

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 136/2024

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

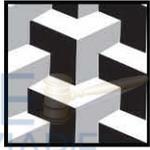
Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

LOTTO 1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su
"Appartamento posto al piano secondo e fondaco posto al piano
seminterrato" sito nel Comune di Alba Adriatica in Viale Mazzini;

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 26/02/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice,



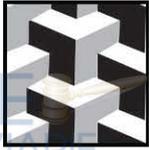
l'altra di raccolta degli allegati.

Sommario

- A – PREMESSA:	2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	6
e1) Iscrizioni	6
e2) Trascrizione	7
e3) Annotazione	7
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	8
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	8
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	9
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	10
- I – MISURAZIONE:	10
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	10
11) estrinseche:	10
12) intrinseche:	10
11) estrinseche:	10
12) intrinseche:	11
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	11
1. Quesito di Stima	11
2. Basi del Valore	12
3. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale	22
4. Proposta di Vendita:	29
5. Regime Fiscali:	29
6. Gestione:	29
7. Riepilogo:	29

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter



successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

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

- B - DATI DI PIGNORAMENTO :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono distinte:

al N.C.E.U. del Comune di **Alba Adriatica** al Foglio **4** - Part. **277** - Sub. **17** -
A/2 - Piano. 2-S1;

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

Gli immobili oggetto di stima sono siti nei Comuni di Alba Adriatica ed Atri e precisamente:

a) Appartamento di civile abitazione sito in Alba Adriatica in Viale Mazzini

posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. 54,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone della superficie di Mq. 4,20 circa e fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 7,50 circa;

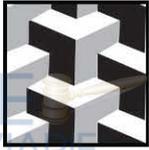
Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle entrate non è riportato il balcone.

b) [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



Atto a Rogito Notar Campitelli del 15/06/2009 – Rep. 33047/8757, trascritto a Teramo il 01/07/2009 al n. 10799/6696 di formalità, la società XXXX si trasforma in società XXXX; precedentemente con Atto di compravendita – Notar. Silenzi del 28/06/1989 – Rep. 11598, trascritto a Teramo il 04/07/1989 al n. 6864/4703 di formalità; contro XXXX.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

d3) Dati Catastali:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. e precisamente:

a) Comune di **Alba Adriatica** al Fog. **4** – Part. **277** – Sub. **17** – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 3 vani – Sup. Cat. 54/54 mq – R. €. 247,90;

b) [REDACTED]

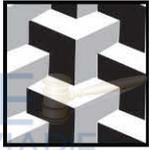
[REDACTED]

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, dei Comuni competenti si evince che:

- a) **Comune di Alba Adriatica** il fabbricato è stato edificato autorizzato:
- Licenza di Costruzione n. 691 del 30/08/1973 – Costruzione edificio;
 - Licenza di Costruzione n. 259 del 28/04/1974 – Variante costruzione edificio;
 - Licenza di Costruzione n. 887 del 18/05/1974 – Costruzione edificio;
 - Licenza di Costruzione n. 46 del 17/12/1974 – Variante costruzione edificio;
 - Autorizzazione di Abitabilità del 31/12/1975.

Dalla documentazione Comunale e Catastale, si evidenzia che il balcone



accessibile dal soggiorno non è autorizzato (Mq. 7,50).

b)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

d6) Confini:

a) **Appartamento e fondaco di siti in Alba Adriatica**, confina con proprietà condominiale in più lati, salvo altri o variati.

