

# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Procedura Esecutiva n° 06/2025

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura**

**LOTTO 1** - Diritti pari a 3/24 dell' intero della piena proprietà su  
*"Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato"*  
sito nel Comune di Martinsicuro in Lung.re Italia,n.300D;

**LOTTO 2** - Diritti pari all'intero della piena proprietà su *"Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo/terzo e locale deposito posto al piano seminterrato"* sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale Abruzzi, 10;

**LOTTO 3** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su *"Locale artigianale"* sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

**LOTTO 4** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su *"Appartamento di civile abitazione posto al piano primo"* sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

**LOTTO 5** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su *"Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo"* sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

\*\*\*\*\*

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

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 08/05/2025, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche rese 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:	3
- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	4
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	4
c1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	4
c2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	4
c3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	5
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	5
d1) Pertinenza:	5
d2) Provenienza:	6
d2.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	6
d2.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	7
d2.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	8
d3) Dati Catastali:	8
d3.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	8
d3.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	8
d3.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	8
d4) Situazione Edilizia:	9
d5.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	10
d5.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	10
d5.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	10
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	10
e1) Iscrizioni	10
e2) Trascrizione	11
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	12
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale :	12
f1.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	12

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

f2.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	12
f2.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	13
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	14
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	14
- I- MISURAZIONE:	15
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	15
11.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:	15
11.1.1) estrinseche:	15
11.1.2) intrinseche:	15
11.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:	15
11.2.1) estrinseche:	15
11.2.2) intrinseche:	15
11.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:	16
11.3.1) estrinseche:	16
11.3.2) intrinseche:	16
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	16
1. <i>Quesito di Stima</i>	16
2. <i>Basi del Valore</i>	17
3. <i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	28
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	36
5. <i>Regime Fiscali:</i>	36
6. <i>Gestione:</i>	37
7. <i>Riepilogo:</i>	37

### - 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:

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

### - B – DATI DI PIGNORAMENTO :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così distinte:

**b.1** nel N.C.E.U. del Comune di **Martinsicuro** e precisamente:

- Foglio **26** – Part. **929** - Sub. **7** – A/2 – Lungomare Italia – 3/24 Proprietà;
- Foglio **26** – Part. **929** - Sub. **38** – C/6 – Lungomare Italia – 3/24 Proprietà;

**b.2** nel N.C.E.U. del Comune di **Sant’Egidio alla Vibrata** e precisamente:

- Foglio **12** – Part. **1188** - Sub. **12** – A/2 – Viale Abruzzi – 1/1 Proprietà;
- Foglio **12** – Part. **1188** - Sub. **19** – C/2 – Viale Abruzzi – 1/1 Proprietà;
- Foglio **7** – Part. **263** - Sub. **2** – C/3 – Viale dei Fiori – 1/3 Proprietà;

- Foglio **7** – Part. **263** - Sub. **3** – A/2 – Via B. Da Rovazzano – 1/3 Proprietà;

- Foglio **7** – Part. **263** - Sub. **4** – A/2 – Via B. Da Rovazzano – 1/3 Proprietà.

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

Gli immobili oggetto di stima sono siti nei Comuni di Martinsicuro e Sant’Egidio alla Vibrata e precisamente:

**c1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:**

**c.1.1** Appartamento di civile abitazione (Sub. 7) posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 85,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 22,50 circa;

**c.1.2** Garage (Sub. 38) posto al piano seminterrato della sup. di Mq. 15,00 circa;

**c2) Immobili siti in Sant’Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:**

**c.2.1** Appartamento di civile abitazione (Sub. 12) sviluppato su due piano (piano terzo/quarto) comunicanti da scala a chiocciola interna e precisamente:

- Piano terzo della superficie catastale di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto e balconi/terrazze della superficie di Mq. 87,00 circa;

- Piano quarto della superficie catastale di Mq. 65,00 circa, costituito da disimpegno, bagno, camera da letto e balconi della superficie di Mq. 7,20 circa;

**c.2.2** Locale deposito (Sub. 19) posto al piano primo sottostrada, della superficie di Mq. 25,00 circa.

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

L'immobile non è conforme ai titoli rilasciati dal Comune nonché alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio, per diversa distribuzione interna e destinazione dei locali al piano quarto, nonché per la realizzazione di una scala a chiocciola interna che comunica le due unità immobiliari.

### **c3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:**

L'Immobilabile sviluppato su tre piani ed un piano seminterrato e precisamente:

**c.3.1 Locale artigianale (Sub. 2)** posto al piano terra della superficie catastale di Mq. 104,00 circa, costituito da due locale e servizio;

**c.3.2 Appartamento di civile abitazione (Sub. 3)** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 123,00 circa, costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, e balconi della superficie di Mq. 14,50 circa; Locale deposito e centrale termica posti al piano seminterrato della superficie catastale di Mq. 47,00 circa;

**c.3.3 Appartamento di civile abitazione (Sub. 4)** posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. 123,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, e balconi della sup. di Mq. 14,50 circa;

L'immobile non è conforme ai titoli edilizi rilasciati dal Comune nonché alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio e precisamente:

- Piano terra (Locale artigianale) realizzazione di divisori interni e realizzazione di porta interna per comunicare i due locali;
- Piano primo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni;
- Piano secondo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni, spostamento di porta d'accesso sul pianerottolo.
- Sull'area esterna sono state realizzate delle tettoie/baracche non autorizzate e pertanto da demolire/rimuovere.

