



# TRIBUNALE DI TERAMO

## (Sezione Fallimentare)

**Proc. Fall. n° 36/2021**

**Procedura di Fallimento :**

**Viale della Resistenza – TERAMO (TE)**

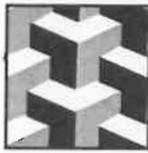
**-AGGIORNAMENTO-**

Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Curatore Dott. Gianni D'ALESSANDRO nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di stima dei beni Immobili (nei Comune di Teramo, Notaresco, oltre a piccoli appezzamenti di terreno siti nel Comune di Teramo e Roseto degli Abruzzi) della società Immobiliare XXX XX x.x.x.. con sede in Teramo (TE) – Viale della Resistenza n.5/A

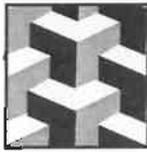
Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

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

<b>1. Premessa</b> .....	..Pag. 5
<b>2. Identificazione Generale dell'Azienda</b> .....	” 6
<b>3. Descrizione Beni Immobili</b>	
3.1 Immobili in Teramo Viale della Resistenza.....	” 6
3.2 Immobili in Teramo Villa Pavone.....	” 6



3.3 Immobili in Teramo Via delle Officine.....	6
3.4 Immobili in Teramo Via Nazionale.....	7
3.5 Immobili in Notaresco.....	8
3.6 Immobili in Teramo Via Aurini.....	8
3.7 Appezamenti di Terreno in Teramo.....	9
3.8 Immobili in Tortoreto alla Via A. De Gasperi.....	9
3.9 Immobili in Tortoreto alla Via V. Monti.....	9
3.10 Appezamenti di Tereno in Roseto degli Abruzzi.....	10
<b>4. Atti Pregiudizievoli</b>	
4.1 Iscrizioni.....	10
4.2 Trascrizioni.....	12
<b>5. Criteri Generali di Stima</b> .....	14
<b>6. Stima</b>	
6.1 Immobili in Teramo Viale della Resistenza.....	19
--Finiture.	
--Conformità Impianti	
--Definizione Superfici	
--Analisi Catatteristiche	
--Consistenza Commerciale	
--Regolarità Edilizia	
--Parametri di Mercato	
--Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio	
--Valore di Mercato	
6.2 Immobili in Teramo Villa Pavone.....	28
--Finiture.	
--Conformità Impianti	
--Definizione Superfici	
--Analisi Catatteristiche	
--Consistenza Commerciale	



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Regolarità Edilizia
- Parametri di Mercato
- Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio
- Valore di Mercato

6.3 Immobili in Teramo Via delle Officine.....” 37

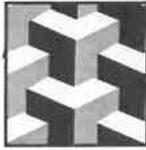
- Finiture.
- Conformità Impianti
- Definizione Superfici
- Analisi Catatteristiche
- Consistenza Commerciale
- Regolarità Edilizia
- Parametri di Mercato
- Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio
- Valore di Mercato

6.4 Immobili in Teramo Via Nazionale.....” 46

- Finiture.
- Conformità Impianti
- Definizione Superfici
- Analisi Catatteristiche
- Consistenza Commerciale
- Regolarità Edilizia
- Parametri di Mercato
- Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio
- Valore di Mercato

6.5 Immobili in Notaresco.....” 54

- Finiture.
- Conformità Impianti
- Definizione Superfici
- Analisi Catatteristiche
- Consistenza Commerciale



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--Regolarità Edilizia

--Parametri di Mercato

--Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio

--Valore di Mercato

6.6 Immobili in Teramo Via Aurini.....” 64

--Finiture.

--Conformità Impianti

--Definizione Superfici

--Analisi Caratteristiche

--Consistenza Commerciale

--Regolarità Edilizia

--Parametri di Mercato

--Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio

--Valore di Mercato

6.7 Appezamenti di Terreno .....” 73

6.8 Immobili in Tortoreto alla Via A. De Gasperi.....” 74

--Finiture.

--Conformità Impianti

--Definizione Superfici

--Analisi Caratteristiche

--Consistenza Commerciale

--Regolarità Edilizia

--Parametri di Mercato

--Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio

--Valore di Mercato

6.9 Immobili in Tortoreto alla Via V. Monti.....” 77

--Finiture.

--Conformità Impianti

--Definizione Superfici

--Analisi Caratteristiche



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Consistenza Commerciale
- Regolarità Edilizia
- Parametri di Mercato
- Determinazione dei Correttivi del valore unitario Medio
- Valore di Mercato



6.10 Appezamenti di Terreno in Roseto degli Abruzzi.....” 78

- Valore di Mercato



**- 1 - 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 i beni 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 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL’AZIENDA**

La Società Immobiliare XXX XX x.x.x.. con sede in Teramo svolgeva l’attività di costruzione e vendita di beni immobili.

**- 3 - DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

Il compendio immobiliare di proprietà della società fallita è composta da fabbricati ed accessori che si trovano nei Comuni di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Teramo, Alba Adriatica, Notaresco, nonché di piccoli appezzamenti di terreno nei Comuni di Teramo e Roseto degli Abruzzi.

**3.1 Immobili in Teramo - Via della Resistenza Fog. 62 – Part. 1399:**

**-Diritti pari all'intero piena proprietà** su unità immobiliari site in Teramo-Via della Resistenza, nel N.C.E.U. al Fog. 62 Part. 1399:

- a) **Area Urbana Sub. 53** al piano Terra -Mq. 76;
- b) **Area Urbana Sub. 54** al piano Terra -Mq. 97;
- c) **Area Urbana Sub. 107** al piano Terra -Mq. 155;
- d) **Posto Auto Sub. 109** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;
- e) **Posto Auto Sub. 110** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;
- f) **Posto Auto Sub. 111** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;

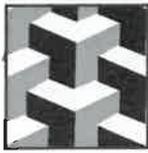
**3.2 Immobili in Teramo – Villa Pavone Fog. 56– Part. 935 sub.10:**

**-Diritti pari all'intero piena proprietà Locale Ufficio** posto al primo sottostrada con area annessa cat. A/10 sito in Teramo- Via Gran Sasso – Loc. Villa Pavone il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 56 p.lla 935 **sub. 10** , Mq. 224, R.C. €. 2.158,86

**-3.3 Immobili in Teramo – Via Delle Officine – Loc. Borgata Vezzola**

**-- Diritti pari all'intera piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:**

- 1) **Locale Ufficio** al Piano Terra - cat. A/10 sito in Teramo alla Via



delle Officine - Località Borgata Vezzola il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 61 p.lla 1725 **sub. 4**, vani 6 - Mq. 71 R.C. €. 1.216,26 ;

**2) Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo alla Via delle Officine - Loc.à Borgata Vezzola il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 61 p.lla 1725 **sub.47**,Mq.7 R.C. €. 17,04;

### **3.4 Immobili in Teramo – Via Nazionale Loc. Piano della Lente**

**---Diritti pari all'intera piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:**

- 1) Appartamento** al piano primo cat. A/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 9** , Mq. 70 R.C. €. 247,90;
- 2) Appartamento** al piano terra cat. A/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 10** , Mq. 93,00 R.C. €. 453,19;
- 3) Box Auto** al piano 1S Cat. C/6 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 20** , Mq. 26 R.C. €. 42,97;
- 4) Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 19**, Mq. 44 R.C. €. 93,17;
- 5) Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 21**, Mq. 10 R.C. €. 21,17;



### 3.5 Immobili in Notaresco – Viale Duca degli Abruzzi

---Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:

