



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 148/2023

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Aggiornamento Elaborato Peritale

--Diritti pari all' intero della piena proprietà su “ *Appartamento di civile* ”, sito nel Comune di Tortoreto alla Via alla Via Zurigo n.5.

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 23/09/2024, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'aggiornamento dell'elaborato peritale. 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 del Pignoramento.....	3
- C – Ubicazione e Natura Beni Oggetto di Stima.....	3
- D – Generalità dei Beni e Loro Disponibilità.....	5
d1) Pertinenza.....	5
d2) Provenienza.....	5
d3) Dati Ctastali.....	5
d4) Conformità Edilizia.....	6
d5) Confini.....	6
d6) Consistenza Catastale.....	6
- E– Atti Pregiudizievoli.....	7
e1) Iscrizioni.....	7
e2) Trascrizioni.....	7
- F– Descrizione dei Beni.....	7
f1) Configurazione delle Unità Immobiliari e Stato Manutentivo.....	7
- G – Misurazione.....	8
- I – Risposta al Quesito.....	18
---Determinazione dei Parametri Correttivi.....	224
---Determinazione dei Valori di Stima.....	24

- 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 sulla scorta della documentazione già in atti ho provveduto alla verifica della consistenza delle singole unità immobiliari;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

- che ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo e precisamente:

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Tortoreto, distinti al N.C.E.U. al Foglio 17 Part. 225 – sub.2 cat. A/2 – Piano T-1 consistenza vani 4 -mq. 74,00 R. C. €.237,57.



- C – UBICAZIONE E NATURA BENI OGGETTO DI STIMA:

L'opificio industriale è sito nel Comune di Tortoreto alla Via Zurigo n.5 e costituito da:

a) **Appartamento** posto al Piano Primo lato Ovest del fabbricato costituito da n.3 vani oltre accessori e da un locale Fondaco al Piano seminterrato. L'accesso al vano scala condominiale avviene per il tramite di una striscia di terreno che dalla via comunale accede sul lato



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

nord/est dell'edificio sulla quale insiste una servitù di passaggio con relativa area di parcheggio delle dimensioni di ml. 5,00*3,00 il tutto come meglio dettagliatamente riportato nell'atto di compravendita (XXXX) Notaio XXXX del 25/03/1982 rep 69¹.



Galaxy A55 5G

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

¹ *la scala di accesso che dal piano seminterrato del fabbricato conduce al primo piano, è comune unicamente alla venditrice e agli acquirenti;*

d) la venditrice- (postilla 1) – costituisce a carico di una porzione di terreno di sua proprietà, distinta in catasto con la particella 253 (già 225/b) del foglio 17, ed in favore dell'unità immobiliare come sopra venduta, servitù di parcheggio; detta porzione sita al lato est del fabbricato è precisamente quella situata all'angolo Nord-Est della proprietà della venditrice ed avrà la lunghezza di circa ml5 (metrolineari cinque) e la larghezza di circa ml 3 (metri lineari tre). Detta area sarà destinata unicamente a parcheggio. E' compreso nella servitù il diritto di passaggio per accedere alla porzione stessa dalla strada privata sita a sud del terreno in oggetto, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata;

e) viene altresì costituito a carico del terreno di proprietà della venditrice, distinto in catasto come già detto con la particella 253 el foglio 17 e confinante con fabbricato in oggetto, XXXX, salvo altri, ed a favore delle porzioni immobiliari come sopra acquistate, servitù di passaggio (postilla3) – pedonale, da esercitarsi lungo una striscia di terreno che corre (postilla 9) in linea retta sul sopracitato fondo servente e dipartendosi dal portone d'ingresso condominiale del fabbricato n oggetto, raggiunge la via privata sita a sud del fondo servente, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata”.

