



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

# TRIBUNALE DI TERAMO

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n° 178/2022**

**Promossa da :** GROGU SPV S.r.l. – Via V. Alfieri, 1 – CONEGLIANO (TV)

**Contro :** \*\*\*\*\* Via Pablo Neruda n.6 – SANT’OMERO (TE)

\*\*\*\*\*

Giudice dell’Esecuzioni : Dott. Giovanni CIRILLO

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura**

**Lotto Unico** - Diritto pari all’ intero della piena proprietà su “ *Fabbricato di civile abitazione* ” sito nel Comune di Sant’Omero alla Via Pablo Neruda n.6-

\*\*\*\*\*

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 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 11/01/2022, 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.





## Sommario

- A – PREMESSA:	2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA’ DEI BENI E LORO DISPONIBILITA’:	3
d1) Pertinenza:	3
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	4
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	3
e1) Iscrizioni	5
e2) Trascrizione	6
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	6
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	6
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	7
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	7
- I – MISURAZIONE:	7
- L– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	7
l1) estrinseche:	7
l2) intrinseche:	7
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	8
1. <i>Quesito di Stima</i>	8
2. <i>Basi del Valore</i>	9
3. <i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	19
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	21
5. <i>Regime Fiscali:</i>	21
6. <i>Gestione:</i>	21
7. <i>Riepilogo:</i>	21

### - A – PREMESSA:

- che, ricevuto l’incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, 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;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 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:

**- B - DATI DI PIGNORAMENTO :**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero al Foglio 7 - Part. 815 e precisamente:

- Sub. 3 - Locale Garage - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 44,00;

- Sub. 4 - Locale Magazzino - Cat. C/2 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 53,00;

- Sub. 5 - graff. alla part. 117 sub 6 - Abitazione - - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 7,5 - P. T-1 sup. Cat. Mq.187,00;

**- C - UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

Gli immobili oggetto di stima sono sito nel Comune di Sant'Omero alla Via Pablo Neruda n.6 , e precisamente:

- **Locale Garage**, (Part. 815 - Sub. 3) posto al piano seminterrato alla stato grezzo della superficie catastale di Mq. 47,00, costituito da un unico locale con accesso dallo scivolo;

- **Locale Magazzino**, (Part. 815 - Sub. 4) posto al piano seminterrato alla stato grezzo della superficie catastale di Mq. 53,00, costituito da un unico locale con accesso dal locale garage;

- **Abitazione** (Part. 815 - Sub. 5 graff. Alla part. 117 sub.6 ) costituita da :

----Piano Terra : ingresso/soggiorno/cucina, n°2 camere da letto, due ripostigli, W.C. e corte esclusiva esterna;

----Piano Primo con accesso dalla scalinata esterna costituito da due fondaci, un locale pluriuso e da un W.C. oltre ai balconi.- Si precisa che al momento del sopralluogo si accertava che l'intero piano era stato adibito ad abitazione.

**- D - GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':**

**d1) Pertinenza:**

Le unità immobiliari sono distinte nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero, al



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Fog. 7 - Part. 815 - Sub.3 - sub.4 - sub.5 graffata alla part. 117 sub.6 per i **Diritti pari all'intero della piena proprietà**, in testa alla Sig.ra \*\*\*\*\*  
nata a \*\*\*\*\*1 \*\*\*\*\* ed ivi residente alla Via  
\*\*\*\*\*\_ C.f. \*\*\*\*\*.

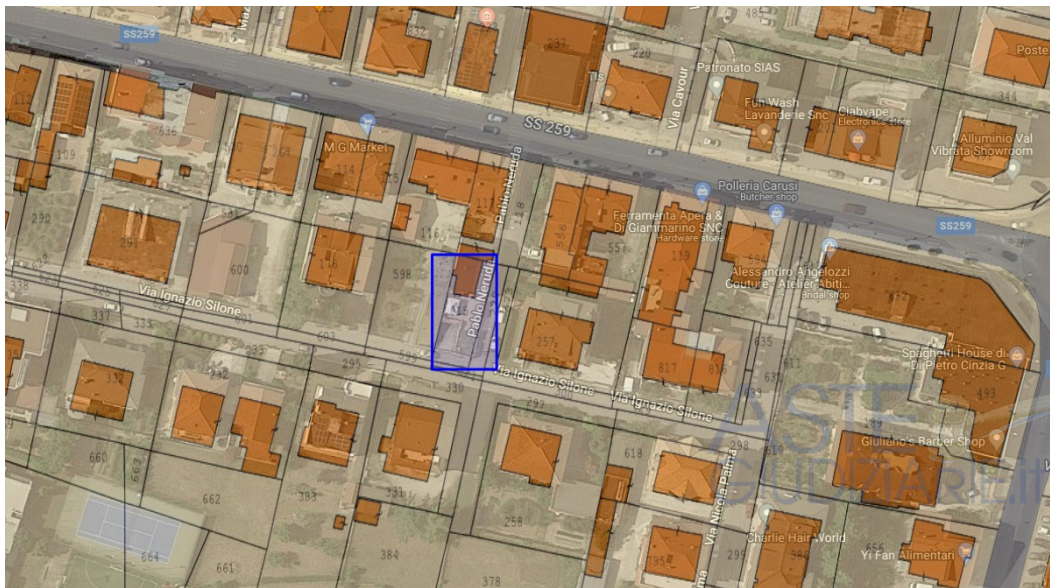
**d2) Provenienza:**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono pervenute alla Sig.ra \*\*\*\*\* per atto di donazione da \*\*\*\*\* a rogito Giacomo Capodivento in data 11/12/2007 rep. 46626/10349, trascritto a Teramo il 21/12/2007 ai numeri 23763/14711.

