

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 148/2025

Promossa da : XXXXX

Contro : XXXXX

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
“***Locale commerciale***” sito nel Comune di Teramo, angolo Piazza
Martiri Pennesi/Vicolo dei Ferrari;

LOTTO 2 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su
“***Locale commerciale***” sito nel Comune di Teramo, angolo Via della
Cittadella/Piazza Martiri Pennesi.

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 22/09/2025 con successivo giuramento in
data 25/09/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	3
d1) Pertinenza:	3
d2) Provenienza:	3
d3) Dati Catastali:	4
d4) Situazione Edilizia:	4
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	5
e1) Iscrizioni	5
e2) Trascrizione	5
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	5
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	5
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	6
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	6
- I – MISURAZIONE:	6
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	7
l1.1.1) estrinseche:	7
l1.1.2) intrinseche:	7
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	7
1. Quesito di Stima	7
2. Basi del Valore	8
3. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale	18
4. Proposta di Vendita:	21
5. Regime Fiscali:	21
6. Gestione:	21
7. Riepilogo:	21

- A – PREMESSA:

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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- 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 verbale di pignoramento sono distinte nel N.C.E.U. del Comune di **Teramo** al Foglio **147** – Part. **71** e precisamente:

- Sub. **13** – C/1 – Piazza Martiri Pennesi – Cons. 82 mq - 1/1 Proprietà;
- Sub. **14** – C/1 – Piazza Martiri Pennesi – Cons. 33 mq - 1/1 Proprietà.

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

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare sito nel Comuni di Teramo e precisamente:

- **Locale commerciale (Sub. 13)**, posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 97,00 circa, costituito da tre vani adibiti ad area bar, due servizi, ripostiglio, cucinino e deposito;
- **Locale commerciale (Sub. 14)**, posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 45,00 circa, costituito da un vano e servizi.

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

d1) Pertinenza:

Locali commerciali siti in Teramo, per Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. del Comune di Teramo, al Fog. **147** - Part. **71** – Sub **13 -14**, in testa alla Sig. **XXXXX**.

d2) Provenienza:

I beni sono pervenuti alla Sig. **XXXXX** con atto di compravendita del 20/01/2012 – Rep. 241417 Notaio Ciampini, trascritto a Teramo il 23/01/2012 n. 1069 di formalità, dai Sig.ri **XXXXX**; a loro volta i signori **XXXXX**, avevano ricevuto il bene in oggetto dal signor **XXXXX**, in virtù di successione apertasi il 04/02/1983, registrata a Teramo al n. 76 vol. 305, trascritta a Teramo il 02/11/1983 ai n. 7280 di

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

formalità e rinuncia all'eredità da parte del coniuge con atto a rogito del Notaio Angeloni, registrato a Teramo il 26/07/1983; a loro volta alla signora XXXXX, in virtù atto di compravendita del 15/10/1964, trascritto a Teramo il 16/11/1964 n. 10827 di formalità.

d3) Dati Catastali:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. nel Comune di **Teramo** al Fog. **147** – Part. **71** e precisamente:

- Sub. **13**– Z.c.1– Cat. C/1– Cl. 12 – Cons. 82 m²– Sup. Cat. 97 m²– R.C. €. 3.227,03;
- Sub. **14**– Z.c.1– Cat. C/1– Cl. 12 – Cons. 33 m²– Sup. Cat. 45 m²– R.C. €. 1.298,68.

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Teramo competenti si evince che l'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Edificato anteriormente al 01/09/1967;
- Autorizzazione Edilizia n. 105 del 14/02/2002;
- D.I.A. alternativa ao P.di C. – Prot. 42194 del 18/09/2014;
- C.I.A. – Prot. 58528 del 09/12/2014;
- C.I.A. – Prot. 13852 del 19/03/2015;
- S.C.I.A. – Prot. 17939 del 15/03/2017;
- Segnalazione Certificata di Agibilità – Prot. 24933 del 13/04/2017;
- S.C.I.A. – Prot. 26953 del 21/04/2017 – Ristrutturazione di un edificio adibito a civile abitazione/commerciale.

d5) Confini:

Gli immobili confinano con:

