



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 38/2021

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

Diritto pari all' intero della piena proprietà su **“Opificio artigianale e Fabbricato ad uso commerciale”** siti nel Comune di Teramo – alla Via Berardino Masci.

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione che, con provvedimento emesso in data 23/01/2023, 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



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	5
d1) Pertinenza:	5
d2) Provenienza:	5
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Confini:	6
d6) Situazione Locativa:	6
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	6
e1) Iscrizioni	6
e2) Trascrizione	8
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	9
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	9
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	11
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	11
- I – MISURAZIONE:	11
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	11
l1) estrinseche:	11
l2) intrinseche:	11
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	12
1. <i>Quesito di Stima</i>	12
2. <i>Basi del Valore</i>	13
3. <i>Consistenza commerciale</i>	24
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	26
5. <i>Regime Fiscali:</i>	27
6. <i>Gestione:</i>	27
7. <i>Riepilogo:</i>	27

- 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 pignoramento è distinta al N.C.E.U. del
Comune di Teramo al Foglio 65– Part. 1180 e precisamente:

- Sub. 5 – Piano T-1-2-3 – Cat. D/8;

- Sub. 6 – Piano T – Cat. D/7.

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

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Teramo, alla
Via Berardino Masci, costituito da due fabbricati e precisamente:

a) **Fabbricato ad uso commerciale (Sub. 5)** costituito da tre piani, comunicati
con scala interna e precisamente:

- **Piano Terra** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da
locale esposizione, bagno e scala, ripostiglio (Mq. 34,00 circa) e locale
caldaia (Mq. 14,00 circa) con accesso esterno;

- **Piano Primo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da
locale esposizione, tre uffici, scala e balcone di accesso della superficie
catastale di Mq. 26,00 circa;

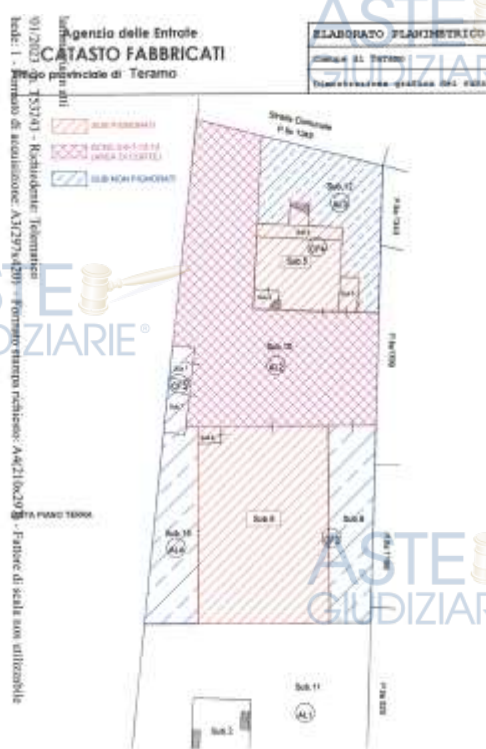
- **Piano Secondo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da
locale esposizione e balcone della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;

- **Piano Terzo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito
destinato a lastrico solare.

b) **Opificio artigianale (Sub. 6)** della superficie catastale di Mq. 590,00 circa,
costituito da locale magazzino e bagno.



Dalla documentazione depositata presso l'Agenzia del territorio, (elaborato planimetrico) si evince che i Sub. 5-6 oggetto di pignoramento, sono accessibili solo dal sub. 10 (Bene comune non censibile ai sub. 5,6,7,12 e 13), pertanto non hanno un' area esclusiva ma solo un accesso comune anche ad altri subalterni. L'area esterna del Sub. 5 identificato con il Sub. 12 risulta area urbana non oggetto di pignoramento, pertanto l'immobile è accessibile solo dal lato sud, mentre il fabbricato distinto con il sub 6 è accessibile solo dal fronte nord perchè le altre aree circostanti non sono oggetto di pignoramento.