[REDACTED]
[REDACTED]

d7) Contratto Locazione:

L'Appartamento e fondaco di siti in Alba Adriatica, sono soggetti a contratto di locazione stipulato in data 01/10/2024 con scadenza 30/09/2025, con canone annuo di €. 4.440,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 370,00 da pagare entro il giorno cinque del mese, oltre a rimborso spese comuni condominiali per un importo di €. 30,00. Il presente contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Atri in data 16/10/2024 al n. 971 serie 3T.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 17/04/2014 - Reg. Part. 492 - Reg. Gen. 4247**

IPOTECA GIUDIZIALE

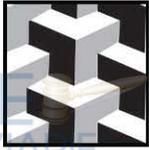
DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 764.881,71 – Totale €. 764.881,71

a favore XXXX

Contro XXXX

[REDACTED]



*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica – Fog. 4 -Part. 277 –Sub. 17
– Proprietà 1/1*

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 16/05/2016 - Reg. Part. 4697 - Reg. Gen. 6741**

DOMANDA GIUDIZIALE

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica – Fog. 4 -Part. 277 –Sub. 17

- **Trascrizione del 05/07/2024 - Reg. Part. 8467 - Reg. Gen. 11412**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica – Fog. 4 -Part. 277 –Sub. 17

– Proprietà 1/1

e3) Annotazione

- **Annotazione del 11/07/2023 - Reg. Part. 2106 - Reg. Gen. 11463**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

INEFFICACIA PARZIALE

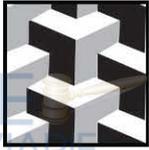
a favore XXXX

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica – Fog. 4 -Part. 277 –Sub. 17



- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale

degli stesse:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nei Comuni di Alba Adriatica ed [REDACTED] e precisamente:

a) Appartamento di civile abitazione sito in Alba Adriatica in Viale Mazzini

posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. 54,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone della superficie di Mq. 4,20 circa e fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 7,50 circa.

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle entrate non è riportato il balcone.

I pavimenti sono in ceramica monocottura.

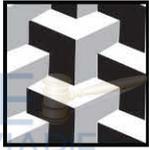
Gli infissi esterni sono in alluminio nero con tapparelle in plastica.

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

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico ha bisogno di revisione. L'impianto termo-idrico con caldaia esterna ed elementi radianti in ghisa.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo scarso, con lesioni e distacco d'intonaco in alcuni punti. Il fondaco presenta infiltrazioni d'acqua nelle pareti. L'immobile ha bisogno di manutenzione ordinaria.

- c) [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalla documentazione fornita dal Committente si evince che il piano
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 pertanto necessita di sanatoria edilizia per regolarizzare la restante superficie
 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

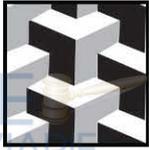
[REDACTED] con

[REDACTED]

[REDACTED]

- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

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



- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

- I- MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni.

Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è onnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

Appartamento di civile abitazione sito in Alba Adriatica in Viale Mazzini

11) estrinseche:

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Alba Adriatica a duecento metri dal lungomare Marconi.

--*Collegamenti stradali:* L'immobile sorge lungo strada comunale principale che porta sul lungomare Marconi.

12) intrinseche:

-- *Accessibilità:* buona.

-- *Funzionalità Generale:* La funzionalità distributiva dell'appartamento è sviluppata su unico livello.

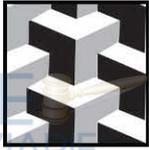
--*Funzionalità degli impianti:* impianto elettrico/termo idrico funzionanti, hanno bisogno di manutenzione.

--*Grado di finiture:* Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovano in mediocre stato di conservazione.

-- *Panoramicità:* verso immobili residenziali e commerciali.

-- *Disponibilità:* L'unità immobiliare è soggetta a contratto di locazione.

11) estrinseche:



12) intrinseche:

- **Accessibilità:**
- **Funzionalità:** funzionalità distributiva dell'appartamento
- **Funzionalità degli impianti:** impianto elettrico fiamma idrico funzionanti
- **Grado di finitura:** Stati pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovati in buone
- **di conservazione:**
- **Panoramica:** verso immobili residenziali
- **Disponibilità:** l'unità immobiliare non risulta abitata

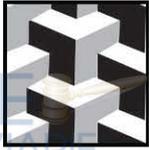
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

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

1. Quesito di Stima

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

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



Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200". La stima verrà riferita all'attualità.