g) la venditrice...concede agli acquirenti... il diritto di installare e mantenere, nella porzione del sottotetto di sua proprietà, un serbatoio di acqua, della capacità non superiore a dieci quintali il tutto a cura e spese di essi acquirenti; è compreso in tale diritto il passaggio dal pianerottolo comune, sito al primo piano, al piano sottotetto, attraverso la botola che mette in comunicazione il detto primo piano col sottotetto spesso, onde provvedere all'ispezione del serbatoio in oggetto, e d alle operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nel caso di sopraelevazione da parte della venditrice, il serbatoio di cui sopra-verrà rimosso e dovrà essere collocato, ad insindacabile giudizio della venditrice, in altro idoneo locale, ed in maniera tale che sia consentito sia l'uso che l'accesso da parte degli acquirenti;

l'eventuale nuova installazione, come pure la rimozione, avverranno a cura e spese degli acquirenti coniugi XXXX”



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

d1) Pertinenza:

- **Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Fog.**

17- Part. 225;

Diritti pari all'intero della piena proprietà, in testa al Sig. XXXX

d2) Provenienza:

L'unità immobiliare è stato interessato dai seguenti atti pubblici:

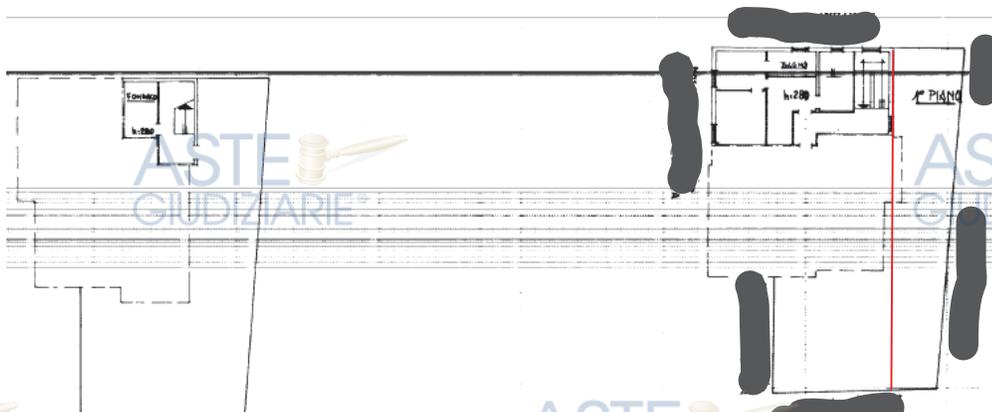
- Atto di compravendita - Notaio XXXX del 25/03/1982 - Rep. 69, la Sig.ra XXXX cedeva l'unità immobiliare ai coniugi XXXX ha trasferito i beni di cui al N.C.T. Fog. 17 part. 254 -253;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

--sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

d3) Dati Catastali:

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Tortoreto , distinto al N.C.E.U. al Foglio **17 Part. 225** – sub.2 cat. A/2 – Piano T-1 consistenza vani 4 -mq. 74,00 R. C. €.237,57.

**d4) Conformità Edilizia:**

Il fabbricato risulta edificato, sulla base della documentazione acquisita presso il Comune di Tortoreto con i seguenti titoli edilizi:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concessione Edilizia N° 2252 Del 10.03.1977
- Variante In Corso D'opera Concessione N° 150/81 Del 23.09.1981
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Tortoreto in data 01.03.1982

L'unità immobiliare non è in possesso della Certificazione energetica.

Sono presenti delle difformità tra lo stato dei luoghi e le concessioni edilizie approvate. dette difformità consistono nella diversa distribuzione interna derivata dallo spostamento dei divisori interni.

d5) Confini:

L'immobile oggetto di stima, confina con proprietà XXXX, strada provinciale S.P. n. 23/A, salvo altri o variati;

d6) Consistenza catastale:

La visura catastale indica il piano t-1 per la presente unità immobiliare, mentre la dicitura più precisa è indicare come piano dell'unità immobiliare s1-1.

