

ORIGINALE

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 32/2025

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

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 *"Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato"* sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi alla Via Bozzino, 1.

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 28/07/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l'altra di raccolta degli allegati.

Sommario

- A – PREMESSA:	2
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	3
d1) Pertinenza:	3
d2) Provenienza:	3
d3) Dati Catastali:	4
d4) Situazione Edilizia:	4
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	4
e1) Iscrizioni	4
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
1.1.1) estrinseche:	7
1.1.1.2) intrinseche:	7
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	7
1. <i>Quesito di Stima</i>	7
2. <i>Basi del Valore</i>	8
3. <i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	18
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	21
5. <i>Regime Fiscali:</i>	22
6. <i>Gestione:</i>	22
7. <i>Riepilogo:</i>	22

- 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 :

L' unità immobiliare oggetto di verbale di pignoramento è distinto nel N.C.E.U. del Comune di **Roseto degli Abruzzi** al Foglio **1** – Part. **1519** - Sub. **5** – A/2– 1/1 Proprietà.

- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA

STIMA:

L' immobile oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare è sito nel Comuni di Roseto degli Abruzzi e precisamente:

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 72,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto e balconi della superficie di Mq. 15,00 circa; il ripostiglio è stato trasformato in bagnetto di servizio.

- **Garage** posto al piano primo seminterrato della superficie catastale di Mq. 21,00 circa.

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

d1) Pertinenza:

Appartamento di civile abitazione e garage, per Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi, al Fog. **1** - Part. **1519** – Sub **1**, in testa al Sig. XXXX – Proprietà 1/1.

d2) Provenienza:

Il bene è pervenuto al Sig. XXXX con atto di compravendita del 21/05/2004 – Rep. 8418/1512 - Notaio Campitelli Franco, trascritto a Teramo il 26/05/2004 n.

9589 dalla società XXXX..

d3) Dati Catastali:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata nel **N.C.E.U.** nel Comune di **Roseto degli Abruzzi** al Fog. **1** – Part. **1519** - Sub. **5** – Z.c.1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 82/77 m² – R.C. €. 413,17.

d4) Situazione Edilizia:

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

- Concessione Edilizia n. 194 del 08/07/2002 – Realizzazione di un fabbricato.

La pianta catastale non è conforme alla pianta depositata in Comune per spostamento di divisorio interno tra bagnetto e cameretta.

d5) Confini:

Gli immobili confinano con:

- **Appartamento**, confina con proprietà XXXX (sub. 4), proprietà XXXX (sub. 6) area condominiale, salvo altri o variati;
- **Garage**, confina con proprietà XXXX (sub. 23), area condominiale di manovra, salvo altri o variati.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 26/05/2004 - Reg. Part. 1594 - Reg. Gen. 9590**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 120.000,00 – Totale €. 240.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 1 -Part. 1519 – Sub. 5 – Proprietà 1/1

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- **Iscrizione del 29/03/2024 - Reg. Part. 540 - Reg. Gen. 5320**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 120.000,00 – Totale €. 240.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 1 -Part. 1519 – Sub. 5 –
Proprietà 1/1*

- **Iscrizione del 19/03/2024 - Reg. Part. 450 - Reg. Gen. 4650**

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale €. 74.065,19 – Totale €. 148.130,38

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 1 -Part. 1519 – Sub. 5 –
Proprietà 1/1*

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 14/02/2025 - Reg. Part. 2161 - Reg. Gen. 2791**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXX

Contro XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Roseto degli Abruzzi – Fog. 1 -Part. 1519 – Sub. 5 –
Proprietà 1/1*

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale

degli stesse:

L' immobile oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare è sito nel
Comuni di Roseto degli Abruzzi e precisamente:

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 72,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto e balconi della superficie di Mq. 15,00 circa; il ripostiglio è stato trasformato in bagnetto di servizio.
- **Garage** posto al piano primo seminterrato della superficie catastale di Mq. 21,00 circa.