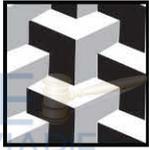
2. Basi del Valore

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della*



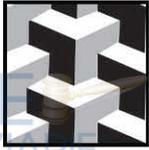
valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione”, concetto ripreso anche dall'ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

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

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (Quinta edizione – 2018)” afferma che per valore di “vendita forzata” si intende

“la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel



Rapporto di valutazione.” (2.13)

Nel codice inoltre si evidenzia che “*Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset”* (2.14)

a. Postulato della previsione e dell'ordinarietà

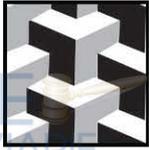
Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

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

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

b. Inquadramento geografico

Alba Adriatica è un comune italiano di 13 319 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo e fa parte dell'unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata. È comune autonomo dal 1956, precedentemente faceva parte del comune

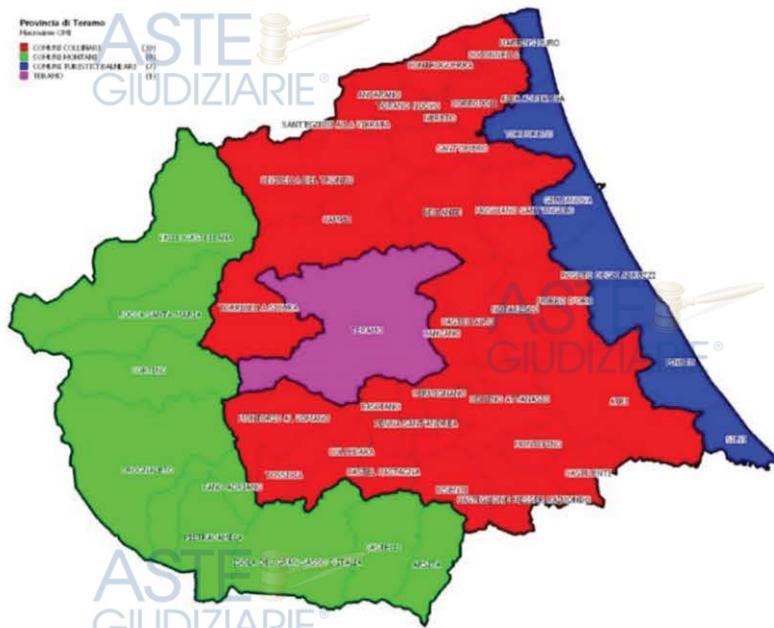


di Tortoreto.



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.



Le macroaree sono state realizzate accorpando 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).

Dalla Tabella 18, emerge che nel 2023 si è registrata una diminuzione del numero



di transazioni (-13,8%), con n° 3565 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate - le compravendite di diritti di proprietà sono “contate”, relativamente a ciascuna unità immobiliare, tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione) rispetto a n° 4119 dell'anno precedente, che ha interessato tutte le macroaree ma in particolare TERAMO CAPOLUOGO. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2023 si è attestata all' 1,8%. La macroarea contraddistinta dal NTN più rilevante è quella costituita dai n. 7 COMUNI TURISTICI BALNEARI che con n. 2244 NTN rappresentano il 63% del mercato immobiliare dell'intera Provincia, mentre quelle con NTN inferiori e quindi con il mercato più statico sono i n. 9 COMUNI MONTANI che insieme hanno totalizzato n°110 NTN.

La Figura 24 rappresenta l'andamento storico del numero di transazioni rispetto al 2004 preso come base di riferimento, da cui si evince la progressiva diminuzione fino al 2014, l'aumento progressivo dal 2014 al 2022, e una nuova flessione nel 2023 che riporta nuovamente i valori al di sotto di quelli di riferimento.

La Figura 25, serie storica IMI per intera provincia in riferimento al dato 2004, mostra un andamento analogo dal 2004 al 2023 con valori sempre inferiori a quelli del 2004.