Si precisa che l'unità immobiliare oggi, accatastata e individuata al foglio 17 particella 225 sub 2 e' stata accatastata con la scheda 1060 del 19.03.1982. Detta scheda graficamente già inglobava l'area di pertinenza probabilmente comune ai due subalterni interessati e cioè il 2 e il 3, invece detta area e' individuata in NCT ancora oggi con la particella 773 ex particella 253 del foglio 17 intestata a soggetti diversi. il giorno in cui si costituivano in NCEU i subalterni 2 e 3 della particella 225, si doveva scaricare con un tipo mappale la particella di allora 253 ora 773 dal catasto terreni al catasto urbano graffiando la particella 225 con la particella 253 come enti urbani.

Esistono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

consistono nella diversa distribuzione interna derivata dallo spostamento dei divisori interni. Prima della redazione del decreto di trasferimento si dovrà redigere un nuovo accatastamento per 5 di 11 uniformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**e1) Iscrizioni**

- **Iscrizione del 21/10/2016 - Reg. Part. 10243 - Reg. Gen. 1197**

IPOTECA GIUDIZIALE**derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale: € 33.625,15**

Importo: € 52.028,73

A favore di XXXX

Contro : XXXX

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 09/08/2023 - Reg. Part. 9780 - Reg. Gen. 13454**

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di XXXX

Contro : XXXX

- F - DESCRIZIONE DEI BENI:**f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:**

L'unità immobiliare fa parte di un maggior fabbricato realizzato con strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato e muratura , tamponature e divisori in muratura , infissi esterni in alluminio con avvolgibili in plastica , porte interne e porta d'ingresso in legno



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

tamburato, impianti al civile con radiatori in ghisa e caldaia autonoma, pavimenti e intonaci al civile.

In diversi punti sono presenti delle infiltrazioni d'acqua.

L'impianto elettrico non risulta a norma.

- G - MISURAZIONE:

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

- H - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

h1) estrinseche:

--**Ambiente economico sociale:** I beni sono posti in zona semicentrale del Comune di Tortoreto;

--**Collegamenti stradali:** L'immobile sorge nelle vicinanze della viabilità comunale.

h2) intrinseche:

-- **Accessibilità:** buona lungo strada Comunale Via Zurigo n.5 ;

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata al piano primo ;

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

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

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

-- **Disponibilità:** L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato.



- I - 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 costrizioni 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

Il Comune di **Tortoreto** è un comune di 11.622 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo facente parte dell'Unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata.

a. Analisi del mercato immobiliare residenziale

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dall'analisi dei dati 2023 si rileva che a livello regionale il mercato immobiliare residenziale vede confermare sostanzialmente il dato dell'anno 2021. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 11% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.280 €/m².

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 5.323 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.110 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

costituita invece da appartamenti con 373 annunci in totale, seguita da locali commerciali (137 annunci).

Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Teramo (12%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Colonnella (175 annunci per mille abitanti). La provincia di Teramo ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.420 €/m² (in media in tutta la provincia), quindi circa il 59% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 132% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia. Nel corso del mese di Dicembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Tortoreto, con € 1.875 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Castilenti con una media di € 341 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Alba Adriatica, con € 12,26 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Penna Sant'Andrea con una media di € 4,05 al mese per metro quadro.

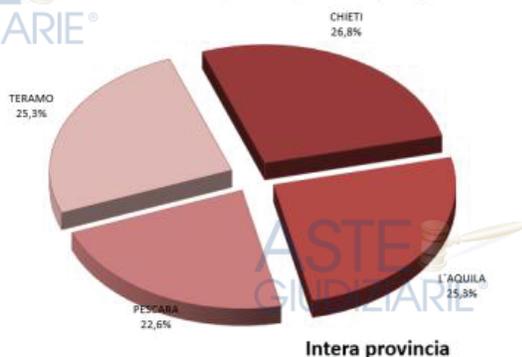
Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CHIETI	4.029	39,6%	1,62%	0,45	26,8%
L'AQUILA	3.804	37,8%	1,38%	0,37	25,3%
PESCARA	3.388	39,5%	1,90%	0,53	22,6%
TERAMO	3.801	41,7%	1,94%	0,56	25,3%
Totale complessivo	15.022	39,1%	1,67%	0,46	100,0%



Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo



In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Teramo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Le n° 4 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di Teramo sono le seguenti: } Comuni Collinari (30 comuni) } Comuni Montani (9 comuni) } Comuni Turistici Balneari (7 comuni) } Teramo Capoluogo (1 comune) Dalla Tabella 18, emerge che nell'anno 2021 si è registrato un sensibile incremento del numero di transazioni (+ 41,7%), con 3.801 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) rispetto a 2.682 dell'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2021 si è attestata sul 1,9%.

