



**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

# TRIBUNALE DI TERAMO

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**Procedura Esecutiva n° 184/2022**

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio Conciatori

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura**

**Lotto Unico** - Diritto pari all' intero della piena proprietà su  
" *Complesso Turistico Alberghiero* " sito nel Comune di  
Tortoreto alla Via Nazionale n. 128

\*\*\*\*\*

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 11/01/2022, 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.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

## Sommario

- B – DATI DI PIGNORAMENTO :	3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
e1) Iscrizioni	8
e2) Trascrizione	9
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	10
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	10
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	12
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	12
- I – MISURAZIONE:	12
- L– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	12
l1) estrinseche:	12
l2) intrinseche:	12
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	13
1. Quesito di Stima	13
2. Basi del Valore	14
3. Proposta di Vendita:	25
4. Regime Fiscali:	25
5. Gestione:	25

### - 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;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico –  
estimativo, nello specifico:



**- B – DATI DI PIGNORAMENTO :**

I beni interessati dal pignorante sono distinti nel **N.C.E.U.** Comune di Tortoreto al Foglio 26, Particella 3233 – e precisamente:

**--Sub.1** – Cat D/2- Piano S1-T-1-2 - R.C. €. 16.754,00;

**--Sub.2** – Cat D/8 - Piano S1-T - R.C. €. 4.746,00;

**--Sub.3** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 49 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.037,56;

**--Sub.4** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 81 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.715,15;

**--Sub.5** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 25 mq - Piano T - R.C. €. 529,37;

**--Part. 3234** – Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. €. 529,37 –Area Urbana.

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

La struttura ricettiva di cui sopra ha una conformazione a pianta rettangolare con 3 piani fuori terra oltre a seminterrato ed attico, collegati tra loro tramite scala interna, ascensore e scala di emergenza esterna sul lato ovest e così distribuito:

**- Piano Primo sottostrada (Sub. 1-2)** - di mq. **538,00**circa, con h = 2,50 mt., con accesso tramite scale interne, adibito a servizi , deposito derrate alimentari, magazzini, ripostigli, centrale termica, centrale idrica, centrale aspirapolvere, cisterna per impianto antincendio locali macchine montacarichi e ascensore, servizi igienici uomini e donne.

**-Piano Terra (Sub. 1 e Sub. 2)** - di mq. 636 circa, con h = 3,50 mt., adibito a Reception, hall , ufficio direzione, sala TV, cucina con office, sala ristorante, sala colazione, portico-bar, sala ricreativa, parte della cucina<sup>1</sup> , servizi igienici comuni con bagno per disabili, oltre a Mq. 225,00 di area esterna

**- Piano Primo (Sub. 1)** - di mq. 640 circa, con h = 2,75 mt., costituito da n. 20 camere doppie con annessi servizi e balconcino, 1 camera singola, 2 camere doppie per disabili, più mq. 78di locali di sgombero e scala esterna e Mq. 120 di Balconi e Terrazze ;

<sup>1</sup> Si precisa che l'altra parte del locale cucina risulta di altra proprietà



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Piano Secondo (Sub. 1)** - di mq. 643 circa, con h = 2,75 mt., comprendente n. 22 camere doppie con annessi servizi, una camera singola, più mq. 23 scala antincendio e Mq. 48,00 di balconi;

- **Piano Terra (Sub. 3)** - di mq. 52,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale pizzeria, laboratorio, servizi e magazzino di mq. 5,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 4)** - di mq. 84,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale bar, laboratorio, servizi, area esterna (mq. 50,00 circa) e magazzino di mq. 6,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 5)** - di mq. 52,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente edicola, servizi, area esterna (mq. 35,00 circa).

-- **AREA ESTERNA --Part. 3234** – Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. € 529,37 –Area Urbana.

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

**d1) Pertinenza:**

I beni interessati dal pignoramento sono distinti nel **N.C.E.U.** Comune di Tortoreto al Foglio 26, Particella 3233 – sub.1- 2-3-4-5 oltre all'area esterna nonché della **--Part. 3234** – Area Urbana Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. € 529,37 – **per i Diritti ad ½ ciascuno in testa ai XXXX**

**d2) Provenienza:**

**--per quanto riguarda i beni distinti nel N.C.E.U. al Fog. 26 Part. 3234 , P.T. – cat. F/14 di Mq. 1000** sono pervenuti in proprietà dei Sig.ri XXXX – ciascuno per i propri diritti pari ad ½ della piena proprietà ,in virtù di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Gian Carlo Zaffagnini di Giulianova del 10/02/1988 rep. 135095, trascritto a Teramo in data 16/02/1988 al n. 1294 di formalità;