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

d1) Pertinenza:

L' unità immobiliare è distinta nel N.C.E.U. del Comune di Teramo, al Fog. 65 - Part. 1180 – Sub 5-6 per i **Diritti pari all'intero della piena proprietà**, in testa ai Sig.ri:

XXXX

d2) Provenienza:

Il terreno su cui insistono i fabbricati era stato acquistato da XXXX con atto del 17/02/1981 Notar Ercole Bracone – Rep. 83665, trascritto a Teramo il 11/03/1981 al n. 1944 Reg. Part e successivo atto di assegnazione in forza pubblica amministrativa del 30/11/1983 del Segretario Comunale di Teramo – Rep. 3002, trascritto a Teramo il 05/01/1984 al n. 217 Reg. Part.; successivamente in dipendenza della successione a XXXX, deceduto in data 10/09/2012 giusta Dichiarazione di Successione registrata a Teramo al n. 960/9990/13, trascritto a Teramo il 28/05/2014 al n. 4320 Reg. Part..

Nella dichiarazione di successione la quota “contro” è indicata in ½ anziché l'intero.

Risulta accettazione di eredità con beneficio di inventario, giusta dichiarazione resa al Cancelliere del Tribunale di Teramo in data 07/12/2012 – Rep. 819, trascritta il 03/01/2013 ai nn. 49/38 a favore di tutti glie redi senza indicazione di quota a favore e contro.

d3) Dati Catastali:

L' unità immobiliare oggetto di stima è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Teramo al Fog. **65** – Part. **1180** e precisamente:

- Sub. **5** – Z.c. 2 – Cat. D/8 – R. €. 4.265,93;
- Sub. **6** – Z.c. 2 – Cat. D/7 – R. €. 3.191,70.

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Teramo, il fabbricato risulta conforme alla



documentazione catastale.

d5) Confini:

Il complesso immobiliare oggetto di stima, confina con stessa ditta, strada comunale, salvo se altri o varianti.

d6) Situazione Locativa:

Sull'immobile oggetto di stima, grava un contratto di comodato gratuito, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 04/07/2011, serie 3, n. 5828.

In data 08/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione, autorizza l'occupante a permanere nella disponibilità dell'immobile sino all'aggiudicazione, versando una indennità di €. 300,00 mensili.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 28/04/2004 - Reg. Part. 1242 - Reg. Gen. 7836**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 170.000,00 – Totale €. 340.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 6

- **Iscrizione del 18/01/2010 - Reg. Part. 150 - Reg. Gen. 762**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 250.000,00 – Totale €. 500.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Iscrizione del 18/01/2010 - Reg. Part. 152 - Reg. Gen. 766**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Capitale €. 130.000,00 – Totale €. 260.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Iscrizione del 18/03/2010 - Reg. Part. 948 - Reg. Gen. 3710**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 130.000,00 – Totale €. 260.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Terzo datore di ipoteca

Contro XXXX

Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Iscrizione del 10/10/2011 - Reg. Part. 2702 - Reg. Gen. 15291**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 110.000,00 – Totale €. 220.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Debitore non datore di ipoteca

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Iscrizione del 02/08/2012 - Reg. Part. 1393 - Reg. Gen. 11369**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 61.631,90 – Totale €. 120.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Iscrizione del 05/10/2012 - Reg. Part. 1776 - Reg. Gen. 13948**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 291.889,75 – Totale €. 375.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Iscrizione del 18/12/2012 - Reg. Part. 2250 - Reg. Gen. 17299**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 129.136,64 – Totale €. 160.000,00

a favore XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 06/07/2017 - Reg. Part. 5534 - Reg. Gen. 8446**

ATTO GIUDIZIARIO

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 9

IMMOBILE NON OGGETTO DI STIMA

- **Trascrizione del 22/06/2021 - Reg. Part. 7073 - Reg. Gen. 9671**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- **Trascrizione del 20/07/2021 - Reg. Part. 8489 - Reg. Gen. 11578**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo – Fog. 65 -Part. 1180 – Sub. 5-6

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale



degli stesse:

Il complesso immobiliare oggetto di stima è sito nel Comune di Teramo, alla Via Berardino Masci, costituito da due fabbricati e precisamente:

a) Fabbricato ad uso commerciale (Sub. 5) costituito da tre piani, comunicati con scala interna e precisamente:

- **Piano Terra** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, bagno e scala, ripostiglio (Mq. 34,00 circa) e locale caldaia (Mq. 14,00 circa) con accesso esterno;
- **Piano Primo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, tre uffici, scala e balcone di accesso della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- **Piano Secondo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione e balcone della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- **Piano Terzo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito destinato a lastrico solare.