Dalla Tabella 19, si evincono valori delle quotazioni pressoché stazionarie rispetto al 2022, per ciascuna area. Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva: COMUNI TURISTICI BALNEARI (€ 1.188,00/mq) e TERAMO CAPOLUOGO (€ 1.000/mq).

La Figura 26, dato storico dell'indice delle quotazioni rispetto al 2004 assunto come anno di riferimento, mostra il diverso andamento riferito al capoluogo che, rispetto al resto della provincia, risulta in costante diminuzione e sempre inferiore al dato di riferimento 2004.

Nella Tabella 20 sono riportati NTN, IMI e quotazione media nel dettaglio delle zone OMI del capoluogo. Si osserva che nella città di Teramo sono state registrate complessivamente n° 405 NTN in diminuzione rispetto alle n° 511 NTN dell'anno precedente (-20,9%) con riduzioni percentuali non omogenee. Per quanto



concerne l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2023 si è attestata sul 1,41%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale tra il 2022 e il 2023 si registrano incrementi contenuti sempre nel 5-6%.

Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
COMUNI COLLINARI	806	-8,3%	1,24%	-0,12	22,6%
COMUNI MONTANI	110	-15,8%	0,88%	-0,17	3,1%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	2.244	-14,2%	2,44%	-0,42	62,9%
TERAMO CAPOLUOGO	405	-20,9%	1,41%	-0,37	11,4%
TERAMO	3.565	-13,8%	1,80%	-0,30	100,0%

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

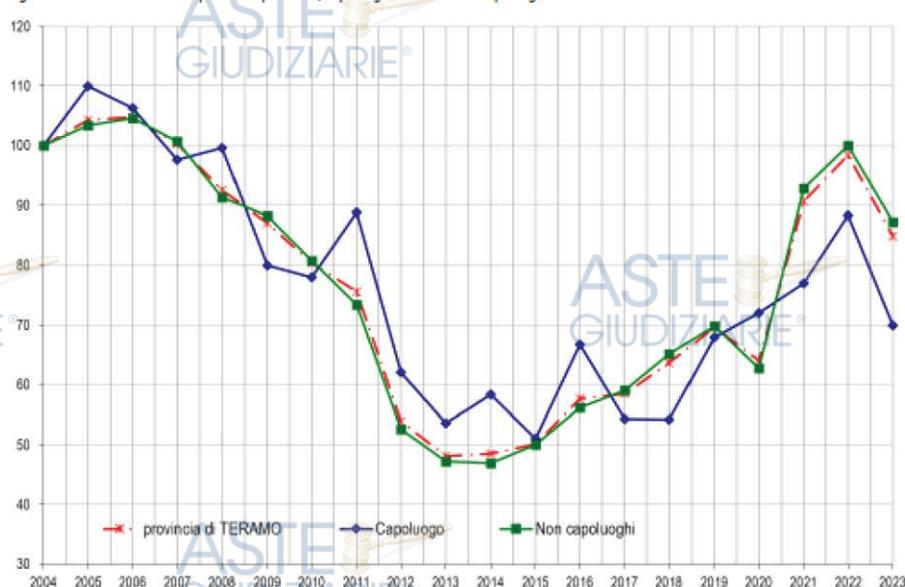


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
COMUNI COLLINARI	704	0,5%
COMUNI MONTANI	550	0,1%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.188	2,6%
TERAMO CAPOLUOGO	1.000	2,3%
TERAMO	962	1,9%