--Fabbricato di civile abitazione con accessori al Piano T.-1 – distinto nel N.C.E.U. al Fog. 22 e precisamente:

--Part. 207 sub.2 cat. C/1 Cl.1 consistenza mq.27,00 superficie catastale Mq. 36 R.C. €. 264,94;

--Part. 364 – Part. 207 sub.1 e 603 sub.1 cat. A/2 cl.3 consistenza 15 vani superficie complessiva Mq. 417,00 R.C. €. 1.162,03;

-Part. 603 sub.2 Cat. C/6 cl.4 consistenza MQ. 39- superficie catastale Mq. 58,00 R.C. €. 46,33;

### 3.6 Immobili in Teramo alla Via Aurini

---Diritti pari all'intero della piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:

--Fondaco al Piano 1s –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 37 cat. C/2;

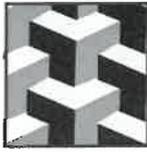
--Area Urbana –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 43

-- Posto Auto al Piano 1s –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 53 cat. C/6;

-- Posto Auto al Piano 1s –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 54 cat. C/6;

-- Posto Auto al Piano 1s –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 55 cat. C/6;

-- Posto Auto al Piano 1s –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 30 cat. C/6;



--**Area Urbana** --distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 57

### 3.7 Immobili in Teramo

---**Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.675 di Mq.90;
- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.676 Mq. 170;
- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1216 di Mq.230;
- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1406 di Mq.370;
- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog. 62 Part. 1407 Mq. 100;
- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1443-Mq.132;

### 3.8 Immobili in Tortoreto Via Alcide De Gasperi

---**Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

- **Locale sottotetto** al Piano 3 -distinto nel N.C.E.U. al Fog. 26 Part. 1444 sub. 16 cat. C/2 di Mq.136 – R.C. €. 344,17 ;

### 3.9 Immobili in Tortoreto Via Vincenzo Monti

---**Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

- **Posto Auto P. 1S** --distinto nel N.C.E.U. al Fog. 29 Part. 249 sub. 32 cat. C/6 della superficie di Mq. 11,00 ;



### 3.10-Immobili in Roseto degli Abruzzi

**---Diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero della piena proprietà sui seguenti frustoli di terreno**

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part. 311 di Mq. 60;

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part.312 di Mq. 150;

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part. 314 di Mq. 40;

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part.319 di Mq. 350;

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part.321 di Mq.7,00;

-- **Appezamento di terreno** in N.C.T al Fog.13 Part.324 di Mq.270;

### -4.- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### - 4.1 - Iscrizioni

➤ **Iscrizione del 08/03/2016 - Reg. Part. 636- Reg. Gen. 4256**

**IPOTECA GIUDIZIALE**

**DECRETO INGIUNTIVO**

*Capitale - £. 285.869,17 per un Totale di €. 400.000,00*

a favore **BANCA DI TERAMO CREDITO COOPERATIVO - C.F.**

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx - C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 56 Part. 935 sub.10 - Fog. 61 Part. 1725 sub.47 - Fog. 61 Part. 1725 sub.4*

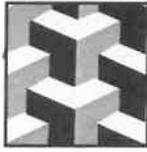
➤ **Iscrizione del 04/04/2016 - Reg. Part. 698 - Reg. Gen. 4511**

**IPOTECA GIUDIZIALE**

**DECRETO INGIUNTIVO**

*Capitale - £. 59.994,42 per un Totale di €. 120.000,00*

a favore **BANCA DI TERAMO CREDITO COOPERATIVO -**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

C.F.

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx – C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 56 Part. 935 sub.10 – Fog. 61 Part. 1725 sub.47 - Fog. 61 Part. 1725 sub.4*

**Iscrizione del 26/072006 - Reg. Part. 3786 - Reg. Gen. 14396**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale - £. 3.000.000,00 per un Totale di €. 4.500.000,00*

a favore Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno – C.F.

Contro Soc. Immobiliare XXXXXxxx – C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 62 Part. 675-676-45-46-677*

➤ **Iscrizione del 05/06/2007 - Reg. Part. 2299 - Reg. Gen. 10739**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale - £. 1.100.000,00 per un Totale di €. 2.200.000,00*

a favore BANCA DI TERAMO CREDITO COOPERATIVO – C.F. Contro

Soc. Immobiliare XXX XX xxx – C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 51 Part. 480 sub.9 -10—*

*Fog. 62 part. 1399 sub.114 – Fog. 61 Part. 144 sub.4*

➤ **Iscrizione del 07/12/2012 - Reg. Part. 2208 - Reg. Gen. 16855**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale - £. 230.000,00 per un Totale di €. 460.000,00*

a favore Banca Nazionale del Lavoro – C.F.

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx – C.f.

*Immobile sito in Tortoreto distinti N.C.E.U. Fog. 29 Part. 249-*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

**- 4.2 - Trascrizione**

➤ **Trascrizione del 15/01/2016 - Reg. Part. 579 - Reg. Gen. 431**

ATTO TRA VIVI

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

a favore

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx - C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 62 Part. 1399 sub.20-81*

➤ **Trascrizione del 16/03/2010 - Reg. Part. 2929- Reg. Gen. 5185**

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

a favore xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxx srl (servitù di Scarico)

xxxxxxxxx xxxxxxx xxxxx (servitù di Scarico)

xxxxxxxxxxxxx (servitù di Scarico)

xxxxxxxxxxxxx (servitù di Scarico)

Contro Soc. Immobiliare XXXXXxxx - C.f.

*Immobile sito in Teramo distinti N.C.E.U. Fog. 63 Part. 1397 - 1399-1383-1384-1377-1379- 1375-1376-1390-557-561-262*

➤ **Trascrizione del 29/01/2016 - Reg. Part. 869- Reg. Gen. 1270**

ATTO TRA VIVI

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

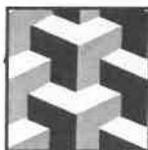
A favore xxxxxxxxx xxxxxxx srl - C.f.

Contro Soc. Immobiliare XXXXXxxx - C.f.

*Immobile sito in Notaresco nel N.C.E.U. al Fog. 22 Part. 207 sub.1 -2 ; 364 - 603 sub.1-2*

➤ **Trascrizione del 06/07/1982 - Reg. Part. 6207- Reg. Gen. 11046**

DOMANDA GIUDIZIALE



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

RINNOVAZIONE TRASCRIZIONE DOMANDA GIUDIZIALE

a favore Cassa di Risparmio della Prov. Di Teramo -

C.f. Istituto Finanziario del Mezzogiorno IFIM spa

C.f.

Contro xxxxxxxx xxxxx xxxxx C.f.

Soc. Immobiliare XXX XX xxx - C.f. 01400740674

*Immobile sito in Notaresco nel N.C.E.U. al Fog. 22 Part. 207 sub.1 -2 ; 364 -  
603 sub.1-2*

➤ **Trascrizione del 24/05/2018 - Reg. Part. 5620- Reg. Gen. 7891**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore Istituto Finanziario del Mezzogiorno IFIM spa - C.f.

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx - C.f.

*Immobile sito in Notaresco nel N.C.E.U. al Fog. 22 Part. 207 sub.1 -2 ; 364 -  
603 sub.1-2*

➤ **Trascrizione del 24/05/2018 - Reg. Part. 5620- Reg. Gen. 7891**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore Istituto Finanziario del Mezzogiorno IFIM spa -

C.f.

Contro Soc. Immobiliare XXX XX xxx - C.f.

