



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 168/2020

Promossa da : ***** - Via *****

***** (MI)

Contro : *****

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

Diritti pari all' intero della piena proprietà su "N°4 Locali
Sottotetto " siti in Silvi Marina alla Via Po.

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 notificato in data 27/03/2025, 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

- 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:	5
d3) Situazione Catastale:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Situazione Urbanistica:	6
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	8
e1) Iscrizioni	8
e2) Trascrizione	8
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	9
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	9
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	14
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	14
- I – MISURAZIONE:	14
- L– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	15
l1) estrinseche:	15
l2) intrinseche:	15
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	15
1. <i>Quesito di Stima</i>	15
2. <i>Basi del Valore</i>	16
3. <i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	27
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	30
5. <i>Regime Fiscali:</i>	30
6. <i>Gestione:</i>	30
7. <i>Riepilogo:</i>	30

- 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 Silvi al Foglio **21** Part. 1501 e precisamente:

b.1- **Locale Sottotetto Sub.12** - Cat C/2 - Cl.2 - Cons. Mq. 63,00 -
Sup. cat. 70,00 mq. - R.C. €. 182,21

b.2- **Locale Sottotetto Sub.13** - Cat C/2 - Cl.2 - Cons. Mq. 61,00 -
Sup. cat. 70,00 mq. - R.C. €. 176,42

b.3- **Locale Sottotetto Sub.16** - Cat C/2 - Cl.2 - Cons. Mq. 56,00 -
Sup. cat. 61,00 mq. - R.C. €. 161,96

b.4- **Locale Sottotetto Sub.18** - Cat C/2 - Cl.2 - Cons. Mq. 108,00 -
Sup. cat. 109,00 mq. - R.C. €. 312,35

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

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Silvi alla Via Po e
precisamente:





C.1 -Unità Immobiliari con accesso dalla scala -a- sub.23 b.n.c

c.1.1 – Sub. 12 Diritti pari all’intera piena proprietà di unità immobiliare con

destinazione **“Locali di Sgombero”** posto al piano sottotetto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza . L’unità immobiliare allo stato attuale è adibita ad abitazione e costituita da: Ingresso -soggiorno, bagno e n.2 camere;

c.1.2 – Sub. 13 Diritti pari all’intera piena proprietà di unità immobiliare con

destinazione **“Locali di Sgombero”** posto al piano sottotetto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza . L’unità immobiliare allo stato attuale è adibita ad abitazione e costituita da: Ingresso -soggiorno, bagno, n.2 camere e rip.;

c.1.3– Sub. 16 Diritti pari all’intera piena proprietà di unità immobiliare con

destinazione **“Locali di Sgombero”** posto al piano sottotetto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza . L’unità immobiliare allo stato attuale è adibita ad abitazione e costituita da: Ingresso -soggiorno, bagno, n.2 camere e rip.;

C.2 -Unità Immobiliari con accesso dalla scala -b- sub.24 b.n.c

c.2.1 – Sub. 18 Diritti pari all’intera piena proprietà di unità immobiliare con

destinazione **“Locali di Sgombero”** posto al piano sottotetto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza . L’unità immobiliare allo stato attuale è adibita ad abitazione e costituita da: Ingresso -soggiorno, bagno, n.2 camere e rip.;

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

d1) Pertinenza:

-) **Diritti pari all’intero della piena proprietà** su unità immobiliari distinte nel N.C.E.U. del Comune di Silvi , al Fog. 21 - Part.lle 1501 – Sub 12-13-16-18, in testa alla Sig.ra :

- ***** – nata in ***** –

C.f. *****– Proprietà 1/1;



d2) Provenienza:

Le unità immobiliari sono pervenute alla Sig.ra ***** mediante atto di compravendita Notar Roberto Lauro del 08/02/2011 Rep. 4459 da ***** il quale lo aveva acquistato giusto atto pubblico del 29/11/2006 rep. 10697 Notar ***** ;

D3) Situazione Catastale:

Sussiste corrispondenza tra la distribuzione interna dello stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente mentre la destinazione d'uso di fatto è abitativa e le altezze interne risultano in difformità rispetto a quanto riportato nella scheda catastale.