I pavimenti sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio.

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

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento, al momento del sopralluogo non era funzionante.

L'immobile presenta infiltrazioni d'acqua.

b) Capannone artigianale (Sub. 6) della superficie catastale di Mq. 590,00 circa, costituito da locale magazzino e bagno.

I pavimenti sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

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



I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera. L'impianto elettrico presenta un numero sufficiente di interruttori e prese per un normale funzionamento, al momento del sopralluogo non era funzionante. L'immobile è in uno stato di abbandono.

- 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 periferica del Comune di Teramo;

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

12) intrinseche:

-- **Accessibilità:** buona;

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su più livelli.



--**Funzionalità degli impianti** : impianto elettrico e impianto di riscaldamento ha bisogno di manutenzione;

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

-- **Panoramicità**: verso unità produttive/commerciali;

-- **Disponibilità**: L'unità immobiliare risulta gravata da contratto di comodato ad'uso gratuito ed autorizzazione del G.E. per occupare l'immobile sino all'aggiudicazione.

- 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

Teramo è un comune italiano di 51 596 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.

Nel nucleo antico di Teramo, di forma regolare, vi sono importanti resti del periodo romano e medievale. Rimasta racchiusa all'interno del pianoro di confluenza fluviale fino all'inizio del XIX secolo, la città avviò successivamente



un programma di riorganizzazione urbanistica che la portò a espandersi, in particolare a seguito della costruzione dei ponti sul Tordino e sul Vezzola.

c. Analisi del mercato immobiliare

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).

A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.366 al metro quadro, con un aumento del 0,22% rispetto a Dicembre 2021 (1.363 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Teramo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.384 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media . Nell'anno 2021 si è registrato un sensibile incremento del numero di transazioni (+ 41,7%), con 3.801 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) rispetto a 2.682 dell'anno precedente. Per quanto attiene l'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare), che rappresenta il rapporto fra NTN e stock di unità immobiliari, la percentuale nell'anno 2021 si è attestata sul 1,9%. La macroarea contraddistinta dal NTN più



rilevante è quella costituita dai n. 7 *comuni turistici balneari* che con 2.517 NTN rappresentano il 66,2% del mercato immobiliare dell'intera Provincia, mentre quelle con NTN inferiori e quindi con il mercato più statico sono i n. 9 *comuni montani* che insieme hanno totalizzato solo 72 NTN. L'andamento storico del numero di transazioni rispetto al 2004 preso come base di riferimento, si evince la progressiva diminuzione fino al 2014 e l'aumento progressivo dal 2014 al 2021, più sensibile nei comuni non capoluogo ma sempre inferiori a quelli di riferimento. Analogamente per intera provincia in riferimento al dato 2004, mostra un andamento analogo dal 2004 al 2021 con valori sempre inferiori a quelli del 2004. Dalla Tabella 19, si evincono valori delle quotazioni pressoché stazionari rispetto al 2020, per ciascuna area. Tra le aree più quotate si evidenziano quelle costiere aventi una considerevole vocazione turistico-ricettiva (comuni turistici balneari 1.139 €/m²). Di tutte le quotazioni ivi riportate, solo teramo capoluogo registra una diminuzione del -1,0% rispetto al 2020. La Figura 26, dato storico dell'indice delle quotazioni rispetto al 2004 assunto come anno di riferimento, mostra il diverso andamento riferito al capoluogo che, rispetto al resto della provincia, risulta in costante diminuzione e sempre inferiore al dato di riferimento 2004. La Tabella 20 mostra che nella città di Teramo sono state registrate complessivamente 446 NTN in aumento rispetto alle 415 NTN dell'anno precedente (+7,4%). Dalla valutazione dei dati delle transazioni avvenute della città di Teramo, nel corso dell'anno 2021, ed analizzando la distribuzione territoriale di tali transazioni tra gli ambiti di zona della città si osserva che, in termini percentuali delle NTN, l'incidenza sui volumi di compravendita delle 3 zone centrali (B) è pari al 19,91%, quella delle 2 zone semicentrali (C) è pari al 14,3%, quella delle 6 zone periferiche (D) della città, è pari al 42,95%, mentre nelle 4 zone suburbane (E) è stato pari al 15,6%, infine la zona rurale (R) incide con una percentuale di compravendite del 7,15%. Relativamente alle quotazioni del settore residenziale, tra il 2020 e il 2021 si è registrata una leggera diminuzione dei valori medi OMI pari al - 0,7%.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per macroarea
COMUNI COLLINARI	766	46,1%	1,2%	0,37	20,2%
COMUNI MONTANI	72	55,8%	0,6%	0,21	1,9%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	2.517	48,4%	2,8%	0,89	66,2%
TERAMO CAPOLUOGO	446	7,4%	1,6%	0,10	11,7%
PROVINCIA DI TERAMO	3.801	41,7%	1,9%	0,56	100,0%