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

#### **d1) Pertinenza:**

**a) Appartamento di civile abitazione sito in Martinsicuro, Diritti pari alla quota di 3/24 dell'intero della piena proprietà su unità immobiliare distinto nel N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro, al Fog. 26 - Part.IIe 929 – Sub 7-38 , in testa ai Sig.ri:**

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- XXXX – Proprietà 8/48; Soggetto non eseguito
- XXXX – Proprietà 4/48; Soggetto eseguito
- XXXX – Proprietà 2/24<sup>1</sup>; Soggetto eseguito
- XXXX – Proprietà 32/48 in regime di comunione dei beni; Soggetto non eseguito

**b) Appartamento di civile abitazione e locale deposito siti in Sant'Egidio alla Vibrata, Diritti pari all'intero della piena proprietà** su unità immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, al Fog. **12** - Part.lle **1188** – Sub **12-19** , in testa al Sig.:

- XXXX; Soggetto eseguito
- XXXX – Usufrutto 1/1 bene personale; Soggetto eseguito

**c) Immobili sito in Sant'Egidio alla Vibrata, Diritti pari ad 1/3 dell' intero della piena proprietà** su unità immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, al Fog. **7** - Part.lle **263** – Sub **2-3-4** , in testa al Sig.:

- XXXX – Proprietà 1/3; Soggetto eseguito
- XXXX – Proprietà 1/12; Soggetto non eseguito
- XXXX – Proprietà 1/12; Soggetto non eseguito
- XXXX – Proprietà 1/2; Soggetto non eseguito

### d2) Provenienza:

#### d2.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:

- a XXXX, la quota pari a 32/48 di piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 30/07/2015 Numero di repertorio 249086/63511 Notaio Ciampini Biagio trascritto il 03/08/2015 nn. 10194/7399 da potere di XXXX;
- a XXXX, la quota pari a 20/240 di piena proprietà ciascuno, XXXX, , la quota pari a 20/120 di piena proprietà ciascuno degli immobili Martinsicuro Foglio 26 Particella 929 Sub. 7 Particella 929 Sub. 38 era pervenuta per successione, in morte di XXXX, deceduto il 03/06/2012 registrata il 04/10/2013 al Numero 729/9990 Ufficio Del Registro Di Giulianova, trascritta il 28/04/2016 ai NN. 5628/3915 devoluta per legge;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31.07.2012 Numero di repertorio 327/2012 Tribunale Teramo Sezione Distaccata Giulianova (TE) trascritto il 03/08/2012 ai nn. 1483/8552 a favore di XXXX;
  - a XXXX, la quota pari a 2/48 di piena proprietà ciascuno degli immobili Martinsicuro Foglio 26 Particella 929 Sub. 7 Particella 929 Sub. 38 era pervenuta per successione, in morte di XXXX, deceduta il 23/03/2011 registrata il 17/09/2012 al Numero 2184/9990 Ufficio Del Registro Di Ferrara, trascritta il 29/06/2015 ai NN. 8512/6287 devoluta per legge;
  - Risulta trascritta in data 03/08/2015 ai nn. 10193/7398 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXX, da parte dell'erede sig. XXXX nascente da atto Notaio Ciampini Biagio del 30/07/2015.
  - a XXXX Nato il 22/10/1931 a Sant'Egidio Alla Vibrata (TE) per la quota di 2/6 di piena proprietà, a XXXX (TE), trascritta il 21/11/2008 ai NN. 20223/12439 devoluta per legge; (soggetto n. 1 coniuge, soggetto n. 2 sorella, soggetto n. 4 nipote ex fratello Luigi, soggetto n. 4 pronipote ex nipote Franco - allegato alla presente dichiarazione verbale di formaz. inventario reg. a Giulianova il 9/9/2008 al n. 890).
- Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità
- a XXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Martinsicuro Foglio 26 Particella 199 Sub. 7 Particella 199 Sub. 38 è pervenuta per atto di compravendita del 12/11/2003 Numero di repertorio 135917/29298 Notaio Vincenti Ennio Sede Alba Adriatica (TE) trascritto il 06/12/2003 nn. 19964/13225 da potere di XXXX Nato il 04/08/1933

### d2.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:

- a XXXX, la quota dell'intero in usufrutto bene personale degli immobili Sant'Egidio Alla Vibrata Foglio 12 Particella 1188 Sub. 12 Particella 1188 Sub. 19 è pervenuta per atto di donazione accettata del 15/10/2001 Numero di repertorio 38279/7666 Notaio Capodivento Dr. Giacomo Sede Nereto (TE) trascritto il 02/11/2001 nn. 13572/9302 da potere di XXXX;

---

<sup>1</sup> Nella visura catastale la quota intestata a XXXX è pari a 2/24, mentre dalla nota di trascritta del 29/06/2015 – Reg. Part. 6287 – denuncia di successione della Sig.ra XXXX risulta proprietario per la quota di 2/48.

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

### d2.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:

- a XXXX Nata il 11/04/1964 a Sant'egidio Alla Vibrata (TE) Per la quota di 1/6 di piena proprietà, a XXXX per la quota di 1/12 di piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per successione, in morte di XXXX registrata il 21/01/2021 al Numero di repertorio 12961/88888 Giulianova, trascritta il 25/01/2021 ai nn. 1005/695 devoluta per legge agli eredi.

### Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

- a XXXX, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno degli immobili Sant' Egidio Alla Vibrata Foglio 7 Particella 263 Sub. 2 Particella 263 Sub. 4 Particella 263 Sub. 3 era pervenuta per successione, in morte di XXXX, deceduta il 29/05/2003 registrata il 21/10/2003 al Numero 62/319 Ufficio Del Registro Di Giulianova (TE), trascritta il 15/04/2004 ai NN. 6949/4820 devoluta per legge
- Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.
- In riferimento alla provenienza in capo a XXXX, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità concernenti l'immobile oggetto di esecuzione.