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Silvi, il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Silvi:

- Permesso di costruire n.40/2005 del 05/05/2005
- Variante al Permesso di costruire n.97/2005 del 20/12/2005
- Permesso di Costruire n. 15 del 21/02/2006
- Certificato di agibilità n.801/2006 del 19/06/2006
- Istanza di Permesso di costruire per recupero abitativo sottotetti Prot.20234 del 08/06/2007 (parere contrario) come da relazione Istruttoria del 22.05.2008 Prot. 17600 del Funzionario Comunale.
- Comunicazione diniego all'accoglimento dell'istanza per il recupero abitativo dei sottotetti prot. 46671 del 09/12/2008.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire; la destinazione d'uso attuale non è conforme ai titoli edilizi rilasciati, in quanto i locali di sgombero sono utilizzati come unità abitativa, altezze interne difformi ed altre difformità evidenziate nella documentazione comunale allegata.

Sanabilità degli abusi:

L'intervento di realizzazione del piano sottotetto con aumento delle altezze alle imposte (Ml. 1,22 esterna e Ml. 1,30 interna) rispetto a quelle assentite da progetto (Ml. 0,60) e di quelle al colmo (Ml. 3,22) rispetto a quelle autorizzate (Ml. 3,60-3,90) NON POSSONO essere sanate ai sensi della L.R. n.15 del 26/04/2004 e smi in quanto , per rientrare nella sanatoria per il Cds Recupero dei sottotetti ai fini abitativi necessita che quanto autorizzato sia conforme con quanto realizzato. Nel nostro caso si è accertato che non sussista tale conformità .

Pertanto allo stato attuale occorre , ai fini della regolarizzazione delle unità immobiliari procedere alla realizzazione di opere interne per il ripristino delle altezze autorizzate mediante realizzazione di strutture in cartongesso o similari; in alternativa la demolizione del tetto e rifacimento dello stesso nel rispetto di quanto autorizzato.

La spesa necessaria per il ripristino delle altezze può essere stimata in maniera sommaria in €. 8.000,00 per ogni unità immobiliare compreso gli oneri da versare al comune., fermo restando la destinazione a locali di sgombero .

d5) Situazione Urbanistica:

In base al Piano regolatore del Comune di Silvi, l'area su cui insiste in fabbricato ricade :

--per il 100,0% Piano Regolatore Generale Vigente D1 Art.65 N.T.A. Zona



industriale esistente

--per il 49,5% Zone di rispetto FFSS Artt.89 e 92 N.T.A. D.P.R.753/1980 Ente FFSS Compartimento di Ancona

--per il 100,0% P.R.P.5 Ambito 5 Vincoli derivanti dal P.R.P. - Ambito Costa Teramana Artt. 89 e 96 N.T.A.

--per il 100,0% P.R.P.D Classi di Tutela e Valorizzazione Vincoli derivanti dal P.R.P. - Trasformazione a regime ordinario Artt.89 e 96 N.T.A.

--per il 100,0% P.T.C.P. - Sistema insediativo B.5 Art.19 P.T.C.P. Insediamenti monofunzionali 100,0% P.T.C.P. - Aree protette A.2.3 Art.14 P.T.C.P. - Corridoi biologici e paesaggistici degli ambienti fluviali

--per il 79,6% Microzonazione Sismica 5 Zona stabile suscettibile di amplificazioni - Zona 5 Artt.89 e 97 Bis N.T.A.

--per il 20,4% Microzonazione Sismica L Liquefazione - Zona suscettibile a liquefazione Artt.89 e 97 N.T.A.