*Immobile sito in Notaresco nel N.C.E.U. al Fog. 22 Part. 207 sub.1 -2 ; 364 -  
603 sub.1-2*

➤ **Trascrizione del 13/07/2021 - Reg. Part. 9097- Reg. Gen. 12418**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore Massa dei Creditori Fallimento Imm.re XXX XX

xxx Contro Soc. Società Immobiliare XXX XX xxx

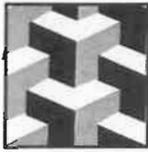
## 5. CRITERI GENERALI DI STIMA

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*luogo il trasferimento”.*

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (Quinta edizione – 2018)” afferma che per valore di “vendita forzata” si intende “*la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione.*” (2.13)

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



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

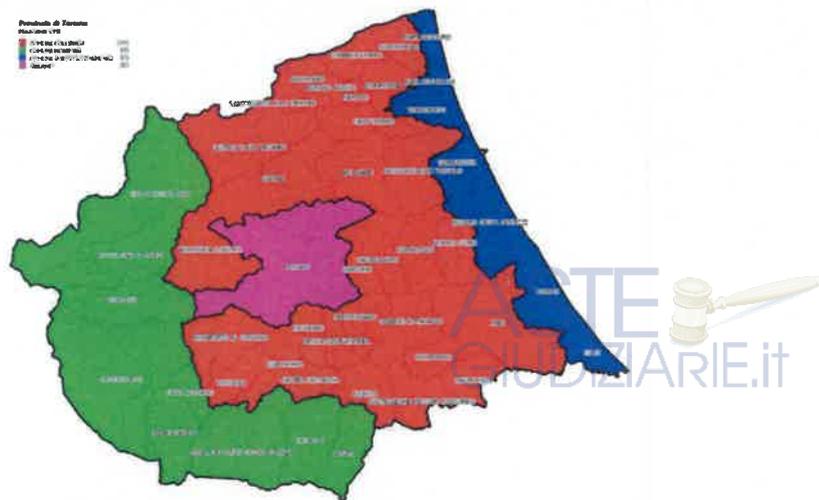
Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

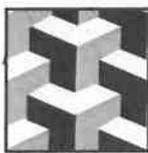
Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

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.

### -- 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).

Nell'anno 2018 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2017, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 9,0%. Il dato positivo è fortemente influenzato dalla macroarea ad esclusiva vocazione turistica dei comuni balneari, che ha fatto segnare un incremento delle transazioni del 8,6%, unitamente ai dati positivi delle restanti macroaree, con particolare riferimento a quella dei comuni collinari. Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2018, pari complessivamente a n. 2.674, è assorbito per il 66,4% (n. 1.777 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 33,8% (n. 898 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo. Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-0,53%). Il valore medio provinciale si attesta su 938 €/m<sup>2</sup>; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 985 €/m<sup>2</sup> (-2,32%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.132 €/m<sup>2</sup> (+0,11%).



Macroree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
COMUNI COLLINARI	533	13,1%	19,9%	0,84%	0,09
COMUNI MONTANI	50	57,5%	1,9%	0,41%	0,15
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.777	8,6%	66,4%	1,99%	0,15
TERAMO CAPOLUOGO	314	-0,1%	11,7%	1,12%	0,00
TERAMO	2.674	9,0%	100,0%	1,38%	0,11

## NTN<sup>1</sup>, IMI<sup>2</sup> E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroree provinciali	Quotazione media Cm <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
COMUNI COLLINARI	717	-0,64%	106,3
COMUNI MONTANI	571	-1,91%	107,6
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.132	0,11%	113,3
TERAMO CAPOLUOGO	985	-2,32%	87,0
TERAMO	938	-0,53%	106,4

## QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE

### 6.1 Immobili in Teramo -Via della Resistenza Fog. 62 -Part. 1399:

**-Diritti pari all'intero piena proprietà** su unità immobiliari site in Teramo - Via della Resistenza, identificate nel N.C.E.U. al Fog. 62 Part. 1399 :

- a) **Sub. 53 Area Urbana** al piano Terra -Mq. 76;
- b) **Sub. 54 Area Urbana** al piano Terra -Mq. 97;
- c) **Sub. 107 Area Urbana** al piano Terra -Mq. 155;
- d) **Sub. 109 Posto Auto** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- e) **Sub. 110 Posto Auto** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza  
Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;
- f) **Sub. 111 Posto Auto** al piano Terra - Cat. C/6- consistenza  
Mq. 4 – superficie catastale Mq. 4 – Rendita €. 6,61 ;



**Stralcio Catastale**



**OMI**

20

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033  
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580  
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### **-- Finiture**

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni e termostato.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture buone .

### **--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.

### **--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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

**- Analisi delle Caratteristiche:**

**--- estrinseche:**

**- Ambiente economico sociale:** L' immobile è posto Località Via Della Resistenza all'interno del nucleo urbano

**- Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

**--- intrinseche:**

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

**-Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su un unico piano;

**-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 buono stato di conservazione;

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

**-Disponibilità:** liberi al decreto di trasferimento.

**-- Consistenza Commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>3</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>4</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici

<sup>3</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



catastali come riportati in visura catastale. I dati dimensionali verranno estrapolati dalla planimetria catastale.

### -- Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare di cui ne è parte le unità oggetto di stima è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Teramo: 9955/2008-n.10226/09- n.10361/2010- n. 10478/2010 e Agibilità rilasciata in data 01/09/2010

### -- 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;
- ✓ filtering<sup>5</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

<sup>4</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

<sup>5</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).



## ***Studio Di Natale & Associati***

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Urbana

Suburbana

Extraurbana

Agricola

### ■ Destinazione

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo

### ■ Tipologia immobiliare

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

Terreno

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

Piccola

Media

Grande

### ■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore  Privato

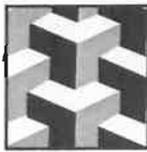
Società

Cooperativa

Procedura concorsuale

24

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033  
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580  
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

## ■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica<sup>6</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>7</sup>

Oligopolio<sup>8</sup>

Monopolio<sup>9</sup>

Monopolio bilaterale<sup>10</sup>

## ■ Filtering

Assente

Up

Down

## ■ Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

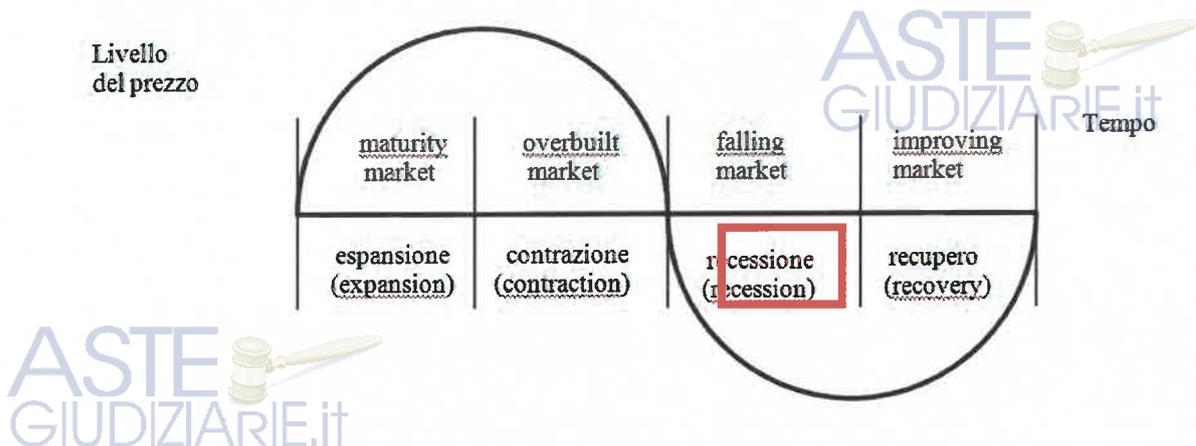
<sup>6</sup> La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, 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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>7</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>8</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>9</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>10</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.