### d3) Dati Catastali:

#### d3.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. nel Comune di **Martinsicuro** al Fog. **26** – Part. **929** e precisamente:

- **Sub. 7** – Z.c.1–Cat. A/2–Cl. 2– Cons.5,5 vani –Sup. Cat. 95/87 m<sup>2</sup>– R.C. €. 340,86;
- **Sub. 38** – Z.c.1–Cat. C/6– Cl. 1–Cons.12 m<sup>2</sup>–S up.Cat. 15 m<sup>2</sup>– R.C. €. 30,99;

#### d3.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. nel Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** al Fog. **12** – Part. **1188** e precisamente:

- **Sub. 12** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7 vani – Sup. Cat. 141/126 m<sup>2</sup> – R. €. 542,28;
- **Sub. 19** – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 24 m<sup>2</sup> – Sup. Cat. 25 m<sup>2</sup> – R. €. 32,23;

#### d3.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate nel N.C.E.U. nel Comune di **Sant'Egidio alla Vibrata** al Fog. **7** – Part. **263** e precisamente:

- **Sub. 2** – Cat. C/3 – Cl. 2 – Cons. 90 m<sup>2</sup> – Sup. Cat. 104 m<sup>2</sup> – R. €. 120,85;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- **Sub. 3** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 133/130 m<sup>2</sup> – R. €. 464,81;
- **Sub. 4** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 125/122 m<sup>2</sup> – R. €. 355,06.

### d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, dei Comuni competenti si evince che:

a) **Comune di Martinsicuro** il fabbricato è stato edificato autorizzato:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 130/76 – Prot. 589 del 02/09/1976 – Costruzione di n. 2 residence (1° Lotto);

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 130/76 – Prot. 260 del 03/01/1978 – Variante in corso d'opera al progetto approvato con Licenza n. 589 del 02/09/1976;

- Autorizzazione di Abitabilità del 18/12/1980;

- Autorizzazione di Abitabilità del 12/01/1981;

- Sanatoria di Opere Abusive Concessione n. 107 del 22/02/1999.

b) **Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi**, il fabbricato è stato edificato autorizzato:

- Concessione Edilizia n. 475/1967;

- Concessione Edilizia n. 569/1983.

L'immobile non è conforme ai titoli rilasciati dal Comune nonché alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio, per diversa distribuzione interna e destinazione dei locali al piano quarto, nonché per la realizzazione di una scala a chiocciola interna che comunica le due unità immobiliari.

c) **Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Dei Fiori**, il fabbricato è stato edificato autorizzato:

- Sanatoria di Opere abusive n. 354 del 03/11/1997

L'immobile non è conforme ai titoli rilasciati dal Comune nonché alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio e precisamente:

- Piano terra (Locale artigianale) realizzazione di divisori interni e realizzazione di porta interna per comunicare i due locali;

- Piano primo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- Piano secondo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni, spostamento di porta d'accesso sul pianerottolo.
- Sull'area esterna sono state realizzate delle tettoie/baracche non autorizzate pertanto da demolire/rimuovere.

### d5) Confini:

#### d5.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:

- a) **Appartamento**, confina con proprietà XXXX, area condominiale, salvo altri o variati.
- b) **Garage**, confina con area condominiale, salvo altri o variati.

#### d5.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:

- a) **Appartamento**, confina con proprietà XXXX, proprietà condominiale, salvo altri o variati.
- b) **Locale deposito**, confina con proprietà XXXX, proprietà XXXX, area condominiale, salvo altri o variati.

#### d5.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:

L'intero fabbricato, confina con proprietà Du Chesne Suzanne- Vozzi Castriota Scanderbeg Cristina, proprietà comune di Sant'Egidio alla Vibrata, salvo altri o variati.

### - E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

#### e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 09/08/2012 - Reg. Part. 1444 - Reg. Gen. 11724**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 8.839,56 – Totale €. 16.000,00

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 12 -Part. 1188  
– Sub. 12 – Proprietà 1/1*

- **Iscrizione del 12/11/2014 - Reg. Part. 1584 - Reg. Gen. 13404**

10

---

Via G. D'Annunzio n°69 – 64010- Controguerra (Te)  
V.le Alcide De Gasperi n°101- San Benedetto Del Tronto (Ap)  
Tel. 0861/ 817037 - 33/3948580

Info@studiodinatale.it - pec gabriele.dinatale@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 168.794,29 – Totale €. 200.000,00

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX

**Contro** XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro – Fog. 26 -Part. 929 – Sub. 7-38*

*– Proprietà 3/24*

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 12 -Part. 1188*

*– Sub. 12-19 – Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 7 -Part. 263 –*

*Sub. 2-3-4 – Proprietà 1/1*

- **Iscrizione del 10/12/2014 - Reg. Part. 1741 - Reg. Gen. 14566**

IPOTECA GIUDIZIALE

DECRETO INGIUNTIVO

Capitale €. 98.796,84 – Totale €. 118.000,00

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX

**Contro** XXXX

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro – Fog. 26 -Part. 929 – Sub. 7-38*

*– Proprietà 3/24*

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 12 -Part. 1188*

*– Sub. 12-19 – Proprietà 1/1*

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 7 -Part. 263 –*

*Sub. 2-3-4 – Proprietà 1/1*

### **e2) Trascrizione**

- **Trascrizione del 23/01/2025 - Reg. Part. 1028 - Reg. Gen. 1298**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX

**Contro** XXXX

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

*Immobilie distinte al N.C.E.U. del Comune di Martinsicuro – Fog. 26 -Part. 929 – Sub. 7-38*

– Proprietà 3/24

*Immobilie distinte al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 12 -Part. 1188*

– Sub. 12-19 – Proprietà 1/1

*Immobilie distinte al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata – Fog. 7 -Part. 263 –*

*Sub. 2-3-4 – Proprietà 1/1*

### **- F – DESCRIZIONE DEI BENI:**

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

Gli immobili oggetto di stima sono siti nei Comuni di Martinsicuro e Sant'Egidio alla Vibrata e precisamente:

##### **f1.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:**

- a) Appartamento di civile abitazione (Sub. 7)** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 85,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 22,50 circa; La pavimentazione in ceramica monocottura dell'epoca di costruzione. Gli infissi esterni sono in legno all'inglese bianchi con tapparelle in plastica. Gli infissi interni sono all'inglese in legno bianco. 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 tintecciato a tempera. L'impianto elettrico dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-idrico con caldaia esterna ed elementi radianti in ghisa/alluminio. L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio.