--per il 100,0% Piano Generale Impianti Pubblicitari ZB Zona Bianca - Rimanente centro abitato

--per il 100,0% Delimitazione Centri Abitati DCA Centri Abitati - Area all'interno dei centri edificati ai sensi del N.C. della Strada D.Lgs. 285/92

d6) Confini:

--L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub.12 confina catastalmente a nord con corridoio condominiale e sub.13, a sud con il sub.29, ad est con il sub.14, salvo se altri o variati.

--L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub. 13 confina catastalmente a nord ed est con corridoio condominiale, vano scala, sub 23 e sub 25, a sud con il sub. 12, ad ovest con spazi esterni salvo altri se/o variati.

--L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) Sub. 16 confina catastalmente a nord con sub 18, a sud con sub.15, ad ovest con Sub 17, corridoio condominiale e vano scala, ad est con sub 32, salvo altri se/o variati.

--L'unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) sub.18 confina catastalmente a Sud con il sub.16, a ovest con il sub.17, a est con vano scala e con il sub.31, salvo



altri se/o variati.

- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 05/12/2006 - Reg. Part. 6081 - Reg. Gen. 23328**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 300.000,00 – Totale €. 600.000,00

a favore ***** S.p.a. – C.f. 01377380421

Contro *****

- **Iscrizione del 14/06/2013 - Reg. Part. 946 - Reg. Gen. 7891**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 219.189,21 – Totale €. 300.000,00

a favore *****

Contro *****

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 20/11/2015 - Reg. Part. 10401 - Reg. Gen. 14524**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore *****

Contro *****

- **Trascrizione del 20/11/2015 - Reg. Part. 11748 - Reg. Gen. 16644**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore *****

Contro *****



- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale

degli stesse:

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Comune di Silvi alla Via Po e precisamente:



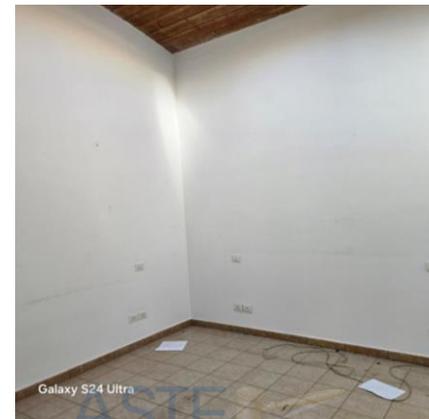
f.1.1 Locale di Sgombero (Sub.12) attualmente utilizzato come appartamento della superficie catastale di Mq.70,00 posto al piano sottotetto con accesso dalla scala -a- (sub.23 bnc) costituito da _Ingresso -soggiorno, bagno e n.2 camere;





Stato di Occupazione:

L'unità immobiliare risulta libera, e risulta in pessimo stato di manutenzione.



f.1.2 Locale di Sgombero (Sub.13) attualmente utilizzato come appartamento con accesso dalla scala -a- sub.23 bnc della superficie catastale di Mq.70,00 posto al piano sottotetto costituito da ___ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno,bagno n.2 camera da letto e rip.



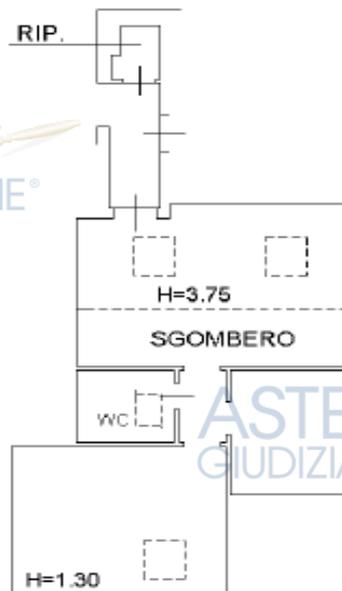


Stato di Occupazione:

L'unità immobiliare risulta libera, e risulta in pessimo stato di manutenzione.