**d3) Dati Catastali:**

Le unità immobiliari oggetto di stima è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero al Foglio 7 - Part. 815 e precisamente:

- **Sub. 3** - Locale Garage - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 44,00-  
R.C. € 37,18;
- **Sub. 4** - Locale Magazzino - Cat. C/2 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 53,00-  
R.C. € 61,35;
- **Sub. 5** - **graffata alla Part. 117 sub.6** - Abitazione - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 7,5 -  
P. T-1 sup. Cat. Mq.187,00- R.C. € 464,81;



**d4) Situazione Edilizia:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

l'Edilizia, del Comune di Sant'Omero, il fabbricato è stato autorizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n° 05/1994 del 27/010/1994;
- Permesso di Costruire n°25/2008 del 29/07/2008;
- Permesso di Costruire n°42/2008 del 29/07/2008- variante del P.diC. 25/2008;
- Deposito Genio Civile del 31/07/2008 prot.2062593;

Occorre far rilevare che il piano primo risulta adibito ad abitazione seppur autorizzato con destinazioni d'uso quali: locale Fondaco e Pluriuso. Pertanto necessita di intervento di sanatoria mediante recupero abitativo sottotetto e variazione catastale o, in alternativa il ripristino dello stato dei luoghi..

#### **d5) Confini:**

L'immobile oggetto di stima, confina con Via Pablo Neruda, Via Ignazio Silone, particella 598, salvo altri o variati.

#### **d6) Stato di Occupazione :**

Il Fabbricato attualmente risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\*e dal proprio nucleo familiare.

#### **- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

##### **e1) Iscrizioni**

- **Iscrizione del 11/09/2008 - Reg. Part. 3119 - Reg. Gen. 15624**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - €. 80.000,00 Totale €. 120.000,00

**a favore** BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano

**Contro** \*\*\*\*\* ed ivi residente alla Via \*\*\*\*\* - *Proprietà 1/1*

**Contro**

\*\*\*\*\*

C.f. DFBLSN63T07L103L - *Debitore non datore di ipoteca*

*Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Omero al Fog. 7 - Part. 815 - Sub. 1 e sub.2 nonché Part. 117 sub.5.*

- **Iscrizione del 03/01/2017 - Reg. Part. 12 - Reg. Gen. 96**

IPOTECA GIUDIZIARIA

DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Capitale €. 38.611,26 – Totale €. 40.000,00

**a favore** UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.A. con sede in Bergamo

**Contro** \*\*\*\*\* ed ivi residente alla Via  
\*\*\*\*\* – *Proprietà 1/1*

## e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 04/11/2022 - Reg. Part. 13041 - Reg. Gen. 17648**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

**a favore** GROGU SPV S.r.l. – con sede in Conegliano Veneto alla Via C. Alfieri  
C.f. 05197150260

**Contro** \*\*\*\*\* – *Proprietà 1/1*

## - F – DESCRIZIONE DEI BENI:

### f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale

#### degli stesse:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Sant’Omero alla  
\*\*\*\*\* e precisamente:

- **Locale Garage**, (Part. 815 – Sub. 3) posto al piano seminterrato alla stato grezzo della superficie catastale di Mq. 47,00, costituito da un unico locale con accesso dallo scivolo;
- **Locale Magazzino**, (Part. 815 – Sub. 4) posto al piano seminterrato alla stato grezzo della superficie catastale di Mq. 53,00, costituito da un unico locale con accesso dal locale garage;
- **Abitazione** (Part. 815 – Sub. 5 *graff.* Alla part. 117 sub.6 ) costituita da :
  - Piano Terra : ingresso/soggiorno/cucina, n°2 camere da letto, due ripostigli, W.C. e corte esclusiva esterna;
  - Piano Primo con accesso dalla scalinata esterna costituito da due fondaci, un locale pluriuso e da un W.C. oltre ai balconi.- Si precisa che al momento del sopralluogo si accertava che l’intero piano era stato adibito ad abitazione.