- b) Garage (Sub. 38)** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 15,00 circa; I pavimenti sono in quarzo. Infisso di accesso con basculante in ferro. Presenza d' infiltrazioni d'acqua nelle pareti.

##### **f2.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:**

- c) Appartamento di civile abitazione (Sub. 12)** sviluppato su due piano (piano terzo/quarto) comunicanti da scala a chiocciola interna e precisamente:
- Piano terzo della superficie catastale di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto e balconi/terrazze della superficie di Mq. 87,00 circa;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- Piano quarto della superficie catastale di Mq. 65,00 circa, costituito da disimpegno, bagno, camera da letto e balconi della superficie di Mq. 7,20 circa;
- L'immobile non è conforme ai titoli rilasciati dal Comune nonché alle planimetrie catastali depositate presso l'agenzia del territorio, per diversa distribuzione interna e destinazione dei locali al piano quarto, nonché per la realizzazione di una scala a chiocciola interna che comunica le due unità immobiliari.

La pavimentazione in ceramica monocottura dell'epoca di costruzione.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

Gli infissi interni sono in legno. 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 dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-idrico con caldaia esterna ed elementi radianti in ghisa/alluminio.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio.

- d) Locale deposito (Sub. 19)** posto al piano primo sottostrada, della superficie di Mq. 25,00 circa.

I pavimenti sono in quarzo. Infisso di accesso con basculante in ferro.

### **f2.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:**

**Immobilie** sviluppato su tre piani ed un piano seminterrato e precisamente:

- e) Locale artigianale (Sub. 2)** posto al piano terra della superficie catastale di Mq. 104,00 circa, costituito da un unico locale e servizio;

I pavimenti sono in monocottura. Infisso di accesso con porta in alluminio e serranda avvolgibile in ferro.

- f) Appartamento di civile abitazione (Sub. 3)** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 123,00 circa, costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, e balconi della superficie di Mq. 14,50 circa; Locale deposito e centrale termica posti al piano seminterrato della superficie catastale di Mq. 47,00 circa;

- g) Appartamento di civile abitazione (Sub. 4)** posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. 123,00 circa, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, e balconi della superficie di Mq. 14,50 circa;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato ed a quanto rilasciato dall'agenzia del territorio e precisamente:

- Piano terra (Locale artigianale) realizzazione di divisori interni e realizzazione di porta interna per comunicare i due locali;
- Piano primo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni;
- Piano secondo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni, spostamento di porta d'accesso sul pianerottolo.

Sull'area esterna sono state realizzate delle tettoie/baracche non autorizzate pertanto da demolire/rimuovere.

La pavimentazione in ceramica monocottura dell'epoca di costruzione.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle in plastica.

Gli infissi interni sono in legno. 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 dell'epoca di costruzione. L'impianto termo-idrico con caldaia esterna ed elementi radianti in ghisa/alluminio.

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio.

### - 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:**

**11.1) Immobili siti in Martinsicuro – Lungomare Italia nord:**

**11.1.1) estrinseche:**

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Martinsicuro – Frazione Villa Rosa - Lungomare Italia.

--*Collegamenti stradali:* Il complesso immobiliare dove è sito l'immobile sorge in Lungomare Italia.

**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 dell'epoca di costruzione, trovano in mediocre stato di conservazione.

-- *Panoramicità:* verso immobili residenziali.

-- *Disponibilità:* L'unità immobiliare è a disposizione della famiglia della Sig.ra XXXX comproprietaria dell'immobile.

-- *Condominio:* L'unità immobiliare risulta in regola con i pagamenti del condominio.

**11.2) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale Abruzzi:**

**11.2.1) estrinseche:**

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata.

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

**1.1.2.2) intrinseche:**

-- *Accessibilità:* buona.

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'appartamento è sviluppata su due livelli.

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

--**Grado di finiture:** Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi dell'epoca di costruzione, trovano in mediocre stato di conservazione.

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

-- **Disponibilità:** L'unità immobiliare è occupata dal Sig. XXXX.

### 11.3) Immobili siti in Sant'Egidio alla Vibrata – Viale dei Fiori:

#### 11.3.1) estrinseche:

--**Ambiente economico sociale:** L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata.

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

#### 1.1.3.2) intrinseche:

-- **Accessibilità:** buona.

-- **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'appartamento è sviluppata su due livelli.

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

--**Grado di finiture:** Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi dell'epoca di costruzione, trovano in mediocre stato di conservazione.

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

-- **Disponibilità:** L'unità immobiliare è occupata dai comproprietari.

