
H=3,00

Part. 875 - Sub 3



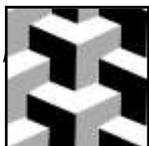
Part. 785



-- Finiture Appartamento

I pavimenti sono in parte in monocottura ed in parte in trani





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Gli infissi esterni sono in parte in legno con vetri e tapparelle in plastica ed in parte in alluminio.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno/ferro.

I bagni presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica da montare.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera. L'impianto elettrico risulta funzionante.

Impianto di riscaldamento funzionante.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture dell'epoca di realizzazione .

-- Finiture Laboratorio

I pavimenti sono in monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno.

I bagni presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica da montare.

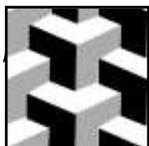
I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera. L'impianto elettrico risulta funzionante.

Tetto realizzato con pannelli prefabbricati.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture dell'epoca di realizzazione .

--Conformità degli Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Definizione delle Superfici

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni. Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

--Destinazione Urbanistica

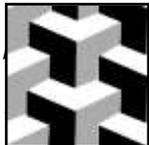
Foglio	Particella	Zona Urbanistica PRG Adottato
1	875-876-785	Zona Edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale – Art. 39



--Situazione Edilizia

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Sant'Omero è stato possibile accertare che la documentazione inerente i fabbricati interessati dalla procedura esecutiva sono:

- Prefettura di Teramo Prot. 30291 del 03/09/1966 – Costruzione di capannone ad uso mangimificio in Garrufo di S. Omero;
- Licenza per esecuzione Lavori Edili n. 102 del 16/09/1966 – Ampliamento e rammodernamento di uno stabilimento industriale "Mangimificio".



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Analisi delle Caratteristiche:

--- estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** L' immobile è posto in Località Garrufo di Sant'Omero.

- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge lungo Strada Comunale;

--- intrinseche:

- **Accessibilità:** buona lungo strada Comunale;

- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su due piani;

- **Funzionalità degli impianti :** l'unità immobiliare è completa di tutte le dotazioni impiantistiche;

- **Grado di finiture:** Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovano in discreto stato di conservazione dell'epoca di realizzazione;

- **Panoramicità:** verso unità abitative ed area verdi;

- **Disponibilità:** l'unità immobiliare attualmente è abitata.

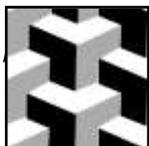
--STIMA

Per determinare il valore dell'immobile si procederà attraverso una stima sinteticocomparativa ed in considerazione dello stato dell'immobile rispetto al valore trovato per immobili analoghi in condizioni di ordinarietà .

-- 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. I dati dimensionali verranno estrapolati dalla planimetria catastale

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



DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. RAGG.	SUP. COMMERCIALE (Mq)
LOCALE DEPOSITO – S1	30,00	0,5	15,00
LOCALE DEPOSITO – PT	355,00	0,5	177,50
AREA ESTERNA - PT	56,00	0,1	5,60
APPARTAMENTO - P1	192,00	1,0	192,00
BALCONI – P1	11,50	0,3	3,45
AREA URBANA - T	13,00	0,1	1,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			394,85

-- Parametri di mercato

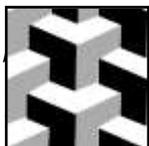
Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering¹⁰;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

■ Zona territoriale omogenea

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



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Suburbana

Extraurbana

Agricola

ASTE
GIUDIZIARIE.it



■ Destinazione

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo

■ Tipologia immobiliare

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno

■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

Piccola

Media

Grande

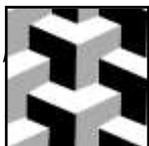
■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato (anche ad uso turistico)

¹⁰ 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).





Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale



■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica¹¹

Concorrenza monopolistica ristretta¹²

Oligopolio¹³

Monopolio¹⁴

Monopolio bilaterale¹⁵

¹¹ 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.

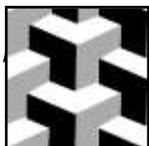
¹² Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

¹³ 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.

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ **Filtering**

Assente

Up

Down



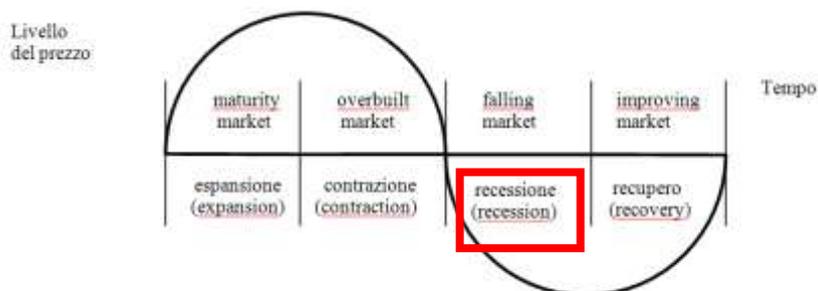
■ **Fase del mercato immobiliare**

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione



Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati simili per la zona in esame con riferimento al 2022, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 600,00 al mq.**

- Determinazione dei correttivi del valore unitario medio zonale

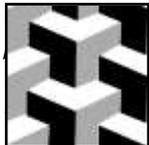
Applicando al valore medio degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile 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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1

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

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,80

- Spazi esterni pertinenziali **KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1,02

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

- Tipo di procedura **KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

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

--Valore di mercato

Parametri:

- Vetustà **K_V = 0,80**

- Stato di conservazione **K_C = 0,90**

- Spazi esterni pertinenziali **K_E = 1,00**

- Tipo di procedura **K_P = 0,85** (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (**K_{TOT}**) del valore medio zonale risulta

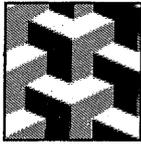
pari a: **$K_{TOT} = 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,85 = 0,612$**

Valore unitario

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

€/mq 600,00 x 0,612 = **Euro 367,20 al mq**

Ed in cifra tonda €/mq 367,00 al Mq.