Pavimento ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

Gli infissi interni sono in legno bianco. Il bagno presenta rivestimenti in ceramica coordinato con il pavimento.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficienti di interruttori.

L'impianto termico con caldaia e termosifoni in alluminio.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo 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 precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

1.1.1) estrinseche:

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona centrale della Frazione Cologna Spiagge del Comune di Roseto degli Abruzzi;

--*Collegamenti stradali:* Il complesso immobiliare dove è sito l'immobile sorge in Via Bozzino a pochi chilometri dal lungomare;

1.1.1.2) intrinseche:

-- *Accessibilità:* buona.

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

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

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

-- *Panoramicità:* verso immobili residenziali ed aree verdi;

-- *Disponibilità:* L'unità immobiliare è occupata dall'esecutato;

-- *Condominio:* L' esecutato dichiara di essere in regola con i pagamenti.

- 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'adequata 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

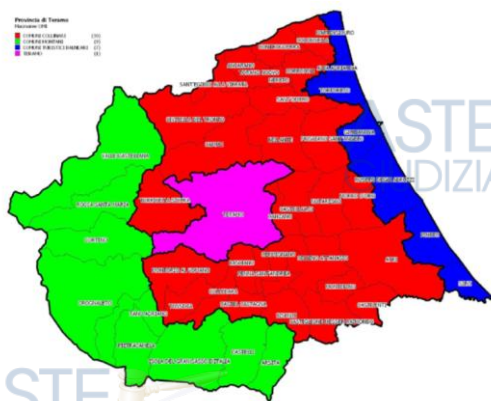
giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

b. Inquadramento geografico

Roseto degli Abruzzi è un comune italiano di 25 871 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo, affacciato sul mare Adriatico e compreso tra le foci dei fiumi Vomano a sud e Tordino a nord. Roseto è situata sulla costa adriatica a cinque metri di altitudine sul livello del mare, tra le foci del fiume Vomano e quella del fiume Tordino. Il tessuto urbano si sviluppa su un'area pianeggiante nella zona del litorale, e ad ovest la cittadina si estende anche sulle colline circostanti; la frazione di Montepagano, su un colle a 285 metri sul livello del mare, domina l'intero paesaggio comunale.

c. Analisi del mercato immobiliare residenziale

Il territorio della provincia di Teramo, costituito da 47 comuni, è stato suddiviso dall'Osservatorio del mercato immobiliare ai fini statistici in 4 macroaree, delle quali una è costituita dal comune capoluogo.



Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30 comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

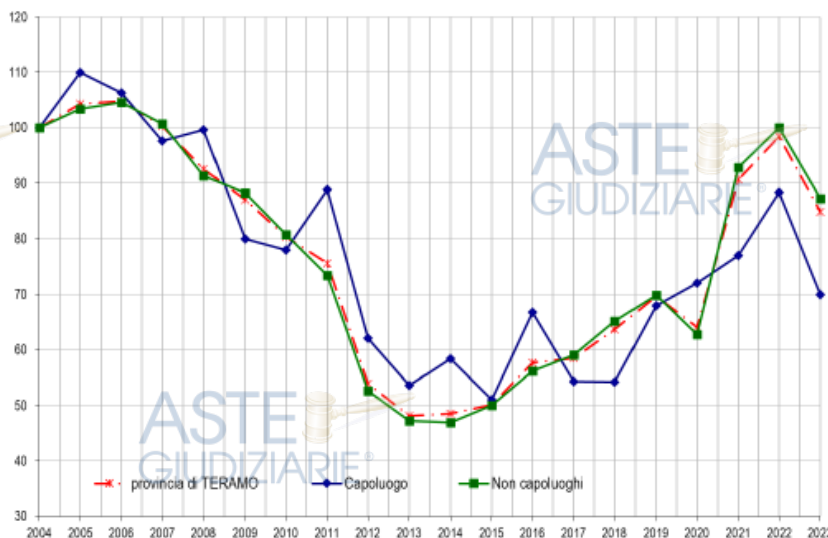
Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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%.