## - 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

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

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;

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

- 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*

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

*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 dei 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**

**Martinsicuro** è un comune italiano di 16 381 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo facente parte della unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata. Situato sulla destra della foce del fiume Tronto, è la municipalità più

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

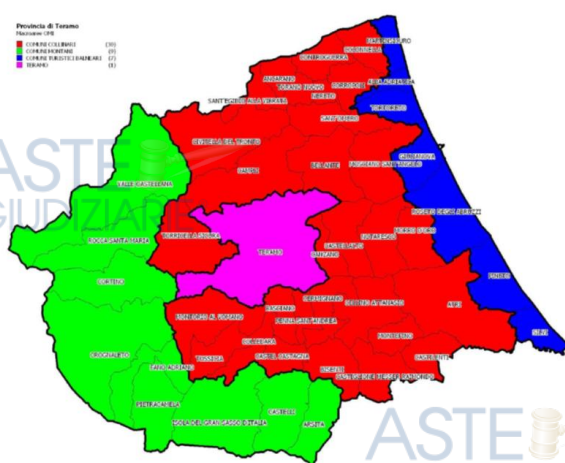
---

setentrionale d'Abruzzo ed il primo comune della regione, venendo da nord, affacciato sul medio Adriatico.

**Sant'Egidio alla Vibrata** è un comune italiano di 9 897 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo. Fa parte dell'unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata è situato nella Val Vibrata. A nord confina con i comuni marchigiani di Maltignano e Ascoli Piceno, ad est con Ancarano, Torano Nuovo e Sant'Omero, a sud con Civitella del Tronto e ad ovest con Ascoli Piceno e Folignano.

### *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 accorpando 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

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

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%.

# Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

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

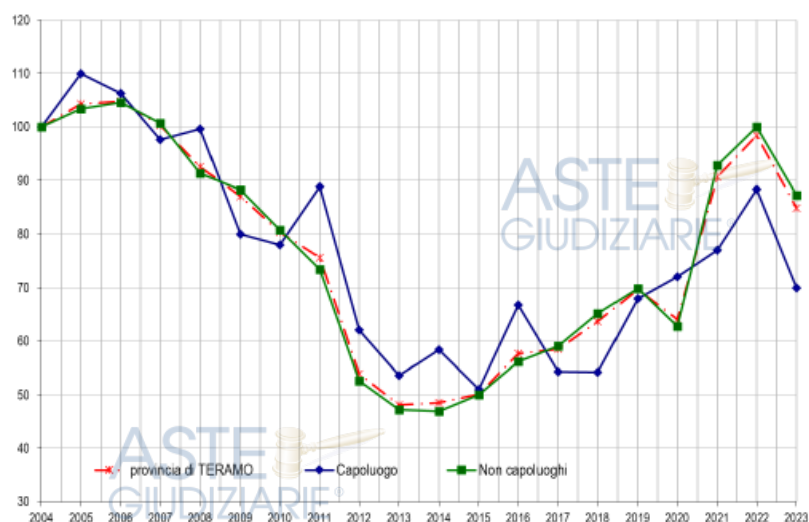


Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

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

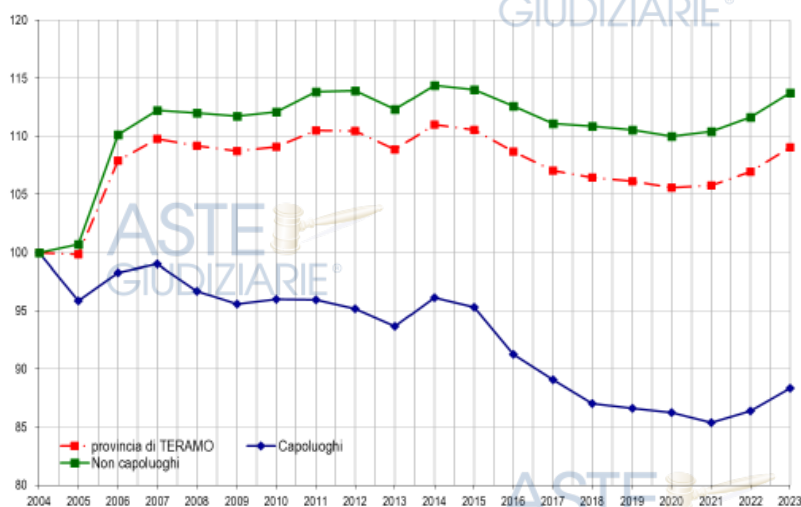
# Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti



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



I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 2° semestre 2024:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: MARTINSICURO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20VILLA%20ROSA-%20VIA%20FILZI,%20LUNGOMARE%20TALIA,%20PIAZZA%20GIOVANNI%20XXIII,%20VIA%20TAORMINA,%20ZONA%20CA

Codice zona: E2

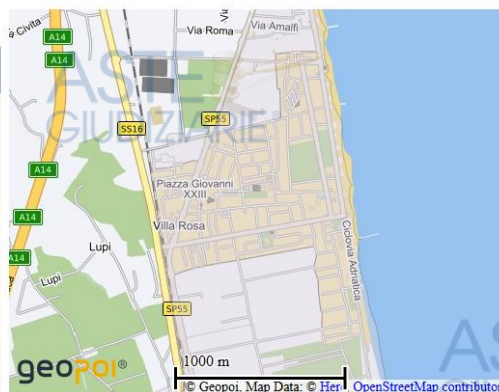
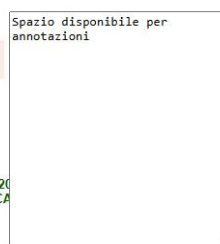
Microzona: 0

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	3,8	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1150	L	2,6	3,8	N
Autorimesse	Normale	440	650	L	2,1	3,1	N
Box	Normale	530	780	L	2,6	3,8	N
Posti auto coperti	Normale	320	460	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	Normale	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	Normale	1200	1750	L	4	5,9	N



# Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: S Egidio ALLA VIBRATA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA%20UMBERTO%20I,%20CORSO%20ADRIATICO,%20CORSO%20M  
TEOTTI,%20VIA%20ROMA,%20VIA%20MARCHESI,%20VIA%20VIRGILIO,%20VIA%20