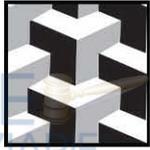
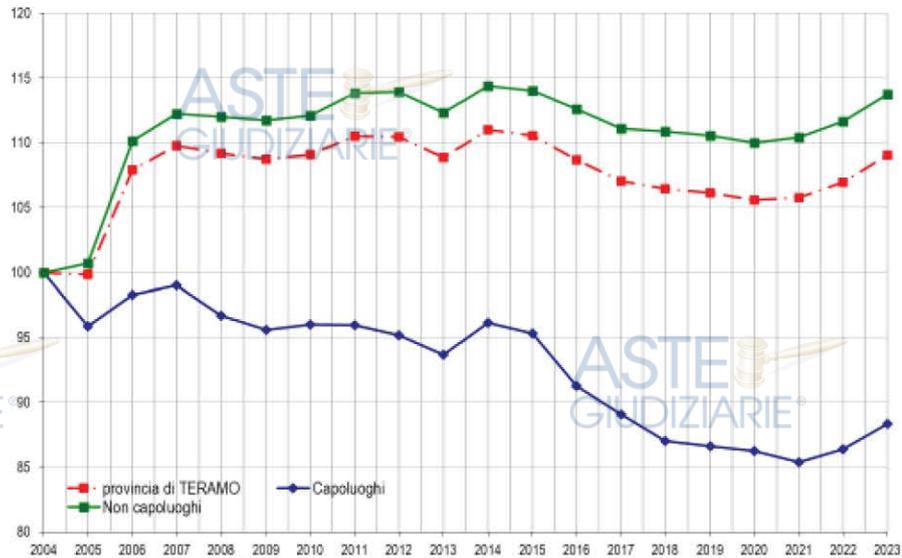


Figura 26: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



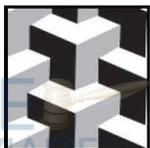
I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 2° semestre 2024:

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: TERAMO
 Comune: ALBA AURIMICA
 Fascia/zona: Centrale%TRA%20L'ASSE%20STRADALE%20DE%20MARE%20ARNO%20LUCANIA%20RODI%20VICENZA%20VARESE%20PADOVA%20SIENA%20MONTANA%20CAIRI
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2024 nella tabella sopra la liberazione delle zone centrali. Dei comuni di Cuneo, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora essere bimensile condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 31 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1.300	1.900	I	4,5	6,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	890	1.300	L	3	4,5	N
Abitazioni di tipo turistico	Normale	800	900	I	3	4,4	N
Box	Normale	700	1.050	I	3,5	6,2	N
Posti auto coperti	Normale	410	600	L	2	2,0	N
Posti auto scoperti	Normale	300	410	L	1,0	2	N
Ville e Villini	Normale	1.400	2.000	L	4,8	6,9	N



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: TERAMO
 Comune: ATRI
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA%20SPEDALE,%20VIA%20RISORGIMENTO%20VIA%20ALDO%20MORO
 Codice zona: C2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Nei 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	1050	L	2,4	3,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	760	L	1,7	2,5	N
Autorimesse	Normale	400	600	L	2,1	3,1	N
Box	Normale	470	700	L	2,4	3,6	N
Posti auto coperti	Normale	280	400	L	1,4	2	N
Posti auto scoperti	Normale	190	280	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	3	4,4	N



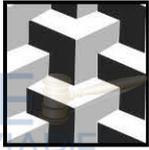
c. Analisi del mercato di riferimento

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

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

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



- ✓ filtering¹;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

■ **Zona territoriale omogenea**

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

■ **Destinazione**

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

■ **Tipologia immobiliare**

- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

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



Terreno

■ **Dimensione dell'unità immobiliare**

Piccola

Media

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica²

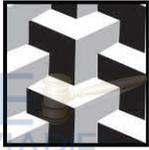
Concorrenza monopolistica ristretta³

Oligopolio⁴

² La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

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

⁴ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.



- Monopolio⁵
- Monopolio bilaterale⁶

■ **Filtering**

Assente

Up

Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

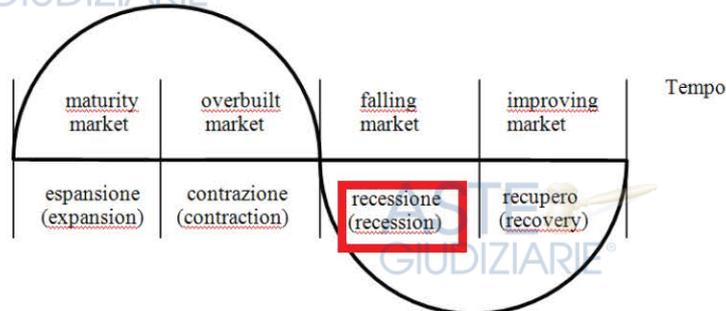
Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