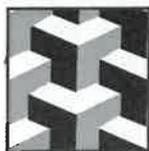
Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 1.300,00 al mq.**

**- 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
- 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 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 att.di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garan. per i vizi e costrizioni): 0,85

--- Valore di mercato

*Parametri:*

- Vetustà  $K_V = 1,1$

- Stato di conservazione  $K_C = 1,00$

- Spazi esterni pertinenziali  $K_E = 1,02$

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

*Determinazione coefficiente globale*

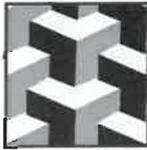
Il coefficiente totale di adeguamento ( $K_{TOT}$ ) del valore medio zonale risulta pari a:  $K_{TOT} = 1,0 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,867$

*Valore unitario*

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:  $\text{€/mq } 1.300 \times 0,867 = \text{Euro } 1.127,10 \text{ al mq}$

**Ed in cifra tonda €/mq 1.100,00 al Mq.**





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### 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:

Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Area Urbana Sub.53	76,00	€. 20,00	€. 1.520,00		
Area Urbana Sub.54	97,00	€. 20,00	€. 1.940,00		
Area Urbana Sub.107	155,00	€. 20,00	€. 3.100,00		
P.Auto Sub. 109	4,00	€. 500,00	€. 2.000,00	€. 2,50	€. 10,00
P.Auto Sub. 110	4,00	€. 500,00	€. 2.000,00	€. 2,50	€. 10,00
P.Auto Sub. 111	4,00	€. 500,00	€. 2.000,00	€. 2,50	€. 10,00

**I Valore Complessivo è pari a..... €. 12.560,00**

### 6.2 Immobili in Teramo – Villa Pavone Fog. 56– Part. 935 sub.10:

-Diritti pari all'intero piena proprietà Locale Ufficio posto al primo sottostrada con area annessa cat. A/10 sito in Teramo- Via Gran Sasso – Loc. Villa Pavone il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 56 p.lla 935 sub. 10 , Mq. 224, R.C. €. 2.158,86



**Stralcio Catastale**



### OMI

#### -- Finiture

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni e termostato. Nel complesso l'immobile presenta delle finiture buone .

#### --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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

### --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.

### - Analisi delle Caratteristiche:

#### --- estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** L'immobile è posto Località Villa Vomano all'interno del nucleo urbano

- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

#### --- intrinseche:

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

-**Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su un unico piano;

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

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

**-Disponibilità:** liberi al decreto di trasferimento

### -- Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>11</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>12</sup> 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.

### -- Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare realizzato con regolare concessione edilizia.

L'unità immobiliare presenza due divisori realizzati in assenza di titolo edilizio e comunque possono essere oggetto di sanatoria.

### -- Parametri di mercato

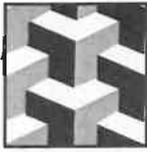
Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;

---

<sup>11</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>12</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>13</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
- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

■ **Destinazione**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato
- Terreno

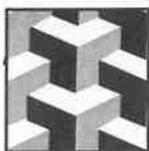
Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere



<sup>13</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

■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

Piccola

Media

Grande



■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente



Lato venditore  Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica<sup>14</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>15</sup>



Oligopolio<sup>16</sup>

Monopolio<sup>17</sup>

<sup>14</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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>15</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>16</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>17</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



[ ] Monopolio bilaterale<sup>18</sup>



■ Filtering

[X] Assente

[ ] Up

[ ] Down

■ Fase del mercato immobiliare

[X] Recupero

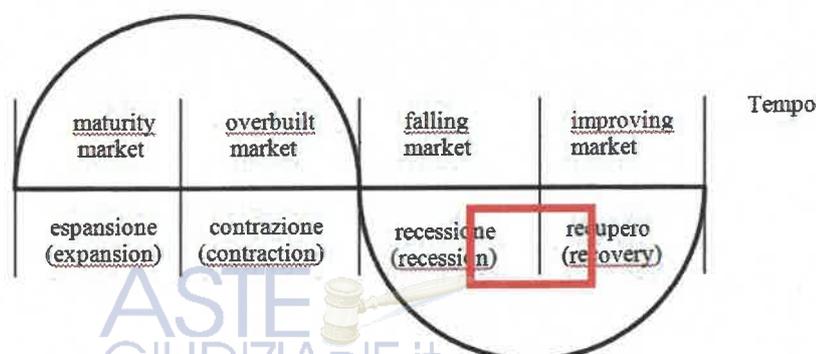
[ ] Espansione

[ ] Contrazione

[ ] Recessione



Livello  
del prezzo



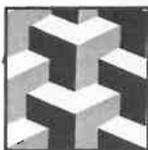
Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 1.000,00 al mq.**

**- Determinazione dei correttivi del valore unitario medio zonale**

Applicando al valore medio degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle



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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

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 adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costrizioni): 0,85

<sup>18</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.



--- Valore di mercato

*Parametri:*

- Vetustà  $K_V = 1,1$
- Stato di conservazione  $K_C = 1,00$
- Spazi esterni pertinenziali  $K_E = 1,02$
- 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:

$$K_{TOT} = 1,0 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,867$$

*Valore unitario*

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a: €/mq  $900,00 \times 0,867 = \text{Euro } 867,00 \text{ al mq}$

**Ed in cifra tonda €/mq 850,00 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:

- 1) Locale Ufficio** al piano primo sottostrada con area annessa cat. A/10 sito in Teramo- Via Gran Sasso – Loc. Villa Pavone il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 56 p.lla 935 **sub. 10** , Mq. 224, R.C. €. 2.158,86;



Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Ufficio Sub. 10	224,00	€. 850,00	€. 190.400,00	€. 3,10	€. 694,40

**Il Valore Complessivo del Bene risulta pari a: €. 190.400,00**

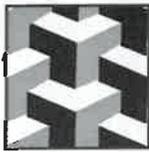
### -6.3 Immobili in Teramo – Via Delle Officine – Loc. Borgata Vezzola

**-Diritti pari all'intera piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:**

- Locale Ufficio** al Piano Terra - cat. A/10 sito in Teramo alla Via delle Officine - Località Borgata Vezzola il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 61 p.lla 1725 **sub. 4** , vani 6 – Mq. 71 R.C. €. 1.216,26 ;
- Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo alla Via delle Officine - Loc.à Borgata Vezzola il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 61 p.lla 1725 **sub.47**,Mq.7 R.C. €. 17,04;



**Stralcio Catastale**



### OMI

#### -- Finiture

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni e termostato.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture buone .

#### --Conformità degli Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

### --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.

### - Analisi delle Caratteristiche:

#### --- estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** L' immobile è posto Località Villa Vomano all'interno del nucleo urbano

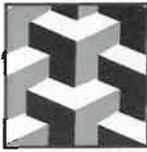
- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

#### --- intrinseche:

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

- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su un unico piano;

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



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

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

**-Disponibilità:** liberi al decreto di trasferimento

### **-- Consistenza Commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>19</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>20</sup> 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.