Codice zona: B2

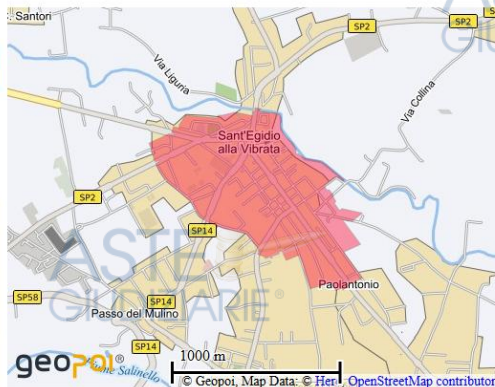
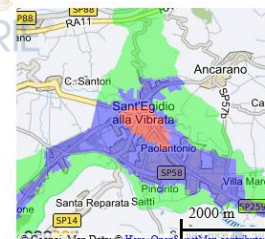
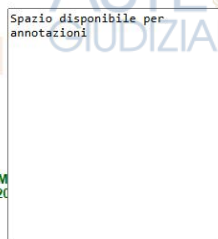
Microzona: 0

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	820	1150	L	2,8	4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	2	2,9	N
Autorimesse	Normale	380	550	L	1,8	2,5	N
Box	Normale	440	650	L	2,1	3	N
Posti auto coperti	Normale	270	380	L	1,3	1,8	N
Posti auto scoperti	Normale	200	280	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	950	1250	L	3,3	4,3	N



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: S Egidio ALLA VIBRATA

Fascia/zona: Periferica/VIALE%20ABRUZZI,%20VIA%20BATTISTI,%20LOCALITA%20PAOLAN  
TONIO,%20VILLA%20PASSO,%20VILLA%20MARCHESA,%20FARAONE%20NUOVO

Codice zona: D2

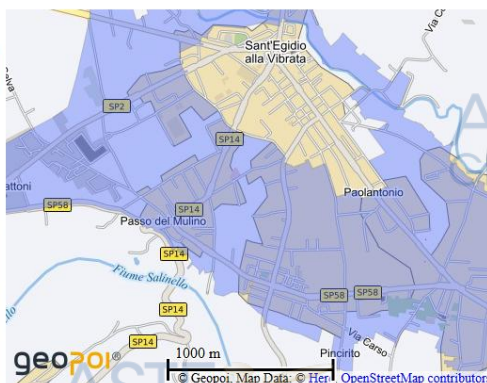
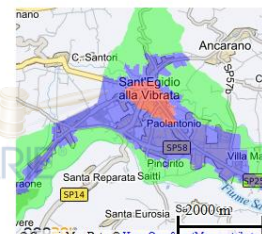
Microzona: 0

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	700	1050	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	700	L	1,6	2,4	N
Autorimesse	Normale	320	450	L	1,4	2	N
Box	Normale	380	540	L	1,7	2,4	N
Posti auto scoperti	Normale	180	260	L	,8	1,2	L
Ville e Villini	Normale	850	1200	L	2,9	4,1	N



# Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: S Egidio alla Vibrata

Fascia/zona: Periferica/VIALE%20ABRUZZI,%20VIA%20BATTISTI,%20LOCALITA%20PAOLANTONIO,%20VILLA%20PASSO,%20VILLA%20MARCHESA,%20FARAONE%20NUOVE  
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

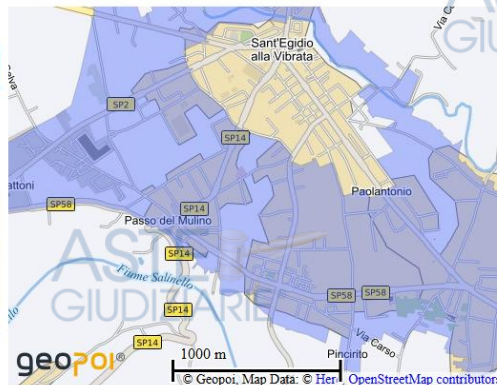
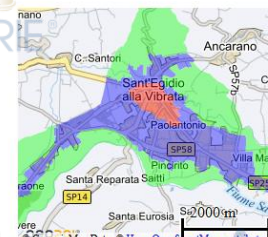
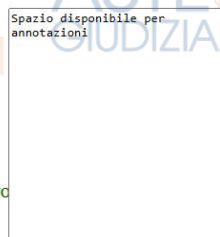
Destinazione: Residenziale

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	
Capannoni industriali	Normale	270	400	L	1	1,4	N
Capannoni storici	Normale	190	280	L	,7	1	N
Laboratori	Normale	380	560	L	1,3	1,9	N

Stampa

Legenda



## c. Analisi del mercato di riferimento

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

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;

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- ✓ filtering<sup>2</sup>;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

### ■ Zona territoriale omogenea

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana
- Extraurbana
- Agricola

### ■ Destinazione

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario (Studio privato)
- Agricolo

### ■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere
- Terreno

<sup>2</sup> 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

---

### ■ 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 monopolistica<sup>3</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>4</sup>

Oligopolio<sup>5</sup>

Monopolio<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

Monopolio bilaterale<sup>7</sup>

### ■ Filtering

Assente

Up

Down

### ■ Fase del mercato immobiliare

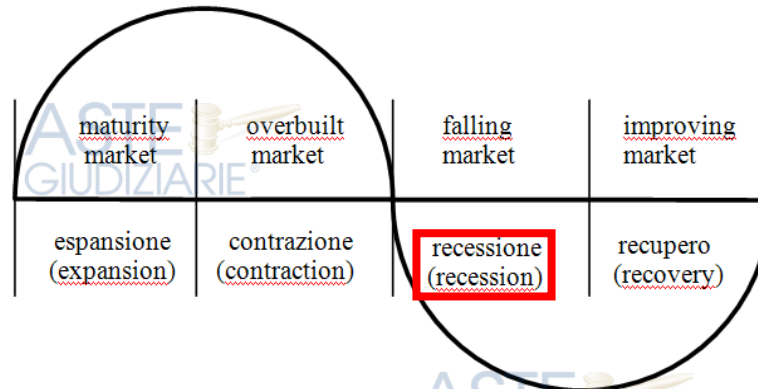
Recupero

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

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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