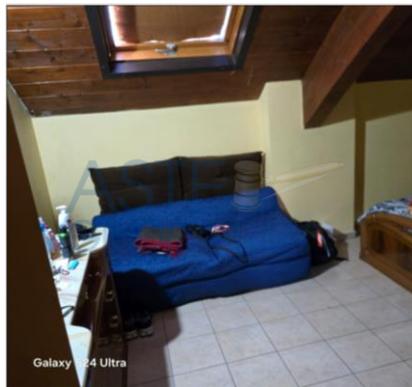
f.1.3 Locale di Sgombero (Sub.16) attualmente utilizzato come appartamento della sup. cat. di Mq.61,00 posto al piano sottotetto con accesso dalla scala -a- sub.24 bnc costituito da_Ingresso -soggiorno, bagno, n.2 camere e rip.;



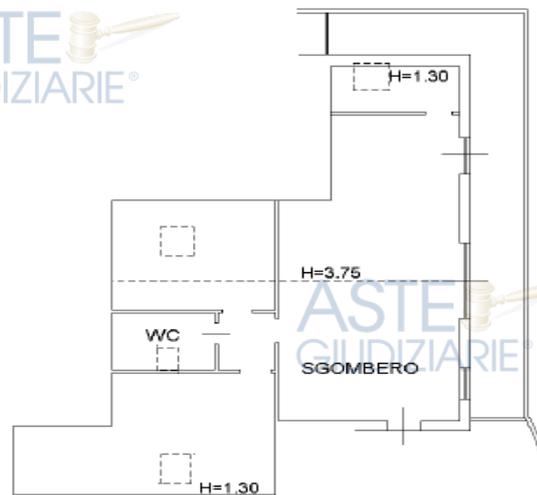


Stato di Occupazione:

L'unità immobiliare risulta occupato, e risulta in discreto stato di manutenzione.



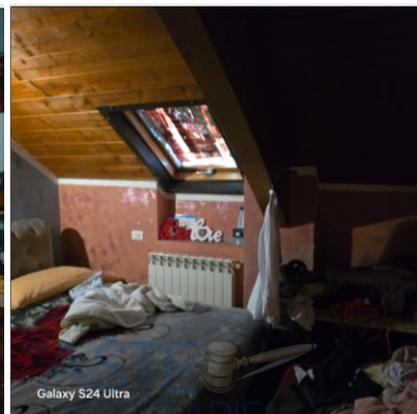
f.1.4 Locale di Sgombero (Sub.18) attualmente utilizzato come appartamento con accesso dalla scala -b- (sub.24 bnc) della superficie catastale di Mq.109,00 posto al piano sottotetto costituito da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno,bagno n.2 camera da letto e rip.





Stato di Occupazione:

L'unità immobiliare risulta occupata ed in discreto stato di manutenzione



-Caratteristiche Costruttive

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in laterocemento; copertura in legno lamellare, tamponature in laterizio, tramezzi e divisori in laterizio ed in piccola parte in cartongesso. Le murature esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto, con destinazione d'uso autorizzata a "locali di sgombero", è posta al piano secondo (sottotetto), ma di fatto è attualmente adibita ad abitazione. L'accesso avviene per il tramite di un ballatoio condominiale aperto.

L'unità immobiliare è priva di vedute con affaccio verso l'esterno, gli ambienti sono illuminati da finestre in legno tipo "vasistas" con apertura



motorizzata, poste sulla copertura. L'altezza rilevata massima è di mt. 3,90 circa al colmo e l'altezza rilevata minima è di mt. 1,50 circa all'imposta a seguito di arretramento della tamponatura interna, creando una cassa vuota con quella esterna la cui imposta è pari a Ml. 1,22 circa. Le finiture interne sono di tipo residenziale con presenza di impianti.

Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: lo stato di conservazione è insufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le finiture sono di tipo economico. Pavimentazione interna: ceramica/gres di medio formato. Rivestimento in ceramica nell'angolo cottura. Rivestimento bagno in ceramica e sanitari in vetrochina. Infissi interni: porte in legno tamburato; portoncino d'ingresso blindato.

Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico in prossimità dell'ingresso; impianto idrotermico con termosifoni a parete in alluminio e caldaia pensile esterna ad incasso posta su spazio condominiale. Gli impianti sono da revisionare.

- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

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

- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

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

- I- MISURAZIONE:

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



- L - ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

11) estrinseche:

--**Ambiente economico sociale:** L'unità immobiliare è posta in zona centrale lungo la S.S.16 del Comune di Silvi ad una breve distanza dal mare..

--**Collegamenti stradali:** L'immobile sorge lungo strada Statale 16.

12) intrinseche:

-- **Accessibilità:** mediocre.

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'unità immobiliare è distribuita su un unico piano.

--**Funzionalità degli impianti :** impianto elettrico funzionante, ma non a norma e impianto di riscaldamento.

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

-- **Panoramicità:** verso aree commerciali.

- 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

Il Comune di Silvi è un comune italiano sparso di 15 404 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo. Sede del comune è la frazione di Silvi Marina, al confine con la provincia di Pescara, situato ai piedi delle colline di Città Sant'Angelo ed Atri, è il comune più meridionale della costa teramana. La cittadina, definita "la perla dell'Adriatico" per l'unicità dei suoi 6 km di arenile, è una frequentata stazione balneare, mentre Il centro storico è situato sulle colline retrostanti a un'altitudine di 242 m s.l.m.

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 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 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%

NTN¹, IMI² E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

¹ **NTN (numero di transazioni normalizzate):** Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

² **IMI (intensità del mercato immobiliare):** Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