### **-- Regolarità Edilizia**

Il complesso immobiliare risulta realizzato con regolare concessione edilizia.

L'unità immobiliare presenta due divisori realizzati in assenza di titolo edilizio e comunque possono essere oggetto di sanatoria.

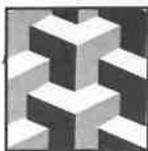
### **\*- Parametri di mercato**

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

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;

<sup>19</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>20</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>21</sup>;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

■ **Zona territoriale omogenea**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Suburbana         |  |
| <input type="checkbox"/> Extraurbana       |  |
| <input type="checkbox"/> Agricola          |  |

■ **Destinazione**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

■ **Tipologia immobiliare**

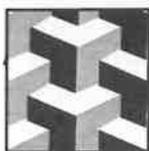
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



usato

rudere

Terreno



■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

Piccola

Media

Grande



■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore  Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica<sup>22</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>23</sup>

Oligopolio<sup>24</sup>

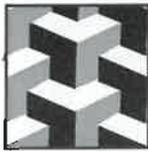


<sup>21</sup> Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).

<sup>22</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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>23</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>24</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



Monopolio<sup>25</sup>

Monopolio bilaterale<sup>26</sup>



■ Filtering

Assente

Up

Down

■ Fase del mercato immobiliare

Recupero

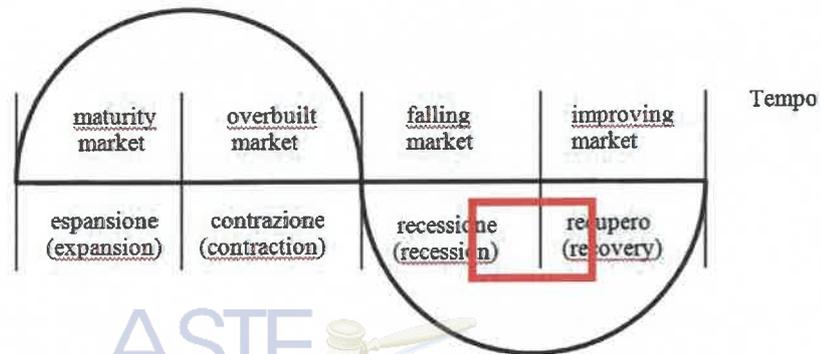
Espansione

Contrazione

Recessione



Livello  
del prezzo



Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 1.350,00 al mq.**

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>25</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>26</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.





**- 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

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 adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costrizioni): 0,85



**--- Valore di mercato**

*Parametri:*

- Vetustà  $K_V = 1,1$
- Stato di conservazione  $K_C = 1,00$
- Spazi esterni pertinenziali  $K_E = 1,02$
- 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:

$$K_{TOT} = 1,0 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,867$$

*Valore unitario*

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a: €/mq 1.350,00 x 0,867 = **Euro 1.170,50 al mq**

**Ed in cifra tonda €/mq 1.200,00 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:

Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Ufficio Sub. 4	71,00	€. 1.200,00	€. 85.200,00	€. 4,50	€. 369,50
Fondaco Sub.47	7,00	€. 600,00	€. 4.200,00	€. 3,00	€. 21,00
<b>Valore Complessivo</b>			<b>€. 89.400,00</b>	<b>Canone Mensile</b>	<b>€. 390,50</b>

**Il Valore Complessivo del Bene risulta pari a: €. 89.400,00**



#### 6.4 Immobili in Teramo – Via Nazionale- Loc. Piano della Lente

**Diritti pari all'intera piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:**

--**Appartamento** al piano primo cat. A/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 9** , Mq. 70 R.C. €. 247,90;

--**Appartamento** al piano terra cat. A/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 10** , Mq. 93,00 R.C. €. 453,19;

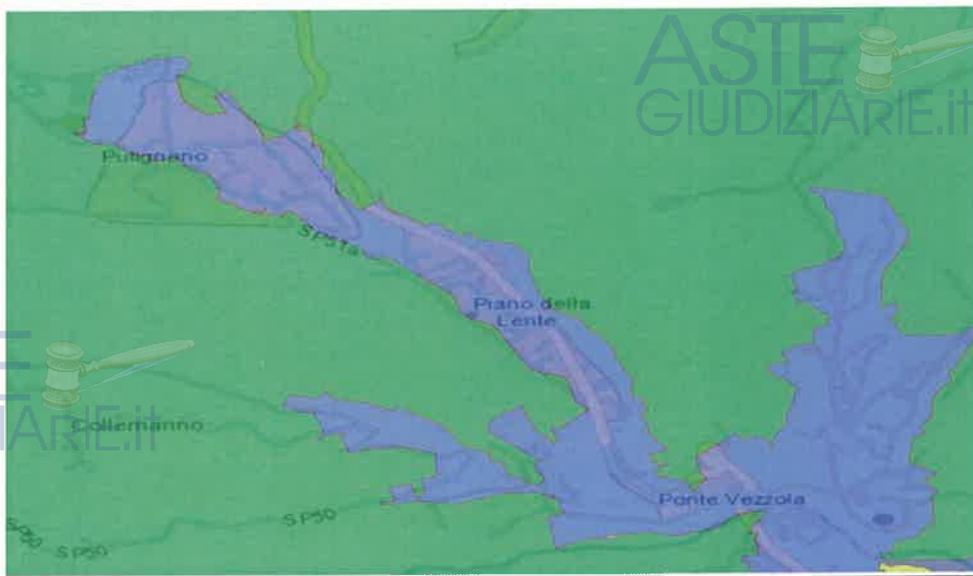
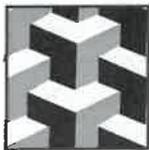
--**Box Auto** al piano 1S Cat. C/6 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 20** , Mq. 26 R.C. €. 42,97;

--**Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 19**, Mq. 44 R.C. €. 93,17;

--**Fondaco** al piano 1S Cat. C/2 sito in Teramo- Via Nazionale il tutto riportato nel N.C.E.U. del suddetto Comune al Fog. 51 p.lla 480 **sub. 21**, Mq. 10 R.C. €. 21,17;



Stralcio Catastale



## OMI

### -- Finiture

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

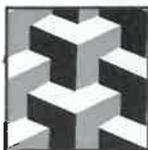
L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni , caminetto e termostato.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture buone .

### --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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

### -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.

### - Analisi delle Caratteristiche:

#### --- estrinseche:

- **Ambiente economico sociale:** L' immobile è posto Località Villa Pavone all'interno del nucleo urbano

- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

#### --- intrinseche:

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

-**Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su un unico piano;

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

-**Grado di finiture:** Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati



in buono stato di conservazione;

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

**-Disponibilità:** liberi al decreto di trasferimento

### -- Consistenza Commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>27</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>28</sup> 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.

### -- Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare di cui ne è parte le unità oggetto di stima è stato realizzato con regolare concessione edilizia.