NTN¹, IMI² E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

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

QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 2^a semestre 2022:

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.

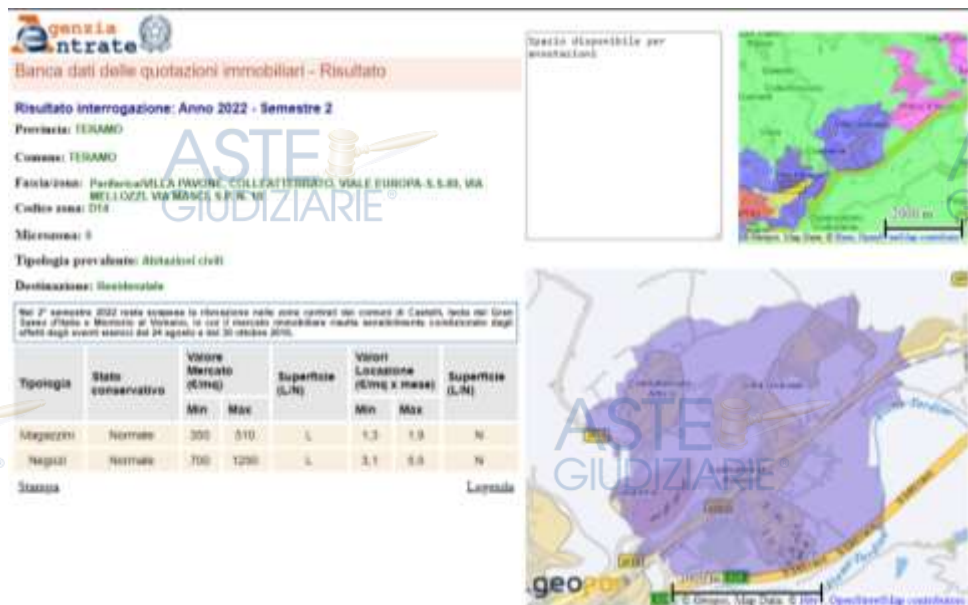
² **IMI (intensità del mercato immobiliare)**: Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



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

- 1) Atto Notaio XXXX del **04/12/2019** - Rep. 3167 ad oggetto la compravendita di fabbricato ad uso artigianale-commerciale. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 65 p.lla 1252, categoria D/8, rendita catastale Euro 3.639,90;



Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 650.000,00** (€/mq 496,00)

2) Atto Notaio XXXX del 27/04/2018 - Rep. 1944 ad oggetto la compravendita di fabbricato ad uso artigianale-commerciale. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 65 p.lla 1647, categoria D/8, rendita catastale Euro 2.712,00;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 73.200,00** (€/mq 376,00)

3) Atto Notaio XXXX del 26/07/2022 - Rep. 5186 ad oggetto la compravendita di fabbricato ad uso artigianale-commerciale. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 65 p.lla 1246, categoria D/1, rendita catastale Euro 1.554,00;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 60.000,00** (€/mq 300,00)

Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario dell'immobile da stimare è pari ad **Euro 390,00 al mq.**

a. 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;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ 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

☐ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☒ Periferica

☐ Suburbana

☐ Extraurbana

☐ Agricola

■ Destinazione

☐ Residenziale

☐ Direzionale

☒ Commerciale

☐ Turistico - ricettivo

☐ Industriale

☐ Terziario (Studio privato)

☐ Agricolo

■ Tipologia immobiliare

☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

☐ nuovo

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☒ usato

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).