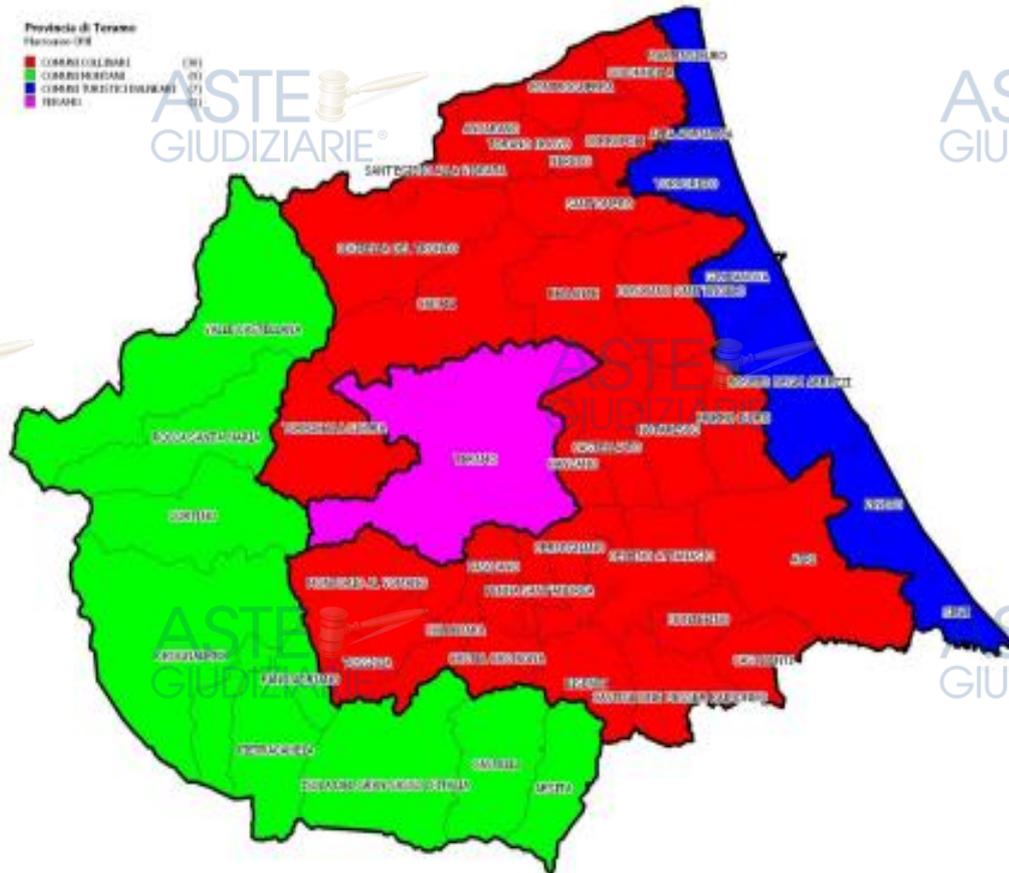


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree 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

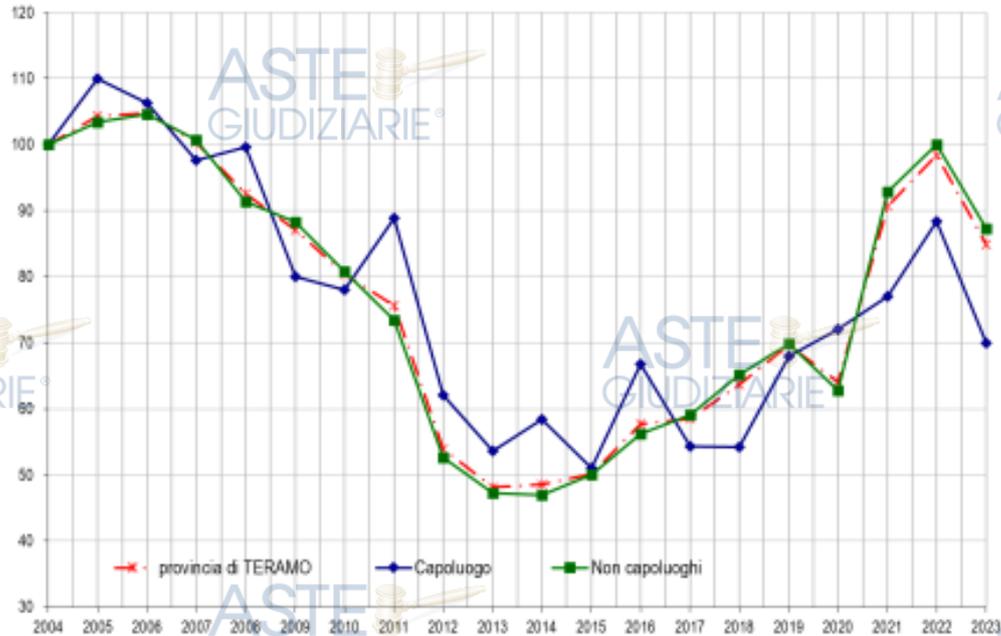
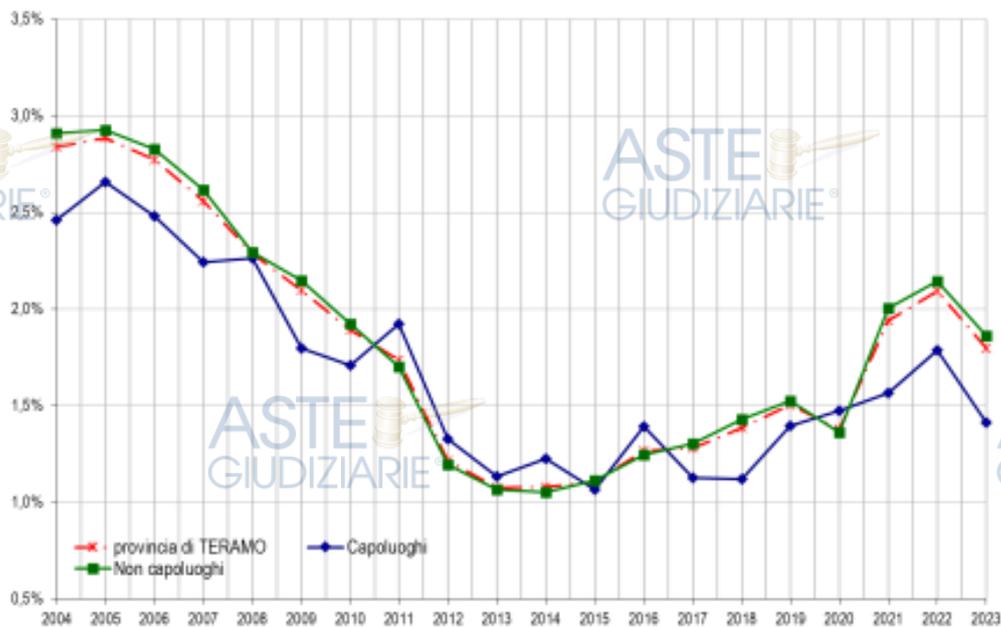