### -- 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;

<sup>27</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>28</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>29</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
- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

■ **Destinazione**

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato
- Terreno

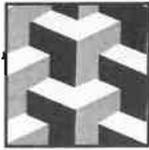
Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere



<sup>29</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

■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

Piccola

Media

Grande



■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente



Lato venditore  Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica<sup>30</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>31</sup>

Oligopolio<sup>32</sup>

Monopolio<sup>33</sup>



<sup>30</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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>31</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>32</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>33</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





Monopolio bilaterale<sup>34</sup>

■ **Filtering**

Assente

Up

Down



■ **Fase del mercato immobiliare**



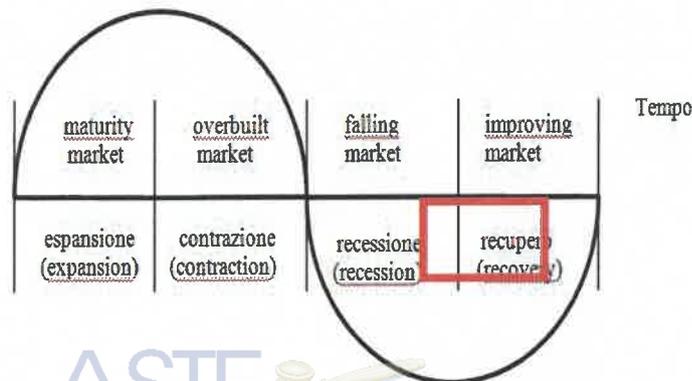
Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

Livello  
del prezzo



Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 1.350,00 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

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.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

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 adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costrizioni): 0,85

--- Valore di mercato

*Parametri:*

- Vetustà  $K_V = 1,1$

- Stato di conservazione  $K_C = 1,00$

<sup>34</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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- . Spazi esterni pertinenziali  $K_E = 1,02$
- 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:  $K_{TOT} = 1,0 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,867$

*Valore unitario*

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a: €/mq  $1.350,00 \times 0,867 = \text{Euro } 1.170,50 \text{ al mq}$

**Ed in cifra tonda €/mq 1.200,00 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:

Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Appartamento Sub. 9	70,00	€. 900,00	€. 63.000,00	€. 3,50	€. 245,00
Appartamento Sub. 10	93,00	€. 900,00	€. 83.700,00	€. 3,50	€. 325,50
Box Auto Sub. 20	26,00	€. 450,00	€. 11.700,00	€. 2,00	€. 52,00
Fondaco Sub. 19	44,00	€. 400,00	€. 17.600,00	€. 1,50	€. 66,00
Fondaco Sub. 21	10,00	€. 400,00	€. 4.000,00	€. 1,50	€. 15,00
Valore Complessivo			<b>€. 180.000,00</b>	Canone Mensile	<b>€. 703,50</b>

**Il Valore Complessivo del Bene risulta pari a: €. 180.000,00**

**6.5 Immobili in Notaresco - Viale Duca degli Abruzzi**

**---Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

--**Fabbricato di civile abitazione con accessori al Piano T.-1** --  
distinto nel N.C.E.U. al Fog. 22 e precisamente:

--**Part. 207 sub.2** cat. C/1 Cl.1 consistenza mq.27,00 superficie catastale Mq. 36 R.C. €. 264,94;

--**Part. 364 – Part. 207 sub.1 e 603 sub.1** cat. A/2 cl.3 consistenza 15 vani superficie complessiva Mq. 417,00 R.C. €. 1.162,03;

--**Part. 603 sub.2** Cat. C/6 cl.4 consistenza MQ. 39- superficie catastale Mq. 58,00 R.C. €. 46,33;



**Stralcio Catastale**



**OMI**



## ***Studio Di Natale & Associati***

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### -- Finiture

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni , caminetto e termostato.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture discrete .

### --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.

### --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.

**- Analisi delle Caratteristiche:**

**--- estrinseche:**

- **Ambiente economico sociale:** L'immobile è posto all'interno del nucleo urbano di Notaresco.

- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada Comunale;

**--- intrinseche:**

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

- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su un unico piano;

- **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 buono stato di conservazione;

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

- **Disponibilità:** l'immobile è occupato

**-- Consistenza Commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>35</sup>. In particolare si opererà

<sup>35</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.



riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>36</sup> 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.

### -- Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare risulta realizzato in conformità ai titoli concessori.

### -- 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;
- ✓ filtering<sup>37</sup>;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

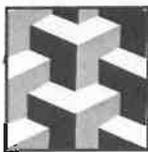
#### ■ Zona territoriale omogenea

Urbana

Centrale

<sup>36</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).

<sup>37</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).



## ***Studio Di Natale & Associati***

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola

- Semicentrale
- Periferica



### ■ Destinazione



- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricola

### ■ 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
- Società/Impresa
- Cooperativa
- Ente

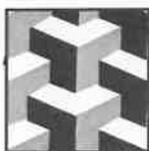


Lato venditore  Privato



60

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033  
Viale Alcide De Gasperi n.101 - 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580  
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it



- Società  
 Cooperativa  
 Ente  
 Procedura concorsuale



■ **Forma di mercato:**

- Concorrenza monopolistica<sup>38</sup>  
 Concorrenza monopolistica ristretta<sup>39</sup>  
 Oligopolio<sup>40</sup>  
 Monopolio<sup>41</sup>  
 Monopolio bilaterale<sup>42</sup>



■ **Filtering**

- Assente  
 Up  
 Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

<sup>38</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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>39</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

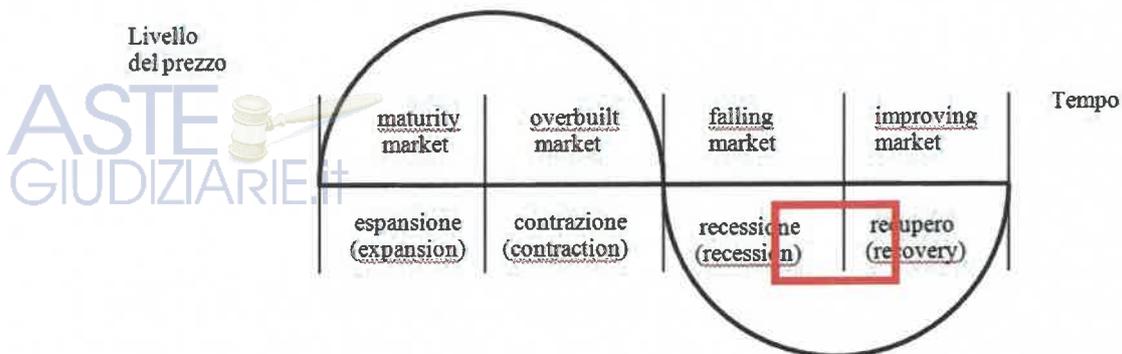
<sup>40</sup> Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio 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>41</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>42</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.



- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione



Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, nello stato conservativo normale, tenendo conto anche di tutte le contingenze di mercato, può essere stimato in **Euro 800,00 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

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costrizioni): 0,85

--- Valore di mercato

*Parametri:*

- Vetustà **K<sub>V</sub>** = 0,9

- Stato di conservazione **K<sub>C</sub>** = 1,00

- Spazi esterni pertinenziali **K<sub>E</sub>** = 1,02

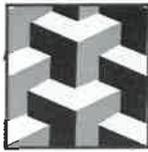
- Tipo di procedura **K<sub>P</sub>** = 0,85 (Vendita esecutiva)

*Determinazione coefficiente globale*

Il coefficiente totale di adeguamento (**K<sub>TOT</sub>**) del valore medio zonale risulta pari a:

$$K_{TOT} = 0,90 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,780$$

*Valore unitario*



Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a: €/mq 800,00 x 0,780 = **Euro 624,00 al mq**

**Ed in cifra tonda €/mq 620,00 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:

Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Garage	36,00	€. 300,00	€. 10.800,00	€. 1,60	€. 57,60
Abitazione ed accessori	417,00	€. 6200,00	€. 258.540,00	€. 2,25	€. 938,25
Garage	58,00	€. 300,00	€. 17.400,00	€. 1,60	€. 92,80