I pavimenti sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno e sistemi oscuranti con persiane.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento.

#### **- G- CONFORMITÀ 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.

#### **- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall'esecutato, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28.

#### **- I- MISURAZIONE:**

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.

#### **- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:**

##### **11) estrinseche:**

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona semicentrale del Comune di Sant'Omero;

--*Collegamenti stradali:* L'immobile sorge nelle vicinanze della S.P. 259.;

##### **12) intrinseche:**

-- *Accessibilità:* buona lungo strada Provinciale;

-- *Funzionalità Generale:* La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

al piano terra – abitazione e piano sottotetto locali di sgombero ma, di fatto, risultano adibiti ad abitazione, mentre il garage e magazzino al piano seminterrato;

--**Funzionalità degli impianti** : impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento funzionante;

--**Grado di finiture**: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati in buono stato di conservazione;

--**Panoramicità**: verso unità commerciali ed abitative;

-- **Disponibilità**: L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare essendo I° casa.

## **- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA**

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario effettuare alcune premesse estimative ritenute essenziali per la corretta stesura del presente rapporto di valutazione.

### **1. Quesito di Stima**

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.*”





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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”.*

*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)*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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**

Il Comune di **Sant’Omero** è un comune di 5.288 abitanti 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 €/m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> (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%
<b>Totale complessivo</b>	<b>15.022</b>	<b>39,1%</b>	<b>1,67%</b>	<b>0,46</b>	<b>100,0%</b>

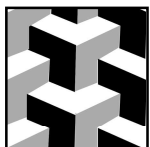
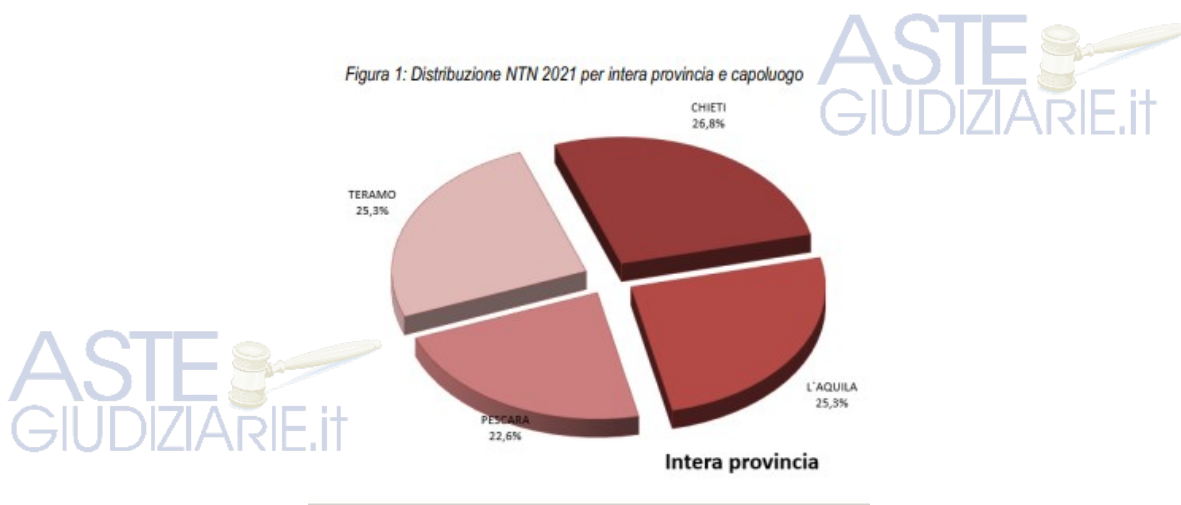


Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo



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. 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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 €/m<sup>2</sup>). 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