La macroarea contraddistinta dal NTN più rilevante è quella costituita dai n. 7 Comuni Turistici Balneari che con 2.517 NTN rappresentano il 66,2% del mercato immobiliare dell'intera Provincia, mentre quelle con



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

NTN inferiori e quindi con il mercato più statico sono i n. 9 Comuni Montani che insieme hanno totalizzato solo 72 NTN. Dalla Figura 24, che rappresenta l'andamento storico del numero di transazioni rispetto al 2004 preso come base di riferimento, si evince la progressiva diminuzione fino al 2014 e l'aumento progressivo dal 2014 al 2021, più sensibile nei comuni non capoluogo ma sempre inferiori a quelli di riferimento. Analogamente la Figura 25, serie storica IMI per intera provincia in riferimento al dato 2004, mostra un andamento analogo dal 2004 al 2021 con valori sempre inferiori a quelli del 2004. Dalla Tabella 19, si evincono valori delle quotazioni pressoché stazionari rispetto al 2020, per ciascuna area. Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva (comuni turistici balneari 1.139 €/m²). Di tutte le quotazioni ivi riportate, solo Teramo Capoluogo registra una diminuzione del -1,0% rispetto al 2020. La Figura 26, dato storico dell'indice delle quotazioni rispetto al 2004 assunto come anno di riferimento, mostra il diverso andamento riferito al capoluogo che, rispetto al resto della provincia, risulta in costante diminuzione e sempre inferiore al dato di riferimento 2004. La Tabella 20 mostra che nella città di Teramo sono state registrate complessivamente 446 NTN in aumento rispetto alle 415 NTN dell'anno precedente (+7,4%). Dalla valutazione dei dati delle transazioni avvenute della città di Teramo, nel corso dell'anno 2021, ed analizzando la distribuzione territoriale di tali transazioni tra gli ambiti di zona della città si osserva che, in termini percentuali delle NTN, l'incidenza sui volumi di compravendita delle 3 zone centrali (B) è pari al 19,91%, quella delle 2 zone semicentrali (C) è pari al 14,3%, quella delle 6 zone



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

periferiche (D) della città, è pari al 42,95%, mentre nelle 4 zone suburbane (E) è stato pari al 15,6%, infine la zona rurale (R) incide con una percentuale di compravendite del 7,15%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale, tra il 2020 e il 2021 si è registrata una leggera diminuzione dei valori medi OMI pari al - 0,7%.

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

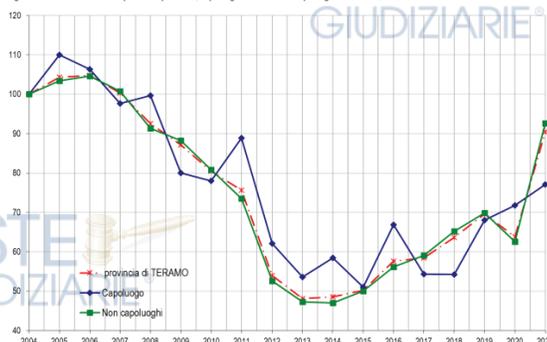
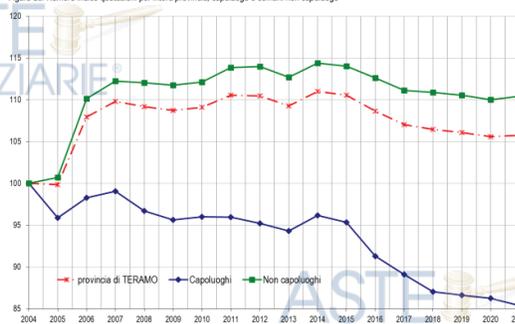