**Il Valore Complessivo del Bene risulta pari a: €. 286.740,00**

### 6.6 Immobili in Teramo alla Via Aurini

**---Diritti pari all'intero della piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:**

**--Fondaco al Piano 1s** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 37 cat. C/2;

**--Area Urbana** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 43

**-- Posto Auto al Piano 1s** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 53 cat. C/6;

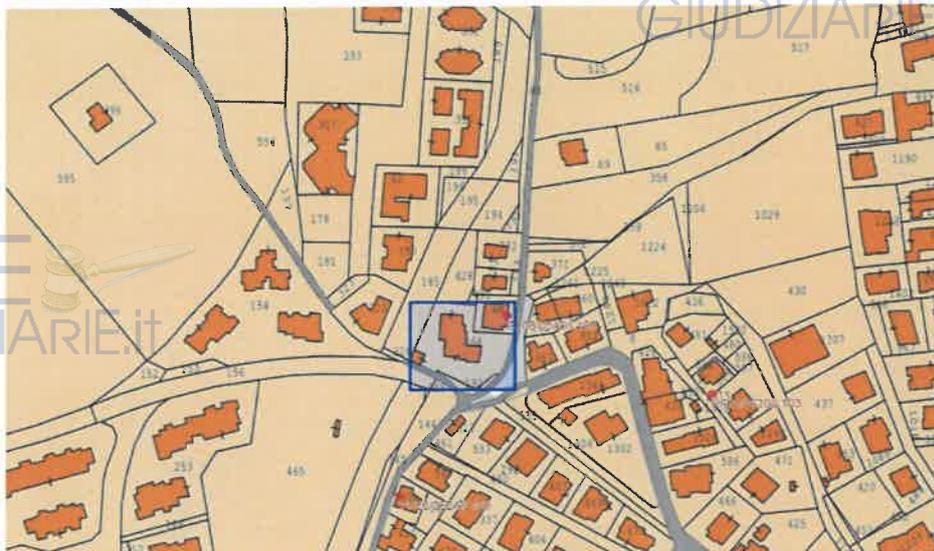
**-- Posto Auto al Piano 1s** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 54 cat. C/6;

**-- Posto Auto al Piano 1s** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 55 cat. C/6;

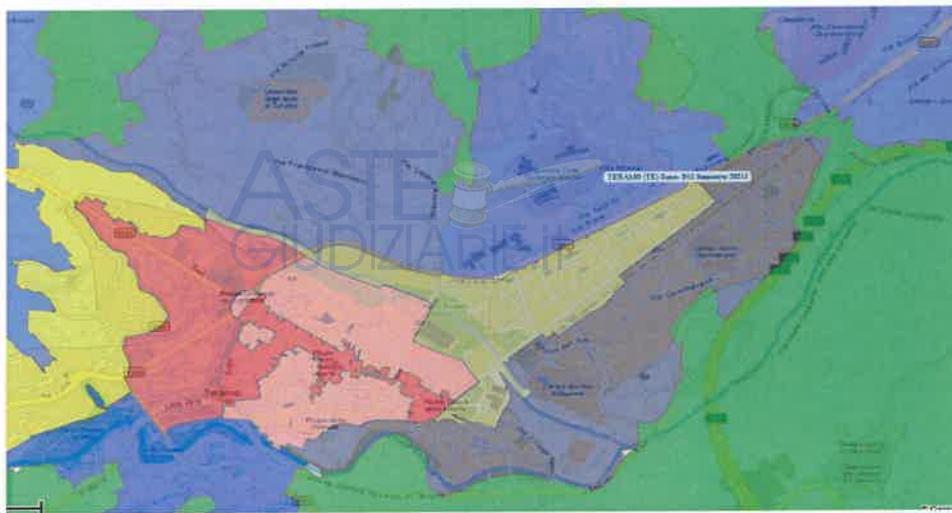
**-- Posto Auto al Piano 1s** –distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 30 cat. C/6;



--Area Urbana --distinto nel N.C.E.U. al Fog. 54 Part. 466 sub. 57



**Stralcio Catastale**



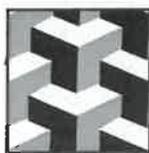
**OMI**

**-- Finiture**

I pavimenti sono in gres.

Gli infissi esterni sono in legno con vetri .

Gli infissi interni sono in legno tamburato;



Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo.

Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni, caminetto e termostato.

Nel complesso l'immobile presenta delle finiture discrete.

#### **--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.

#### **--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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

**- Analisi delle Caratteristiche:**

**--- estrinseche:**

- **Ambiente economico sociale:** L' immobile è posto all'interno del nucleo urbano di Notaresco.

- **Collegamenti stradali:** L'immobile sorge a pochi metri da Strada

Comunale;

**--- intrinseche:**

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

- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su un unico piano;

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

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

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

- **Disponibilità:** l'immobile è libero

**-- Consistenza Commerciale**

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>43</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>44</sup> 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.

<sup>43</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>44</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### -- Regolarità Edilizia

Il complesso immobiliare risulta realizzato in conformità ai titoli edilizi.

### -- 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;
- ✓ filtering<sup>45</sup>;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

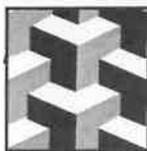
Di seguito, si analizza in forma sintetica i parametri che descrivono il segmento di mercato di riferimento.

#### ■ Zona territoriale omogenea

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale |
|  | <input type="checkbox"/> Semicentrale        |
|  | <input type="checkbox"/> Periferica          |
| <input type="checkbox"/> Suburbana         |  |
| <input type="checkbox"/> Extraurbana       |  |
| <input type="checkbox"/> Agricola          |  |

#### ■ Destinazione

<sup>45</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

- 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

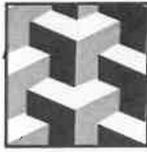
- Privato
- Società/Impresa
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore  Privato

- Società
- Cooperativa
- Ente
- Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**





Concorrenza monopolistica<sup>46</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>47</sup>

Oligopolio<sup>48</sup>

Monopolio<sup>49</sup>

Monopolio bilaterale<sup>50</sup>

■ Filtering



Assente

Up

Down

■ Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

<sup>46</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 esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

<sup>47</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>48</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>49</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>50</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.



Livello  
del prezzo



Dai dati rilevati si può ritenere che il valore per i fabbricati di civile abitazione (casa singola) per la zona in esame con riferimento al 2021, 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**

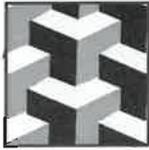
Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 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 adeg. attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanz. per i vizi e costrizioni): 0,85

--- Valore di mercato

*Parametri:*

- Vetustà  $K_V = 1,05$

- Stato di conservazione  $K_C = 1,00$

- Spazi esterni pertinenziali  $K_E = 1,02$

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

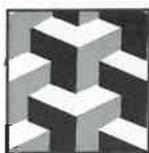
*Determinazione coefficiente globale*

Il coefficiente totale di adeguamento ( $K_{TOT}$ ) del valore medio zonale risulta pari a:  $K_{TOT} = 1,05 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,85 = 0,910$

*Valore unitario*

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a: €/mq  $600,00 \times 0,910 = \text{Euro } 546,00 \text{ al mq}$