Figura 25: IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 2^a 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	1100	1650	L	3,7	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,7	N
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	870	L	2,9	4,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	360	510	L	1,8	2,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	370	L	1,2	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800	L	4,2	6,1	N

➤ *Comparabili*

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 Silvi rilevando i seguenti atti interessanti porzioni immobiliari del fabbricato dove è ubicato l'immobile da stimare:

- 1) Atto Notaio Alfonso Mancini del 11/08/2022 - Rep. 1577 ad oggetto la compravendita della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Silvi alla Via Poe precisamente:
 - porzione di fabbricato composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e balcone, confinante con locale di sgombero sub.12Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1501, sub. 33, categoria A/2, classe 2, vani 4, catastale Euro 351,19;
Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 51.500,00 pari ad €/mq. 803,00**
- 2) Atto Notaio Gennaro Luca Giordano del 21/11/2022 - Rep. 10379 ad oggetto la compravendita della porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Silvi alla Via Poe precisamente:
 - porzione di fabbricato composto da ingresso-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere e balcone,. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1501, sub. 34, categoria A/2, classe 2, vani 4, R.C. Euro 351,19;Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 53.000,00 pari ad €/mq. 814,00**



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;
- ✓ filtering³;
- ✓ 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 type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Suburbana | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extraurbana | |
| <input type="checkbox"/> Agricola | |

³ Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ 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

■ 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 monopolistica⁴

Concorrenza monopolistica ristretta⁵

Oligopolio⁶

Monopolio⁷

Monopolio bilaterale⁸

■ **Filtering**

Assente

Up

■ **Fase del mercato immobiliare**

Recupero

Espansione

Contrazione

⁴ 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.

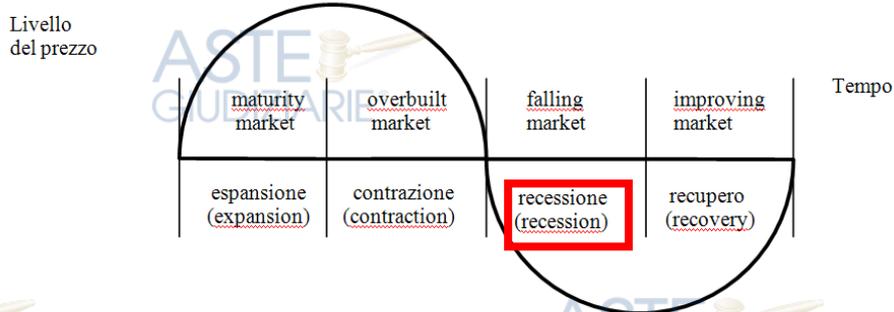
⁵ Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁶ 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.

⁷ 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.