☐ 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

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.



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

☐ Monopolio⁷

☐ Monopolio bilaterale⁸

■ Filtering

☒ Assente

☐ Up

☐ Down

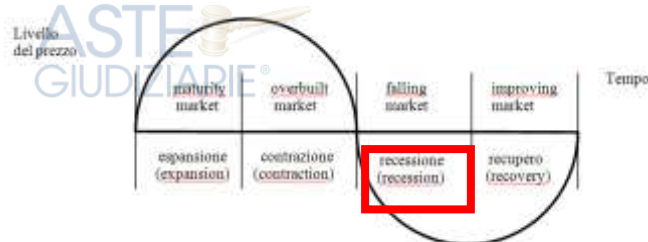
■ Fase del mercato immobiliare

☐ Recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☒ Recessione



e. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

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

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

- Vetustà KV

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.



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

- **Tipo di procedura KP**

Vendita libera (garanzia per i vizi ed adeguata attività di marketing): 1

Vendita fallimentare (assenza di garanzie per i vizi e presenza di difforme): 0,75

3. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁹. 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 immobile distinto al N.C.E.U. al nel Comune di Teramo alla Via Bernardino Masci, e precisamente:

- a) **Fabbricato ad uso commerciale (Sub. 5)** costituito da tre piani, comunicati con scala interna e precisamente:

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 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).



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Piano Terra** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, bagno e scala, ripostiglio (Mq. 34,00 circa) e locale caldaia (Mq. 14,00 circa) con accesso esterno;
- **Piano Primo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione, tre uffici, scala e balcone di accesso della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- **Piano Secondo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito da locale esposizione e balcone della superficie catastale di Mq. 26,00 circa;
- **Piano Terzo** della superficie catastale di Mq. 144,00 circa, costituito destinato a lastrico solare.

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
5	Esposizione-Uffici	432,00	100%	432,00
5	Ripostiglio-CT	48,00	40 %	19,20
5	Balconi	52,00	30%	15,60
5	Lastrico Solare	144,00	30%	43,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				510,00

Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 1,00 (Normale)

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

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,75 = \mathbf{0,6075}$$

Valore unitario immobili

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

Fabbricato commerciale → €/mq 390,00 x 0,54675 = Euro 236,925 mq

$$\text{Mq. } 510,00 \text{ €} \cdot \text{€} \cdot 236,925 = \mathbf{\text{€} \cdot 120.831,75}$$



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

b) Opificio artigianale (Sub. 6) della superficie catastale di Mq. 590,00 circa, costituito da locale magazzino e bagno.

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
6	Capannone	590,00	100%	590,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				590,00

Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 0,70 (Scadente)

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

Tipo di procedura KP = 0,75 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,75 = \mathbf{0,42525}$$

Valore unitario immobili

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

Opificio → €/mq 390,00 x 0,42525 = Euro 165,8475 mq

Mq. 590,00 €. X €. 165,8475 = €. **97.850,025**

€. 120.831,75 + €. 97.850,025 = €. **218.681,775**

A detrarre oneri per la non presenza di area esterna di proprietà, la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etc.....

€. 218.681,775 -10%=.....€. 196.813,59

Arrot. €. 197.000,00

4. Proposta di Vendita:

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



5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

Sull'immobile oggetto di stima, grava un contratto di comodato gratuito, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 04/07/2011, serie 3, n. 5828.

In data 08/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione, autorizza l'occupante a permanere nella disponibilità dell'immobile sino all'aggiudicazione, versando una indennità di €. 300,00 mensili.

7. Riepilogo:

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

LOTTO UNICO - Diritto pari all' intero della piena proprietà su ***“Opificio artigianale e Fabbricato ad uso commerciale”*** siti nel Comune di Teramo – alla Via Berardino Masci.

Prezzo base d'asta..... €. 197.000,00

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 22/03/2023

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)