**Ed in cifra tonda €/mq 550,00 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:



Descrizione	Superficie	Prezzo al Mq.	Valore Complessivo	Canone al Mq.	Canone Mensile
Fondaco Sub.37	3	€. 550,00	€. 1.650,00	€. 1,60	€. 4,80
Area Urbana Sub.43	80,00	€. 20,00	€. 1.600,00	----	----
Posto Auto Sub.53	22	€. 550,00	€. 12.100,00	€. 1,60	€. 35,20
Posto Auto Sub.54	17	€. 550,00	€. 9.350,00	€. 1,60	€. 27,20
Posto Auto Sub.55	17	€. 550,00	€. 9.350,00	€. 1,60	€. 27,20
Posto Auto Sub.56	16	€. 550,00	€. 8.800,00	€. 1,60	€. 25,60
Area Urbana Sub.57	8,00	€. 20,00	€. 160,00	----	----

**Il Valore Complessivo del Bene risulta pari a: €. 43.010,00**

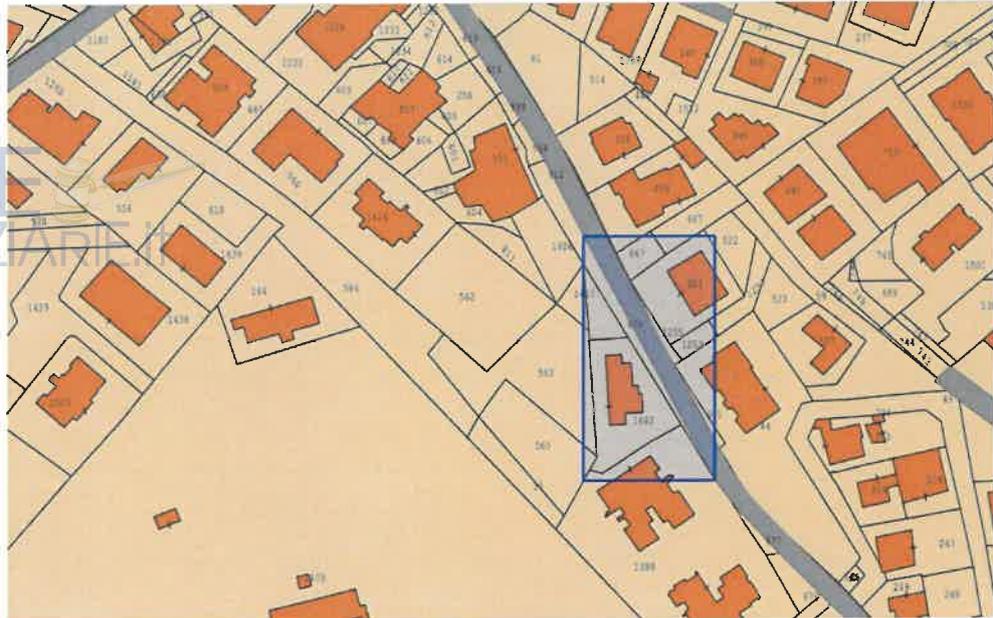
### 6.7 Appezamento di Terreno in Teramo

**---Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

- Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.675 di Mq.90;
- Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.676 di Mq. 170;
- Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1216 di Mq.230;
- Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1406 di Mq.370;
- Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog. 62 Part. 1407 di Mq. 100;



-- **Appezamento di terreno** distinto nel N.C.T al Fog.62 Part.1443-Mq.132;



### Stralcio Catastale

Frustoli di terreni residui alla realizzazione delle costruzioni per complessivi Mq. 1.002,00 per un Valore complessivo di **€. 10.020,00**

### 6.8 Immobili in Tortoreto Via Alcide De Gasperi

---**Diritti pari all'intero della piena proprietà sui seguenti beni immobili:**

-- **Locale sottotetto** al Piano 3 -distinto nel N.C.E.U. al Fog. 26 Part. 1444 sub. 16 cat. C/2 di Mq.136 – R.C. €. 344,17 ;



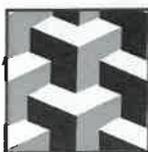


### --Definizione delle Superfici

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.

### **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:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

**Il Valore Complessivo del bene risulta pari a:**

**Mq. 136,00\*€. 250,00=.....€. 34.000,00**



### **6.9 Immobili in Tortoreto Via V. Monti**

**---Diritti pari all'intero della piena proprietà su -- Posto Auto**

**P. 1S** ---distinto nel N.C.E.U. al Fog. 29 Part. 249 sub. 32 cat. C/6 della superficie di Mq. 11,00 ;





**Il Valore Complessivo del bene risulta pari a:**

**Mq. 11,00\*€. 900,00=.....€. 9.900,00**



### 6.10 Appezamenti di Terreno in Roseto degli Abruzzi

**---Diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero della piena proprietà sui seguenti frustoli di terreno**



**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T al Fog.13 Part.311 di Mq.60;

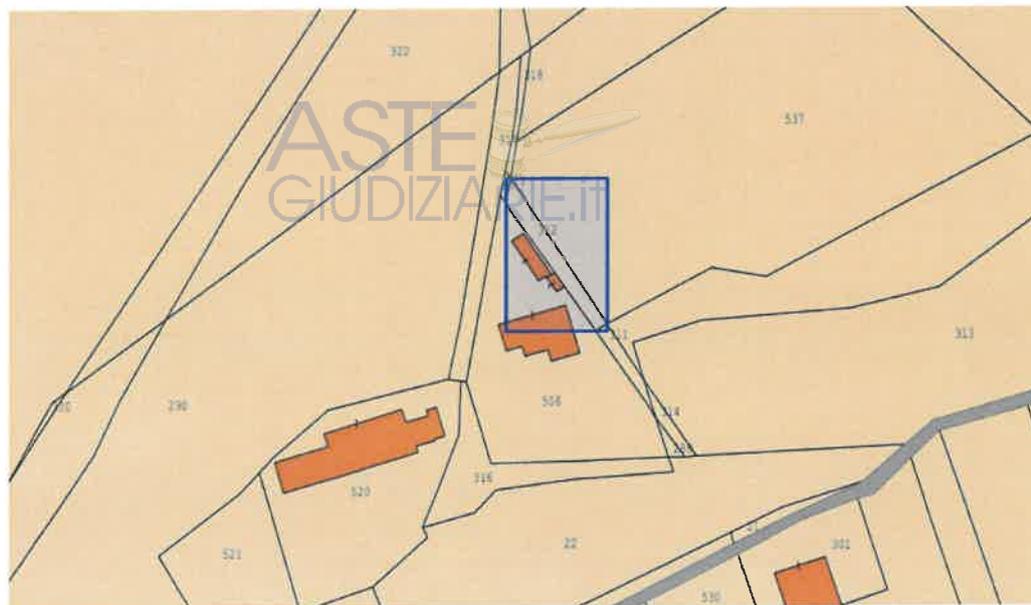
**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T. al Fog.13 Part.312 di Mq. 150;

**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T. al Fog.13 Part. 314 di Mq. 40;

**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T al Fog. 13 Part. 319 di Mq. 350;

**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T al Fog.13 Part.321 di Mq. 7,00;

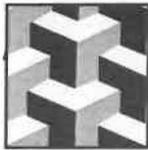
**-- Appezamento di terreno** distinto N.C.T al Fog.13 Part.324 di Mq. 270;



### Stralcio Catastale

Frustoli di terreni residui alla realizzazione delle costruzioni per complessivi Mq. 877,00 per un Valore complessivo di **€. 8.770,00/2=€. 4.385,00**





## ***Studio Di Natale & Associati***

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Tanto dovevasi per l'incarico conferito e si resta a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento che dovesse necessitare.

Controguerra li 19/10/2022

IL CTU

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it