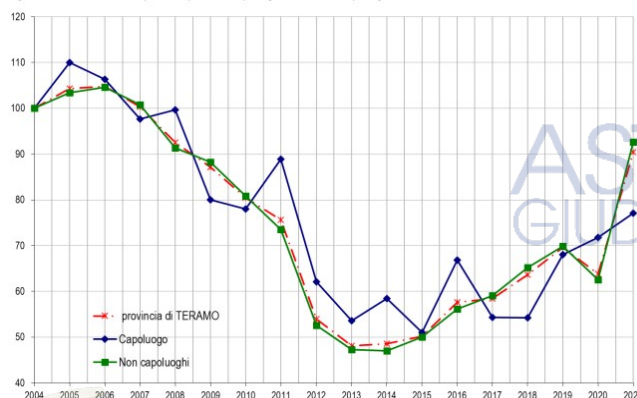
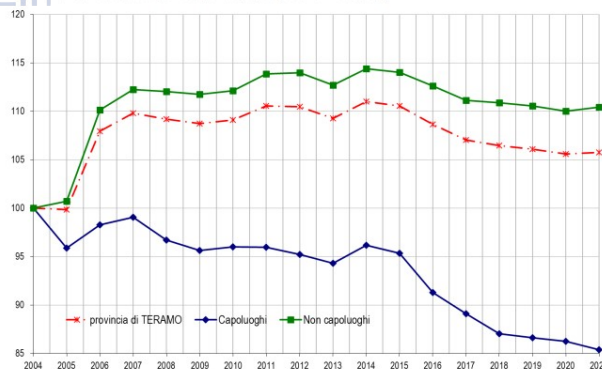




Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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%
<b>PROVINCIA DI TERAMO</b>	<b>933</b>	<b>0,2%</b>

Figura 20: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>o</sup> semestre 2022:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,6	2,4	N
Autorimesse	NORMALE	320	450	L	1,5	2,1	N
Box	NORMALE	400	560	L	1,8	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	290	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1200	L	2,8	4	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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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;
- ✓ filtering<sup>1</sup>;
- ✓ 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
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola

■ **Destinazione**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario (Studio privato)
- Agricolo

<sup>1</sup> 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).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno

■ **Dimensione dell'unità immobiliare**

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 monopolistica<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>3</sup>
- Oligopolio<sup>4</sup>
- Monopolio<sup>5</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>6</sup>

■ **Filtering**

Assente

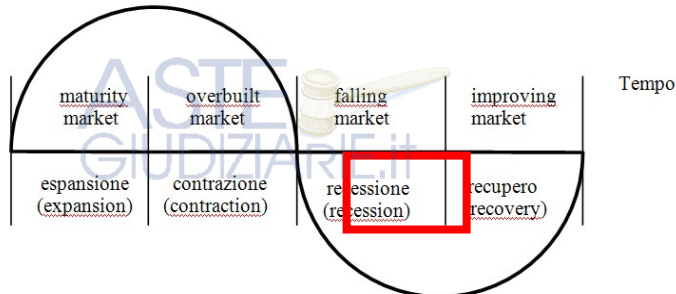
Up

Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Livello  
del prezzo



esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>3</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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. 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 libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1
- Vendita in procedura esecutiva  
(assenza di garanzie per i vizi e presenza di difform.): 0,85

**f. Consistenza commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

coefficienti di ragguglio<sup>7</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>8</sup> 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.

**----Diritti pari all'intero della piena** su Fabbricato di Civile distinto al N.C.E.U.

del Comune di Sant'Omero alla Via Pablo Neruda n.4, e precisamente:

- Sub. 3 - Locale Garage - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 44,00;

- Sub. 4 - Locale Magazzino - Cat. C/2 - Cl. 2 - P. 1S - sup. Cat. Mq. 53,00;

- Sub. 5 - graff. alla part. 117 sub 6 - Abitazione - Cat. A/2 - Cl. 2 Vani 7,5 -  
P. T-1 sup. Cat. Mq.187,00;

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
3	Locale Garage	44,00	50%	22,00
4	Locale Magazzino	53,00	50%	26,50
5	Appartamento Piano Terra	85,00	100%	85,00
5	Locale sottotetto	85,00	65%	55,25
	Balconi	15,30	30%	4,59
	Area Esterna	180,00	10%	18,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>211,34</b>

### Parametri:

Vetustà KV = 1,00 (Da 10 a 20 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presenza)

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva e sanatoria parti abusive)

Determinazione coefficiente globale

*Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:*

$$KTOT = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,75 = 0,75$$

<sup>7</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>8</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### Valore unitario immobili

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

Abitazione → €/mq 1.000,00 x 0,75 = Euro 750,00 mq

**Mq 211,34 x €/mq 750,00 = € 158.505,00**

### 4. Proposta di Vendita:

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in unico lotto.

### 5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

### 6. Gestione:

Il Fabbricato è attualmente occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

### 7. Riepilogo:

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

➤ **LOTTO UNICO** - Diritto pari all'intero della piena proprietà su “**Fabbricato di civile abitazione**”, sito nel Comune di Sant'Omero alla Via Pablo Neruda n.4 .

**Prezzo base d'asta..... € 158.505,00**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra 15/02/2023

IL C.T.U.

**(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)**