Livello del prezzo

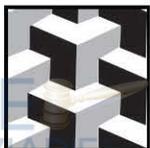


3. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato, desunti sia dalla letteratura che

⁵ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

⁶ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.



per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

f. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁷. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁸ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

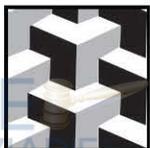
LOTTO 1

----**Diritti pari all' intero della piena proprietà** su immobili distinto nel **N.C.E.U.** del Comune di **Alba Adriatica** al Fog. **4** – Part. **277** – Sub. **17** – Cat.

A/2 – Cl. **1** – Cons. **3 vani** – Sup. Cat. **54/54 mq** – R. € **247,90**;

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

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



Appartamento di civile abitazione sito in Alba Adriatica in Viale Mazzini

posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. 54,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone della superficie di Mq. 4,20 circa e fondaco posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 7,50 circa;

Dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle entrate non è riportato il balcone.

-Superficie Commerciale Fabbricati

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
277/17	Appartamento	54,00	100%	54,00
277/17	Balcone	4,20	30%	1,26
277/17	Fondaco	7,50	40%	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				58,26

Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,90 (assente)

Determinazione coefficiente globale

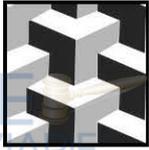
Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,648}$$

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times 0,648 = \mathbf{\underline{\underline{€ 1.036,80 \text{ al mq}}}}$$

Per la determinazione del valore della unità immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di recenti esperienze di mercato relative a immobili assimilabili e con la scorta di prezzi di riferimento opportunamente adeguati alla fattispecie concreta che si vuole valutare.



Comparativi:

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore dell'immobile da stimare si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti atti interessanti porzioni immobiliari del fabbricato dove è ubicato l'immobile da stimare:

- Atto Notaio Luca Vitale del **03/05/2024** - Rep. 3781 ad oggetto la compravendita appartamento di civile abitazione il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 277, sub. 10, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq 87, rendita catastale Euro 371,85; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 113.000,00**.

- Atto Notaio Biagio Ciampini del **29/06/2023** - Rep. 263849 ad oggetto la compravendita appartamento di civile abitazione il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 277, sub. 21, categoria A/2, classe 1, vani 4,5, superficie catastale mq 87, rendita catastale Euro 371,85; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 95.000,00**.

- Atto Notaio Biagio Ciampini del **15/03/2022** - Rep. 261280 ad oggetto la compravendita appartamento di civile abitazione il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 4 p.lla 277, sub. 38, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq 90, rendita catastale Euro 539,70; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 115.000,00**.

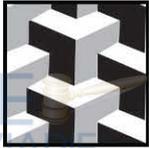
Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario dell'immobile da stimare è pari ad Euro 1.222,57 al mq, arrotondato Euro 1.200,00

Valore unitario immobile

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

Mq. 58,26 € . x € . 1.200,00 = € . 69.912,00

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per opere abusive da sanare, la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etc.....



€. 69.912,00 - 25% =€. 52.434,00

Arrotondato €. 52.500,00

LOTTO 2

Dritti patrimoniali di piena proprietà su immobili distinti nel N.C. del Comune di Canicattì di Agrig. al Fog. 75 - Part. 258 - Cat. A/7 - CL 2 - Cons. 13/10/1997 - Sup. Cat. 385,376 mq. R. L. 1/11/1950.

d) ultimo bifamigliare sito in Agrig. in Via Antonio Di Torio posto su cinque

vani con un vano da sala da pranzo ed assai

vano interno della superficie catastale di mq. 92,25 circa, costituito da
sala, il soggiorno, due camere, il bagno, due corridoi e servizi
termici.

vano Semplificato della superficie catastale di mq. 92,25 circa, costituito
da sala, il soggiorno, il bagno e garage (mq. 28,00 circa).

vano Terzo della superficie catastale di mq. 107,60 circa, costituito da
soggiorno, sala, bagno, disimpegno, studio, balcone della superficie di
mq. 19,70 circa ed area esterna destinata a giardino e area di manovra
della superficie di mq. 13,50 circa.