[X] Recessione



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

⁸ 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



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

f. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"¹⁰ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

---**Diritti pari all' intero della piena** su immobili distinto nel N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. 21 – Part.1501 e precisamente:

- **Locale Sottotetto Sub.12** – Cat C/2 - Cl.2 – Cons. Mq. 63,00 –
Sup. cat. 70,00 mq. – R.C. €. 182,21
- **Locale Sottotetto Sub.13** – Cat C/2 - Cl.2 – Cons. Mq. 61,00 –
Sup. cat. 70,00 mq. – R.C. €. 176,42
- **Locale Sottotetto Sub.16** – Cat C/2 - Cl.2 – Cons. Mq. 56,00 –
Sup. cat. 61,00 mq. – R.C. €. 176,42
- **Locale Sottotetto Sub.18** – Cat C/2 - Cl.2 – Cons. Mq. 108,00 –
Sup. cat. 109,00 mq. – R.C. €. 312,35

-Superficie Commerciale Fabbricati

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
12	Locale di sgombero	70,00	70%	49,00
13	Locale di sgombero	70,00	70%	49,00
16	Locale di sgombero	61,00	70%	42,70
18	Locale di sgombero	109,00	70%	76,30

Parametri:

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

situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

⁹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

¹⁰ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Stato di conservazione KC = 0,80 (Scadente/mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 0,70 \times 1,00 = 0,72$$

-Valore unitario immobile

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

$$\rightarrow \text{€}/\text{mq } 900,00 \times 0,72 = \text{Euro } 648,00 \text{ mq} \text{ -----arr. €. } \mathbf{650,00}$$

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Prezzo	Importo Complessivo
12	Locale di sgombero	49,00	650	€. 31.850,00
13	Locale di sgombero	49,00	650	€. 31.850,00
16	Locale di sgombero	42,70	650	€. 27.755,00
18	Locale di sgombero	76,30	650	€. 49.595,00

In considerazione del fatto che l'immobile presenta delle difformità rispetto a quanto autorizzato e che necessita di interventi di ripristino delle altezze interne come da progetto autorizzato in quanto non sanabili ai sensi della **Lr. 15/2004 smi, si ritiene al valore delle unità immobiliari vadano detratti gli importi dei da eseguire pari a:**

Identif.(sub)	Tipologia	Importo Complessivo	Costi a detrarre per ripristino ¹¹	Deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi, etc..	Importo Complessivo
12	Locale di sgombero	€. 31.850,00	€. 8.970,00	-25%	€. 17.160,00
13	Locale di sgombero	€. 31.850,00	€. 8.970,00	-25%	€. 17.160,00
16	Locale di sgombero	€. 27.755,00	€. 7.800,00	-25%	€. 14.966,25
18	Locale di sgombero	€. 49.595,00	€.13.900,00	-25%	€. 26.771,25

¹¹ Realizzazione di lavori di abbassamento del solaio mediante la realizzazione di superficie in cartongesso e/o similari per il ripristino delle altezze come da progetto autorizzato.



4. Proposta di Vendita:

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

5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

Le unità immobiliari risultano:

--sub.12 -13 libero

--sub. 16-18 risultano occupati

7. Riepilogo:

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

7.1 Lotto N°1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su ***“Locale di Sgombero -sub.12 ” facente parte di un fabbricato sito in Silvi alla Via Po***

Prezzo base d'asta..... €. 17.000,00

7.2 Lotto N°1 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su ***“Locale di Sgombero -sub.13 ” facente parte di un fabbricato sito in Silvi alla Via Po***

Prezzo base d'asta..... €. 17.000,00

7.3 Lotto N°3 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su ***“Locale di Sgombero -sub.16 ” facente parte di un fabbricato sito in Silvi alla Via Po***

Prezzo base d'asta..... €. 15.000,00

7.4 Lotto N°4 - Diritti pari all' intero della piena proprietà su ***“Locale di Sgombero -sub.18 ” facente parte di un fabbricato sito in Silvi alla Via Po***

Prezzo base d'asta..... €. 27.000,00



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

Controguerra 15/04/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