- **Locale commerciale (Sub. 13)**, confina con stessa proprietà (sub. 14), proprietà XXXXX (sub. 9-10), strada Vicolo Dei Ferrari, Piazza Martiri Pennesi, salvo altri o variati.
- **Locale commerciale (Sub. 14)**, confina con stessa proprietà (sub. 13), proprietà XXXXX (sub. 9), strada Via Della Cittadella, Piazza Martiri Pennesi, salvo altri o variati.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 23/01/2012 - Reg. Part. 111 - Reg. Gen. 1278**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 405.422,00 – Totale €. 810.844,00

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 147 -Part. 71 – Sub. 13-14(ex Sub. 7-8)

– Proprietà 1/1

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 12/07/2024 - Reg. Part. 8893 - Reg. Gen. 11977**

ATTO TRA VIVI

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 147 -Part. 71 – Sub. 13-14 – Proprietà 1/1

- **Trascrizione del 10/07/2025 - Reg. Part. 9885 - Reg. Gen. 12067**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 147 -Part. 71 – Sub. 13-14 – Proprietà 1/1

- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare sito nel Comuni di Teramo e precisamente:

- **Locale commerciale (Sub. 13)**, posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 97,00 circa, costituito da tre vani adibiti ad area bar, due servizi, ripostiglio, cucinino e deposito;

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Pavimento in monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura.

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

L'impianto elettrico ed impianto idrico da revisionare.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio/buono, l'immobile necessita di alcuni lavori per il ripristino.

- **Locale commerciale (Sub. 14)**, posto al piano terra, della superficie catastale di Mq. 45,00 circa, costituito da un vano e servizi.

Pavimento in simil legno flottante.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

Gli infissi interni sono in legno. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura.

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

L'impianto elettrico ed impianto idrico da revisionare.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio/buono.

- 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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

1.1.1) estrinseche:

--**Ambiente economico sociale:** L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Teramo;

--**Collegamenti stradali:** Il complesso immobiliare dove è sito l'immobile sorge lungo strada/piazza Comunale;

1.1.1.2) intrinseche:

-- **Accessibilità:** buona.

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva degli immobili è sviluppato su unico livello.

--**Funzionalità degli impianti:** impianto elettrico/termo idrico da revisionare.

--**Grado di finiture:** Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi sono in scarso stato di conservazione, necessita di lavori per il ripristino;

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

-- **Disponibilità:** L'unità immobiliare è libero.

- 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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

Teramo è un comune italiano di 51 486 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Abruzzo. La città ha origini molto antiche, riconducibili ai Piceni e ai Pretuzi, che dominavano fino al III secolo a.C. l'area di Aprutium, da cui il termine "Abruzzo", prima del dominio romano, è situata nella parte settentrionale dell'Abruzzo, nella Val Tordino, in una zona collinare sotto le pendici del Gran Sasso, che digrada verso la costa con una ricca vegetazione di vigneti e oliveti.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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 2024 si è attestata sul 1,41%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale tra il 2023 e il 2024 si registrano incrementi contenuti sempre nel 5-6%.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

Macroarea provinciali	NTN 2023	NTN 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