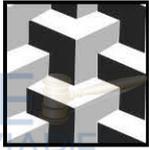
vano Primo della superficie catastale di mq. 135,00 circa, costituito da tre
camere, due bagni, disimpegno e servizi, area di mq. 13,50
circa.

vano Secondo sovrapposto della superficie catastale di mq. 38,00 circa
costituito da un vano con altezza mt. 2,15 ed altezza mt. 0,40.

Dalla istruttoria svolta dal Comune di Agrig. si evince che il
impianto esistente non è autorizzato per una superficie pari a mq. 536,1 circa
per tanto necessita di sanatoria edilizia per regolarizzare la restante superficie
pari a mq. 641 circa.

superficie Commerciale Fabbricati

[Redacted area]



122,14
ASTE GIUDIZIARIE
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ

Parametri:

Vetustà KV = 0,90 (da 20 a 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,90$$

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 0,9 = \underline{\underline{\text{€. 990,00 al mq}}}$$

Per la determinazione del valore della unità immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di recenti esperienze di mercato relative a immobili assimilabili e con la scorta di prezzi di riferimento opportunamente adeguati alla fattispecie concreta che si vuole valutare.

Comparativi:

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore dell'immobile da stimare si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo rilevando i seguenti dati interessanti porzioni immobiliari del fabbricato dove è ubicato l'immobile da stimare:

- Atto Notaio Marco Faieta del 03/08/2020 - Rep. 22779 ad oggetto la compravendita casa di civile abitazione sviluppata su quattro livelli con corte



annessa, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 75 p.lla 281, categoria A/7, classe 2, vani 13, superficie catastale mq 330, rendita catastale Euro 1.443,00; - Proprietà 2/2

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 152.000,00.

- Atto Notaio Mariateresa De Galitiis del 04/11/2001 - Rep. 22 ad oggetto la compravendita appartamento di civile abitazione, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 75 p.lla 431, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale mq 111, rendita catastale Euro 296,96; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 315.000,00.

- Atto Notaio Marco Faieta del 19/04/2022 - Rep. 24564 ad oggetto la compravendita abitazione, magazzino e autorimessa, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 75 p.lla 215, sub. 49, categoria A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale mq 120, rendita catastale Euro 578,43; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 160.000,00.

- Atto Notaio Stefano Anzideo del 25/11/2024 - Rep. 7971 ad oggetto la compravendita abitazione, duplex, il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 75 p.lla 527, sub. 16, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale mq 143, rendita catastale Euro 453,19; - Proprietà 1/1

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro 175.000,00.

Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario dell'immobile da stimare è pari ad Euro 1.020,50 al mq.

Valore unitario immobile

Il valore unitario delle unità Immobiliari oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{Mq. } 422,14 \text{ €} \times \text{€} 1.020,50 = \text{€} 430.793,87$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per opere abusive da sanare, la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etc.....

$$\text{€} 430.793,87 - 25\% = \text{€} 323.095,40$$

Proprietà 1/2 Sig. Iezzoni Bruno... € 161.547,70

Arrotondato € 162.000,00



4. Proposta di Vendita:

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

5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

L'unità immobiliare sita in Alba Adriatica è gravata da contratto di Locazione,

[REDACTED]

7. Riepilogo:

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

LOTTO 1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su "Appartamento posto al piano secondo e fondaco posto al piano seminterrato" sito nel Comune di Alba Adriatica in Viale Mazzini;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 52.500,00**

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

➤ [REDACTED] 00

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

Controguerra 24/04/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)