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



Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

ASTE
GIUDIZIARIE®

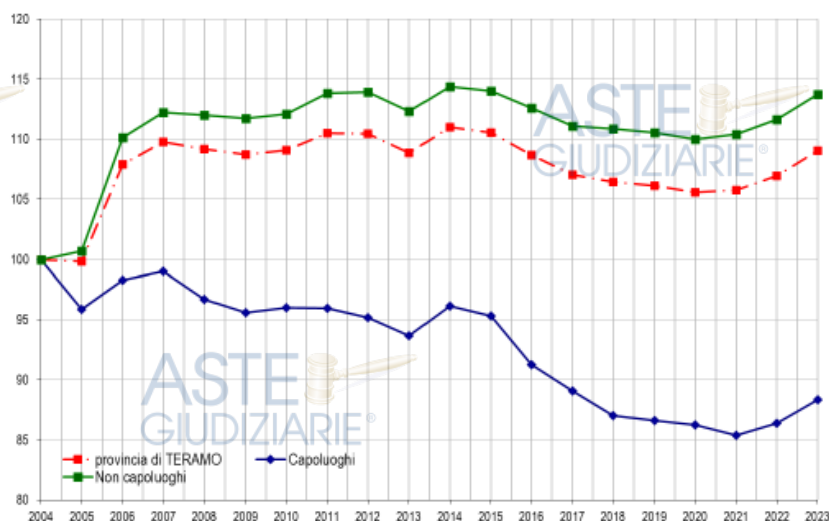
ASTE
GIUDIZIARIE®

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%

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il

2° semestre 2024:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: ROSETO DEGLI ABRUZZI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20COLOGNA%20SPIAGGIA:%20ZONA%20TRA%20LA%20A%20FF.SS%20E%20QUELLA%20POSTA%20AD%20OVEST%20DELLA%20S.S.%20

Codice zona: E15

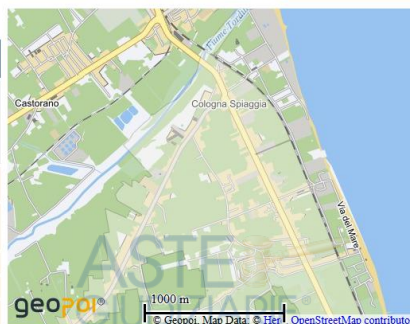
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1700	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	2,7	4	N
Autorimesse	Normale	460	680	L	2,2	3,3	N
Box	Normale	550	820	L	2,7	4	N
Posti auto coperti	Normale	310	460	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	Normale	210	310	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4,2	6,2	N



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

d. Analisi del mercato di riferimento

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

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

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

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering¹;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

■ Zona territoriale omogenea

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☒ Semicentrale |
| | ☐ Periferica |
| ☐ Suburbana | |
| ☐ Extraurbana | |
| ☐ Agricola | |

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

■ 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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

☒ Concorrenza monopolistica²

☐ Concorrenza monopolistica ristretta³

☐ Oligopolio⁴

☐ Monopolio⁵

☐ Monopolio bilaterale⁶

■ Filtering

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

■ Fase del mercato immobiliare

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

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

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

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.

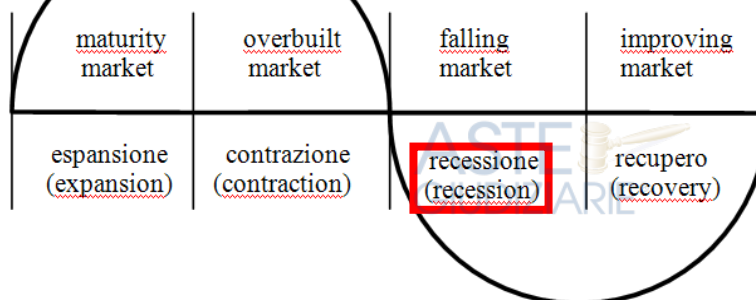
Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- ☐ Recupero
☐ Espansione
☐ Contrazione
☒ Recessione

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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

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

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.