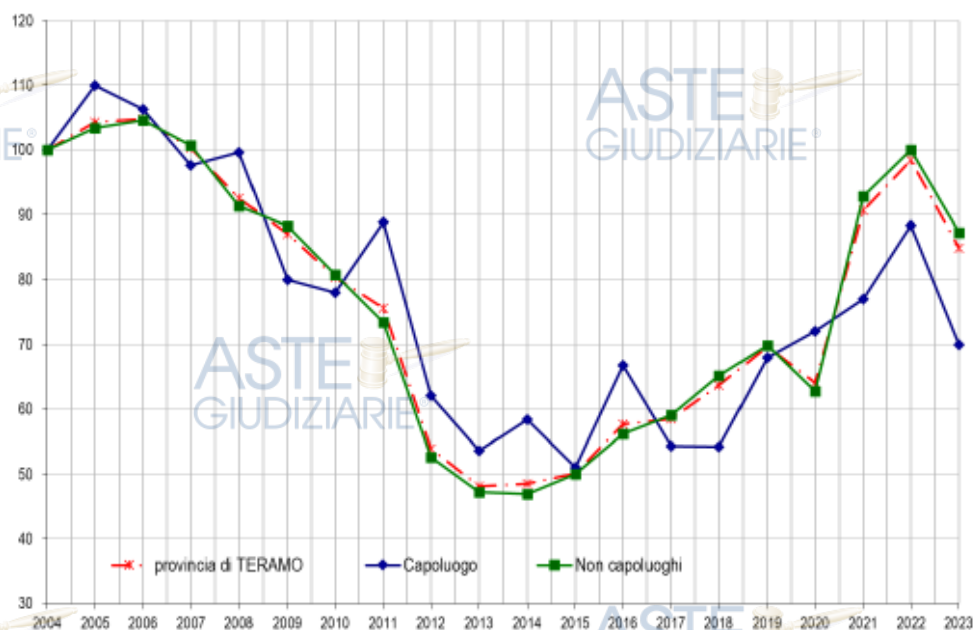


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

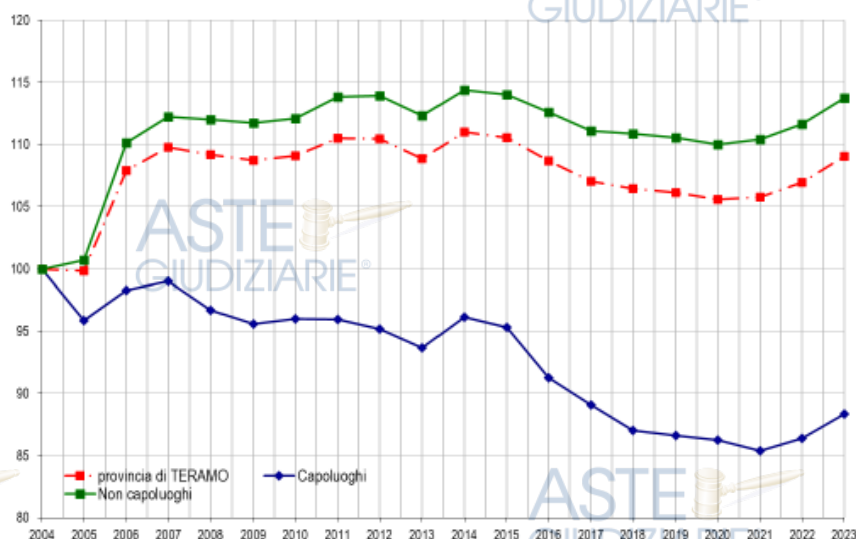
Macroarea provinciali	Quotazione media €/m² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
COMUNI COLLINARI	704	0,5%
COMUNI MONTANI	550	0,1%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.188	2,6%
TERAMO CAPOLUOGO	1.000	2,3%
TERAMO	962	1,9%

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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 2025:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TERAMO

Comune: TERAMO

Fascia/zona: Centrale/VIA%20N.%20SAURO,%20VIA%20SAVINI,%20CIRC.%20SPALATO,%20CIRC.%20RAGUSA,%20VIA%20CAPUANI,%20VIA%20PORTA%20CARRESE,%20COR

Codice zona: B5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

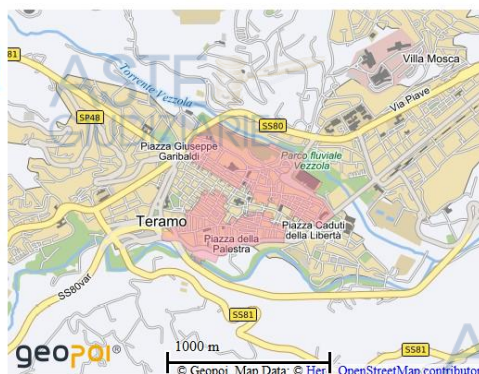
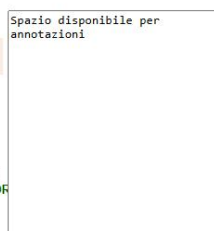
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2025 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	
Magazzini	Normale	500	750	L	1,9	2,8	N
Negozi	Normale	900	1800	L	5,1	10,2	N

Stampa

Legenda



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.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

☒ Urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

☐ Suburbana

☐ Extraurbana

☐ Agricola

■ Destinazione

☐ Residenziale

☐ Direzionale

☒ Commerciale

☐ Turistico - ricettivo

☐ Industriale

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).