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
COMUNI COLLINARI	701	0,0%
COMUNI MONTANI	550	0,1%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.139	0,6%
TERAMO CAPOLUOGO	966	-1,0%
PROVINCIA DI TERAMO	933	0,2%

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 1[^] semestre 2024:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,2	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	920	L	2,2	3,2	N
Autorimesse	NORMALE	410	600	L	2	2,9	N
Box	NORMALE	520	750	L	2,5	3,6	N
Posti auto coperti	NORMALE	310	420	L	1,5	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	220	310	L	1,1	1,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L	3,8	5,7	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;
- ✓ filtering²;

² 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

✓ fase del mercato immobiliare.

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

■ **Zona territoriale omogenea**

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Suburbana

Extraurbana

Agricola

■ **Destinazione**

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario (Studio privato)

Agricolo

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ **Dimensione dell'unità immobiliare**

Piccola

Media

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica ristretta⁴

Oligopolio⁵

Monopolio⁶

Concorrenza monopolistica³

³ 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.

⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ 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.

⁶ 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Monopolio bilaterale⁷

■ **Filtering**

Assente

Up

Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

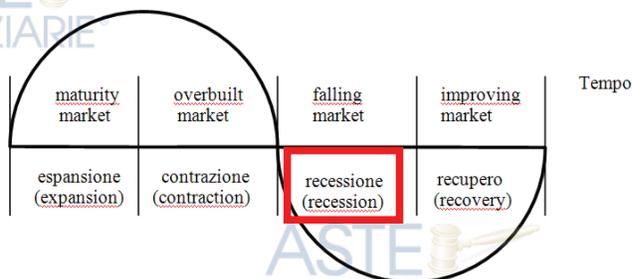
Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

Livello
del prezzo



e. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

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

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.



-Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando i valori 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.

Ubicazione ed accessibilità K_A

Il fabbricato è ubicato sulla collina di Tortoreto con discreta accessibilità. Nel caso in esame applicheremo pertanto un coefficiente K_A pari a **1,00**.

➤ *Conservazione K_B*

La conservazione di un edificio è l'aspetto che solitamente ha la maggior attenzione da parte del potenziale acquirente di un immobile in quanto incide direttamente sui costi da sostenere dopo l'acquisto. Nel caso in esame si applicherà un coefficiente K_b pari a **0,90**.

➤ *Estetiche -funzionalità K_C*

Le caratteristiche estetiche a differenza di quelle funzionali non incidono sulla componente costo di costruzione ma vanno ad influenzare direttamente il "valore immobiliare", giacchè il valore estetico che un operatore del mercato immobiliare (acquirente o venditore) dà ad un edificio costituisce un aspetto importante per la formazione del predetto valore. L'immobile non presenta caratteristiche architettoniche di

⁷ 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

particolare interesse; un aspetto non di poco conto è rappresentato dal fatto che non vi è delimitazione dello spazio di pertinenza rispetto unità immobiliare . Pertanto si applicherà un coefficiente K_{Cpari} a **0,90**

➤ *Vetustà* K_d

Nella formulazione del giudizio di stima incide anche l'anno di costruzione dell'opificio anche in funzioni ad eventuali manutenzioni ordinarie da eseguire nel tempo al fine di poter garantire l'efficienza del fabbricato.