Diritti pari all' intero della piena proprietà su Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi alla Via Bozzino, 1, distinti al **N.C.E.U.** nel Comune di **Roseto degli Abruzzi** al Fog. **1** – Part. **1519** - Sub. **5** – Z.c.1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5 vani – Sup. Cat. 82/77 m² – R.C. €. 413,17.

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 72,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto e balconi della superficie di Mq. 15,00 circa; il ripostiglio è stato trasformato in bagnetto di servizio.

- **Garage** posto al piano primo seminterrato della superficie catastale di Mq. 21,00 circa.

-Superficie Commerciale Fabbricati

Particelle	Tipologia	Sup. (Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
1519/5	Appartamento	72,00	100%	72,00
1519/5	Balcone	15,00	30%	4,50
1519/5	Garage	21,00	50%	10,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				87,00

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

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Comparabili:

--Atto Notar Franco Campitelli del 27/02/2024 rep. 2836 relativo alla compravendita di un Appartamento di civile abitazione con accessori sito in Roseto degli Abruzzi alla Via Bozzino 1/B distinto nel N.C.E.U. foglio 1, rispettivamente ai mappali:

--**Appartamento part.1519 sub 12**, Via Bozzino n. 1B, piano 3, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 70, R.C. Euro 371,85;

--**Garage Fog.1519 sub 14**, Via Bozzino, piano S1, zona cens. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 12, sup. cat. totale mq. 14, R.C. Euro 35,33.

Prezzo € 138.000,00 (€/mq. 1.640,00)

--Atto Notar Simona Bava del 17/06/2002 rep. 7615 relativo alla compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Roseto degli Abruzzi alla Via Bozzino ubicato al piano primo distinto nel **Catasto Fabbricati** al foglio 1, **particella 1519 subalterno 6**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 5, superficie catastale totale: mq. 84, escluse aree scoperte: mq. 79, rendita Euro 413,17, Via Bozzino Interno 6 Piano S1-1..

Prezzo € 120.000,00 (€/mq. 1.550,00)

--Atto Notar Simona Bava del 20/03/2025 rep. 3900 relativo alla compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Roseto degli Abruzzi alla Via Bozzino ubicato al piano primo distinto nel **al foglio 1**,

--Appartamento particella 1519, sub. 25, Via Bozzino n. 1/B, piano 2-3, zona cens. 1, categ. A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 102, totale escluse aree scoperte mq. 100, R.C. Euro 454,48;

--Garage particella 1519, sub. 24, Via Bozzino n. 1/B, piano S1, zona cens. 1, categ. C/6, classe 2, cons. mq. 24, superficie catastale totale mq. 27, R.C. Euro 83,05, (il tutto ex sub. 11).

Prezzo € 205.000,00 (€/mq. 1.817,00)

⁸ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione

Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Prezzo Medio di compravendita€. 1.669,00

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:

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

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

$$\text{€/mq } 1.669,00 \times 0,81 = \mathbf{\text{€} 1.352,00 \text{ al mq}}$$

Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 87,00 \text{ €} \times \text{€} 1.352,00 = \text{€} 117.624,00$$

A detrarre per sanatoria edilizia, variazione catastale un importo pari ad

€ 5.000,00

$$\text{€} 117.624,00 - \text{€} 5.000,00 = \mathbf{\text{€} 112.624,00}$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi

e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€} 112.624,00 - 25\% = \mathbf{\text{€} 84.468,00}$$

Arrot. € 84.500,00

4. Proposta di Vendita:

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

ordinaria (gruppi R, P, T).

5. Regime Fiscale:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

L' immobile allo stato attuale risulta occupato dall'esecutato.

7. Riepilogo:

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

Diritti pari all' intero della piena proprietà su **Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato**

➤ **Prezzo base d'asta..... € 84.500,00**

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

Controguerra 18/09/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)