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

☐ Terziario (Studio privato)

☐ Agricolo

■ Tipologia immobiliare

☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

☐ Terreno

■ Dimensione dell'unità immobiliare

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

☒ Privato

☐ Società/Impresa

☐ Cooperativa

☐ Ente

Lato venditore ☐ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

☒ Concorrenza monopolistica²

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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

☐ Concorrenza monopolistica ristretta³

☐ Oligopolio⁴

☐ Monopolio⁵

☐ Monopolio bilaterale⁶

■ Filtering

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

■ Fase del mercato immobiliare

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione

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.

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.

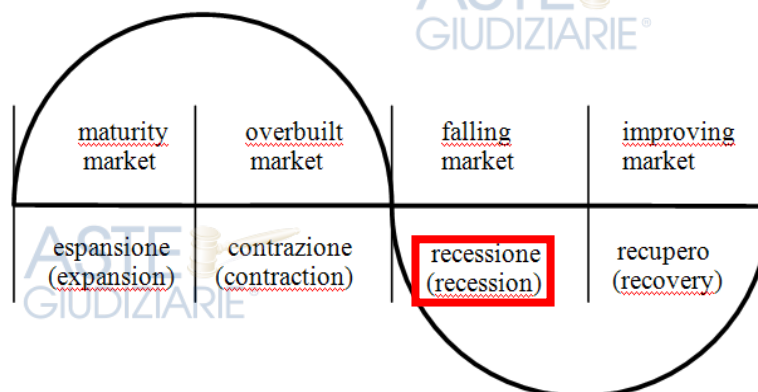
⁶ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Livello
del prezzo



Tempo

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 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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

f. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁷. 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.

LOTTO 1

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale posto al piano terra, sito a Teramo ed identificate nel N.C.E.U. al Fog. **147** – Part. **71** - Sub. **13** – Cat. C/1 – Cl. 12 – Cons. 82 m² – Sup. Cat. 97 m² – R.C. €. 3.227,03;

-Superficie Commerciale Fabbricati

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
71/13	Locale commerciale	97,00	100%	97,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				97,00

Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,81}$$

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

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,81 = \mathbf{\text{€ } 1.458,00 \text{ al mq}}$$

$$\mathbf{\text{Arrotondato € } 1.450,00 \text{ al mq}}$$

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).

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 97,00 \text{ €} \times \text{€} 1.450,00 = \text{€} 140.650,00$$

A detrarre una percentuale del 30 % per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€} 140.650,00 - 30 \% = \text{€} 96.455,00$$

Arrot. € 96.500,00

LOTTO 2

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Locale commerciale posto al piano terra, sito a Teramo ed identificate nel N.C.E.U. al Fog. 147 – Part. 71 - Sub. 14 – Cat. C/1 – Cl. 12 – Cons. 33 m² – Sup. Cat. 45 m² – R.C. € 1.298,68;

-Superficie Commerciale Fabbricati

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
71/13	Locale commerciale	45,00	100%	45,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				45,00

Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$\text{KTOT} = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,81}$$

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

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,81 = \mathbf{\text{€} 1.458,00 \text{ al mq}}$$

Arrotondato € 1.450,00 al mq

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 45,00 \text{ €} \times \text{€} 1.450,00 = \text{€} 65.250,00$$

A detrarre una percentuale del 30 % per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€} 65.250,00 - 30 \% = \text{€} 45.675,00$$

Arrot. € 45.600,00

4. Proposta di Vendita:

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva vengono poste in vendita in due lotti.

5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

L'immobile allo stato attuale risulta libero.

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 **"Locale commerciale"** sito nel Comune di Teramo, angolo Piazza Martiri Pennesi/Vicolo dei Ferrari;

Prezzo base d'asta..... € 96.500,00

LOTTO 2 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su **"Locale commerciale"** sito nel Comune di Teramo, angolo Via della Cittadella/Piazza Martiri Pennesi.

Prezzo base d'asta..... € 45.600,00

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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 12/11/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)