--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

Pertanto si applicherà un coefficiente K_D pari a **0,90**

--Determinazione coefficiente globale

Conseguentemente il coefficiente totale di adeguamento (K_{TOT}) del valore medio zonale risulta pari a

$$K_{TOT} = K_A \times K_B \times K_C \times K_D \times K_E$$

$$K_{TOT} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 0,729$$

Quindi il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$\underline{V = V \times K_{TOT}}$$

Opificio → €/mq 1.100 x 0,729 = Euro 801,90 mq

ed in cifra tonda €/mq 802,00



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

---Determinazione del Valore di Stima

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁸. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

--Diritti pari all' intero della piena Appartamento N.C.E.U. al Foglio 17 Part. 225 – sub.2 cat. A/2 – Piano T-1 consistenza vani 4 -mq. 74,00 R. C. €.237,57, posto al Piano Primo lato Ovest del fabbricato costituito da n.3 vani oltre accessori e da un locale Fondaco al Piano seminterrato. L'accesso al vano scala condominiale avviene per il tramite di una striscia di terreno che dalla via comunale accede sul lato nord/est dell'edificio sulla quale insiste una servitù di passaggio con relativa area di parcheggio delle dimensioni di ml. 5,00*3,00 il tutto come meglio dettagliatamente riportato nell'atto di compravendita (██████████) Notaio Antonucci del 25/03/1982 rep 69¹⁰ .

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

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

¹⁰ **la scala di accesso che dal piano seminterrato del fabbricato conduce al primo piano, è comune unicamente alla venditrice e agli acquirenti;**

d) la venditrice- (postilla 1) – costituisce a carico di una porzione di terreno di sua proprietà, distinta in catasto con la particella 253 (già 225/b) del foglio 17, ed in favore dell'unità immobiliare come sopra venduta, servitù di parcheggio; detta porzione sita al lato est del fabbricato è precisamente quella situata all'angolo Nord-Est della proprietà della venditrice ed avrà la lunghezza di circa ml5 (metrolineari cinque) e la larghezza di circa ml 3 (metri lineari tre). Detta area sarà destinata unicamente a parcheggio. E' compreso nella servitù il diritto di passaggio per accedere alla porzione stessa dalla strada privata sita a sud del terreno in oggetto, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata;



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

Appartamento+fondaco (Mq. 74) +area esterna su cui insiste servitù di passaggio e parcheggio→ Mq 81,40 x €/mq 802,00 = **€ 65.282,80**

Il valore dei beni in procedura proposto per la vendita, in mancanza di garanzia per vizi, etc ed in considerazione del fatto che il complesso immobiliare necessita di sanatoria edilizia nonché di aggiornamento catastale dello stato dei luoghi, nonché necessita di interventi edilizi per l'eliminazione di infiltrazioni d'acqua si ritiene di applicare una riduzione percentuale sul valore di stima del 25% .

€ . 65.282,80*-25%=.....Valore di Stima **€ . 48.962,10**

e) viene altresì costituito a carico del terreno di proprietà della venditrice, distinto in catasto come già detto con la particella 253 el foglio 17 e confinante con fabbricato in oggetto, XXXX Giulio , salvo altri, ed a favore delle XXXX immobiliari come sopra acquistate, **servitù di passaggio (postilla3) – pedonale**, da esercitarsi lungo una striscia di terreno che corre (postilla 9) in linea retta sul sopraccitato fondo servente e dipartendosi dal portone d'ingresso condominiale del fabbricato in oggetto, raggiunge la via privata sita a sud del fondo servente, tramite un cancello sito sul confine con detta strada privata”.

g) la venditrice...**concede** agli acquirenti... **il diritto di installare e mantenere**, nella porzione del sottotetto di sua proprietà, un serbatoio di acqua, della capacità non superiore a dieci quintali il tutto a cura e spese di essi acquirenti; **è compreso in tale diritto il passaggio dal pianerottolo comune**, sito al primo piano, al piano sottotetto, attraverso la botola che mette in comunicazione il detto primo piano col sottotetto spesso, onde provvedere all'ispezione del serbatoio in oggetto, e d alle operazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione, Nel caso di sopraelevazione da parte della venditrice, il serbatoio di cui sopra verrà rimosso e dovrà essere collocato, ad insindacabile giudizio della venditrice, in altro idoneo locale, ed in maniera tale che sia consentito sia l'uso che l'accesso da parte degli acquirenti; l'eventuale nuova installazione, come pure la rimozione, avverranno a cura e spese degli acquirenti coniugi XXXX”



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

Controguerra 21/10/2024

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