---

apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

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

### Vetustà KV

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

### Stato di conservazione KC

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

### Spazi esterni pertinenziali KE

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

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

## *f. Consistenza commerciale*

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>8</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>9</sup> del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

### LOTTO 1

- **Diritti pari a 3/24 dell'intero della piena proprietà su Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato** sito nel Comune di Martinsicuro in Lungomare Italia, 300D, distint nel N.C.E.U. al Fog. **26** – Part. **929** e precisamente:

---

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

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

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- Sub. 7 – Z.c. 1 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Sup. Cat. 95/87 m<sup>2</sup> – R.C  
€ 340,86;

- Sub. 38 – Z.c. 1 – Cat. C/6 – Cl. 1 – Cons. 12 m<sup>2</sup> – Sup. Cat. 15 m<sup>2</sup> – R. € 30,99;

**Appartamento di civile abitazione (Sub. 7)** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 85,00 circa, costituito da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 22,50 circa;

**Garage (Sub. 38)** posto al piano seminterrato della superficie di Mq. 15,00 circa;

### -Superficie Commerciale Fabbricati

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
929/7	Appartamento	85,00	100%	85,00
929/7	Balcone	22,50	30%	6,75
929/38	Garage	15,00	40%	6,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>97,75</b>

### Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,729}$$

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

$$\text{€/mq } 1.425,00 \times 0,729 = \mathbf{\underline{\underline{€ 1.038,82 \text{ al mq}}}}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{Arrot. € 1.039,00 mq}}}}$$

### Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 97,75 \text{ €} \times \text{€ } 1.039,00 = \text{€ } 101.562,25$$

$$\text{Quota } 3/24 \rightarrow \text{€ } 101.562,25 \times 3/24 = \text{€ } 12.695,28$$

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

€. 12.695,28 – 25% =.....€. 9.521,46

**Arrotondato €. 9.500,00**

### **LOTTO 2**

- **Diritti pari all' intero della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo/terzo e locale deposito posto al piano seminterrato** sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata identificate nel N.C.E.U. nel al Fog. 12 – Part. 1188 e precisamente:

- Sub. 12 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7 vani – Sup. Cat. 141/126 m<sup>2</sup> – R. €. 542,28;

- Sub. 19 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Cons. 24 m<sup>2</sup> – Sup. Cat. 25 m<sup>2</sup> – R. €. 32,23;

**a) Appartamento di civile abitazione (Sub. 12)** sviluppato su due piano (piano terzo/quarto) comunicanti da scala a chiocciola interna e precisamente:

- Piano terzo della superficie catastale di Mq. 109,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, tre camere da letto e balconi/terrazze della superficie di Mq. 87,00 circa;

- Piano quarto della superficie catastale di Mq. 65,00 circa, costituito da disimpegno, bagno, camera da letto e balconi della superficie di Mq. 7,20 circa;

**b) Locale deposito (Sub. 19)** posto al piano primo sottostrada, della superficie di Mq. 25,00 circa.

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato ed a quanto rilasciato dall'agenzia del territorio, per diversa distribuzione interna e destinazione dei locali al piano quarto, posa di scala a chiocciola per comunicazione interna.

### **-Superficie Commerciale Fabbricati**

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
1188/12	Appartamento P3	109,00	100%	85,00
1188/12	Balcone P3	87,00	30%	26,10
1188/12	Appartamento P4	65,00	60%	39,00
1188/12	Balcone P4	7,20	50%	3,60

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

1188/19	Locale Deposito	25,00	50%	12,25
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>165,95</b>

### Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,729}$$

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

$$\text{€/mq } 1.100,00 \times 0,729 = \mathbf{\text{€ } 729,00 \text{ al mq}}$$

### Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 165,95 \text{ €} \times \text{€ } 729,00 = \text{€ } 120.977,55$$

L'immobile presenta delle difformità dallo stato autorizzato ed accatastato, pertanto verrà detratta la somma di € 8.000,00 circa.

$$\text{€ } 120.977,55,00 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 112.977,55$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€ } 112.977,55 - 25\% = \text{€ } 84.733,16$$

**Arrotondato € 85.000,00**

### LOTTO 3

**Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su Locale artigianale** sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata identificate nel N.C.E.U. nel al Foglio 7 – Part. 263 - Sub. 2 – Cat. C/3 – Cl. 2 – Cons. 90 m<sup>2</sup> – Sup. Cat. 104 m<sup>2</sup> – R. € 120,85;

**Locale artigianale (Sub. 2)** posto al piano terra della superficie catastale di Mq. 104,00 circa, costituito da due locale e servizio;

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato ed a quanto rilasciato dall'agenzia del territorio e precisamente:

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

- Piano terra (Locale artigianale) realizzazione di divisori interni e realizzazione di porta interna per comunicare i due locali;

### -Superficie Commerciale Fabbricati

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
263/2	Loc Artigianale	104,00	100%	104,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>104,00</b>

### Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{€/mq } 400,00 \times 0,648 = \mathbf{\text{€ } 259,20 \text{ al mq}}$$

### Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 104,00 \text{ €} \times \text{€ } 259,00 = \text{€ } 26.936,00$$

L'immobile presenta delle difformità dallo stato autorizzato ed accatastato, per la divisione degli impianti comuni, ed abusi nelle aree comuni, pertanto verrà detratta la somma di € 2.500,00 circa.