Valore di mercato

Il valore di mercato del bene oggetto di stima sarà ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario sopra determinato e risulta pari a:

Mq. 394,85*€ 367,00=.....**€ 144.909,45**

Il Valore del Bene in Procedura, per la quota pari all'intero della piena proprietà in testa ai Sig.ri XXXX risulta pari a : **€ 144.909,45**

Al valore devono essere detratte le spese per eventuali sanatorie o ripristino dello stato dei luoghi, che precisamente ammonta al 10%.

€ 209.270,50-10% = 130.418,95 arrotondato a € 130.420,00

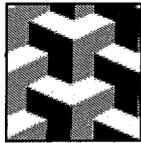
3.4.2-Appezamenti di Terreno sito in Sant'Omero, distinto al N.C.T. al Foglio 1 Part.lla 277-279-282-284-663-677-656 della superficie catastale di Mq. 402,00 circa, destinati a strada.

-- Identificazione catastale

L'appezzamento di terreno risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ il tutto distinto nel N.C.T. e precisamente:

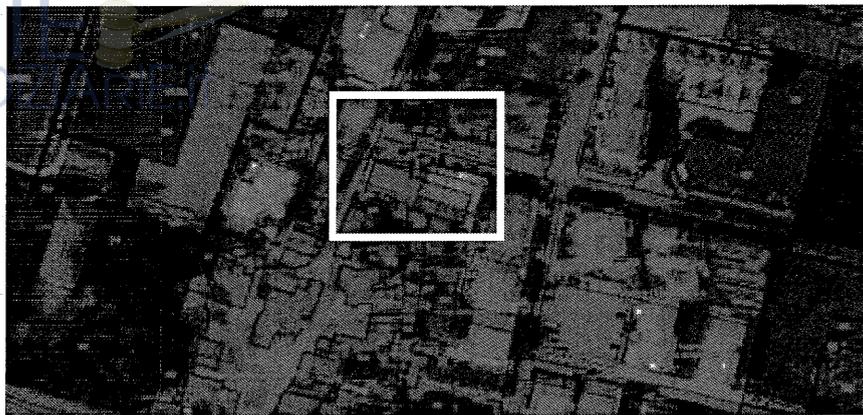
Foglio	P.lla	Porz	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
1	277	-	SEMINATIVO	01	00.50	€ 0,41	€ 0,28
1	279	-	TERR N FORM	-	00.25	-	-
1	282	-	SEMIN. ARBOR	03	01.65	€ 0,85	€ 0,77
1	284	-	SEMIN. ARBOR	03	00.50	€ 0,26	€ 0,23
1	663	-	AREA URBANA	-	00.26	-	-
1	677	-	AREA URBANA	-	00.68	-	-
1	656	-	AREA URBANA	-	00.18	-	-

ed intesta a:



-- Destinazione Urbanistica

Foglio	Particella	Zona Urbanistica PRG Adottato
1	656-277-279-282-284- 663-677	Zona Strade, parcheggi, piazze, accessi, connessioni e diramazioni - Art. 79;



--STIMA

Per determinare il valore dell'appezzamento di terreno si procederà attraverso una stima sintetico-comparativa e tenendo conto delle valutazioni riportate nel listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli da parte della Exeo. Considerando che il terreno è destinato a strada il valore del bene non può essere quantificato, in quanto verrà in futuro espropriato dal Comune di Sant'Omero.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

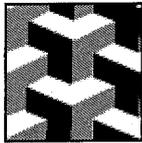
[REDACTED]

[REDACTED]

Foglio	P.lla	Porz	Qualità	Cl.	Sup.	R.D.	R.A.
[REDACTED]	[REDACTED]	-	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

OMISSIS

PAG 44

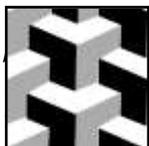


7. RIEPILOGO:

N.	Descrizione	Base d'Asta
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	Diritti pari alla piena proprietà su [REDACTED] di [REDACTED] - Fog. 42 Part. 165-166-167-168-169-170	€. [REDACTED]
3	Diritti pari a 2/3 della piena proprietà su [REDACTED] di [REDACTED] - Fog. 1 Part. 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300	€. [REDACTED]
4	Diritti pari alla piena proprietà su [REDACTED] di [REDACTED] - Fog. 1 Part. 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300	€. [REDACTED]
5	Diritti pari a 2/3 della piena proprietà su [REDACTED] di [REDACTED] - Fog. 1 Part. 275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300	€. [REDACTED]
6	Diritti pari alla piena proprietà su Complesso immobiliare sito in Sant'Omero- Fraz.ne Garrufo - Fog. 1 Part. 785 -876 e 875 - Sub. 1-2-3 Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezzamento di terreno sito in Sant'Omero- Fraz.ne Garrufo - Fog. 1 Part. 277-279-282-284-663-677-656	€. 130.420,00
7	[REDACTED]	€. [REDACTED]

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando

¹⁶ Prima del bando di vendita dovrà essere effettuato l'accatastamento dei beni.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 10/03/2023

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it