$$\text{€ } 33.696,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 24.436,00$$

$$\text{Quota } 1/3 \rightarrow \text{€ } 24.436,00 \times 1/3 = \text{€ } 8.145,33$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....6.108,99

**Arrotondato € 6.100,00**

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

### LOTTO 4

- **Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione posto al piano primo** sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata identificate nel N.C.E.U. nel al Fog. **12** – Part. **263** - Sub. **3** – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 6 vani – Sup. Cat. 133/130 m<sup>2</sup> – R. €. 464,81;

**Appartamento di civile abitazione (Sub. 3)** posto al piano primo della superficie catastale di Mq. 123,00 circa, costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere da letto, e balconi della superficie di Mq. 14,50 circa; Locale deposito e centrale termica posti al piano seminterrato della superficie catastale di Mq. 47,00 circa;

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato ed a quanto rilasciato dall'agenzia del territorio e precisamente:

- Piano primo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni;

### **-Superficie Commerciale Fabbricati**

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
263/3	Appartamento	123,00	100%	123,00
263/3	Balcone	14,50	30%	4,35
263/3	Locale Deposito	47,00	40%	18,80
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>146,15</b>

### **Parametri:**

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{€}/\text{mq } 875,00 \times 0,648 = \mathbf{\text{€. } 567,00 \text{ al mq}}$$

**Arrot. €. 570,00 mq**

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

### Valore unitario immobile

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

$$\text{Mq. } 146,15 \text{ €} \times \text{€} \text{ } 570,00 = \text{€} \text{ } 83.305,50$$

L'immobile presenta delle difformità dallo stato autorizzato ed accatastato, per la divisione degli impianti comuni, ed abusi nelle aree comuni, pertanto verrà detratta la somma di € 3.500,00 circa.

$$\text{€} \text{ } 83.305,50 - \text{€} \text{ } 3.500,00 = \text{€} \text{ } 79.805,50$$

$$\text{Quota } 1/3 \rightarrow \text{€} \text{ } 79.805,50 \times 1/3 = \text{€} \text{ } 26.601,83$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\text{€} \text{ } 26.601,83 - 25\% = \text{€} \text{ } 19.951,37$$

**Arrotondato € 19.950,00**

### LOTTO 5

- **Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo** sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata identificate nel N.C.E.U. nel al Fog. **12** – Part. **263** - Sub. **4** – Cat. **A/2** – Cl. **2** – Cons. **5,5** vani – Sup. Cat. **125/122 m<sup>2</sup>** – R. € **355,06** posto al piano secondo della superficie catastale di Mq. **123,00** circa, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, e balconi della superficie di Mq. **14,50** circa;

L'immobile non è conforme allo stato autorizzato ed a quanto rilasciato dall'agenzia del territorio e precisamente:

- Piano secondo difformità interne, diversa distribuzione interna con realizzazione/demolizione di divisori interni, spostamento di porta d'accesso sul pianerottolo.

### **-Superficie Commerciale Fabbricati**

Particelle	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
263/3	Appartamento	123,00	100%	123,00
263/3	Balcone	14,50	30%	4,35
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>127,35</b>

---

## Studio Di Natale & Associati

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

### Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,90 (Mediocre)

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 = \mathbf{0,648}$$

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

$$€/mq \ 875,00 \times 0,648 = \mathbf{€ \ 567,00 \ al \ mq}$$

$$\mathbf{Arrot. \ € \ 570,00 \ mq}$$

### Valore unitario immobile

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

$$Mq. \ 127,35 \ € \times \ € \ 570,00 = \mathbf{€ \ 72.589,50}$$

L'immobile presenta delle difformità dallo stato autorizzato ed accatastato, per la divisione degli impianti comuni, ed abusi nelle aree comuni, pertanto verrà detratta la somma di € 3.500,00 circa.

$$\mathbf{€ \ 72.589,50 - € \ 3.500,00 = € \ 69.089,50}$$

$$\text{Quota } 1/3 \rightarrow \mathbf{€ \ 69.089,50 \times 1/3 = € \ 23.029,83}$$

A detrarre una percentuale del 25% per oneri per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori incidente sulla procedura etcc.....

$$\mathbf{€ \ 23.029,83 - 25\% = \dots\dots\dots € \ 17.272,37}$$

$$\mathbf{Arrotondato \ € \ 17.300,00}$$

### 4. Proposta di Vendita:

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

### 5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

**6. Gestione:**

Gli immobili allo stato attuale risulta tutti occupati.

**7. Riepilogo:**

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

**LOTTO 1** - Diritti pari a 3/24 all' intero della piena proprietà su "*Appartamento posto al piano primo e garage posto al piano seminterrato*" sito nel Comune di Martinsicuro in Lungomare Italia, 300D;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 9.500,00**

**LOTTO 2** - Diritti pari all'intero della piena proprietà su "*Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo/terzo e locale deposito posto al piano seminterrato*" sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale Abruzzi, 10;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 85.000,00**

**LOTTO 3** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su "*Locale artigianale*" sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 6.100,00**

**LOTTO 4** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su "*Appartamento di civile abitazione posto al piano primo*" sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 19.950,00**

**LOTTO 5** - Diritti pari ad 1/3 della piena proprietà su "*Appartamento di civile abitazione posto al piano secondo*" sito nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in Viale dei Fiori, 95;

➤ **Prezzo base d'asta..... €. 17.300,00**

---

## Studio Di Natale & Associati

**Dott. Geom. Gabriele Di Natale**

Progettazione - Consulenza Civile/Penale - Impianti

---

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

Controguerra 05/07/2025

IL C.T.U.

**(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)**