**--per quanto riguarda i beni distinti nel N.C.E.U. al Fog. 26 Part. 3233 sub.1-2-3-4-5** sono pervenuti in proprietà dei Sig.ri XXXX –ciascuno per i propri diritti pari ad ½ della piena proprietà ,in virtù di Atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Antonio Albi di 29/03/1983 /02/1988 al n. 2265 di formalità.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

### **d3) Dati Catastali:**

I beni interessati dal pignorante sono distinti nel **N.C.E.U.** Comune di Tortoreto al Foglio 26, Particella 3233 – e precisamente:

**--Sub.1** – Cat D/2- Piano S1-T-1-2 - R.C. €. 16.754,00;

**--Sub.2** – Cat D/8 - Piano S1-T - R.C. €. 4.746,00;

**--Sub.3** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 49 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.037,56;

**--Sub.4** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 81 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.715,15;

**--Sub.5** – Cat C/1 – Cl. 2 – cons. 25 mq - Piano T - R.C. €. 529,37;

**--Part. 3234** – Cat F/1 – cons. 1000 mq - Piano T - R.C. €. 529,37 – Area Urbana.

In testa ai Sig.ri XXXX – Proprietà 500/1000; XXXX – Proprietà 500/1000;



### **d4) Situazione Edilizia:-**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Tortoreto è stato possibile accertare che il fabbricato in questione è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 145/83 del 02/07/1983 – Costruzione fabbricato di civile abitazione con negozio al piano terra;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 147/84 del 28/07/1984 – Costruzione recinzione lotto sito in Via Nazionale Km/404;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati in termini – Prati. N. 145/83 del 02/07/1987;
- Certificato di Agibilità n. 145/83 del 02/07/1987;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 40/89 del 04/03/1989 – Variante in corso d’opera alla C.E. n. 145/83;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 44/91 del 03/05/1991 – Variante al tetto dell’esistente fabbricato sito in Via Nazionale – Precedente concessione n. 145/83 e 147/84;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 63/92 del 31/03/1992 – Costruzione di un albergo-ristorante in Via Nazionale;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 29/93 del 31/03/1993 – Variante in corso d’opera per la Costruzione di un albergo-ristorante in Via Nazionale – precedente C.E. n. 63/92 del 31/03/1992;
- Certificato di Agibilità n. 63/92 del 02/10/1993;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 119/93 del 11/09/1993 – Variante in corso d’opera per la Costruzione di un albergo-ristorante in Via Nazionale – precedente C.E. n. 63/92 del 31/03/1993;
- Nulla osta settore Urbanistica e BB.AA. e cultura per la realizzazione del progetto;
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 182/94 del 22/10/1994 – Variante in corso d’opera per la Costruzione di un albergo-ristorante in Via Nazionale – precedente C.E. n. 63/92 del 31/03/1992 e Sanatoria art. 13, L.47/85 in quanto le varianti sono state già realizzate;
- Comunicazione Comando provinciale Vigili del Fuoco – Prot. 4236/G8498 del 10/09/1994 -Parere favorevole con le seguenti prescrizioni – a) accesso al vano e ascensore del piano terra mediante porte REI 120; b) unitamente alla richiesta di collaudo, dovranno essere inviate le certificazioni relative agli impianti tecnologici ed in particolare la certificazione relativa alla conformità dell’impianto elettrico alle norme CEI;
- Certificato di Agibilità n. 45/95 del 24/10/1995;
- Comunicazione relativa a richiesta di Denuncia di Inizio Attività - Prot. 5855/95



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- del 03/07/1995 – Non accolta.
- Permesso di Costruire n° 147/2007 del 26/10/2007 – Ristrutturazione ampliamento e sopraelevazione “Hotel Villa Elena”;
  - Permesso di Costruire n° 36/2009 del 10/03/2009 – Ristrutturazione ampliamento e sopraelevazione “Hotel Villa Elena” – Variante in Sanatoria al P.diC. n. 147/2007;
  - Denuncia di Inizio Attività Prot. 5322 del 02/03/2009 – Installazione cabina Enel;
  - Denuncia di Inizio Attività Prot. 9843 del 08/04/2009 – Ristrutturazione, ampliamento “Hotel Villa Elena” – Completamento lavori interni;
  - Rilascio Certificato di prevenzione incendi – Prot. 7984 del 28/07/2009 – Parere Contrario;
  - Certificato di Agibilità n. 26/09 del 09/05/2009.
  - Revoca certificato di Agibilità n. 26/09 del 09/05/2009 – visto parere contrario del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco con provvedimento del 28/07/2009 n. 7984;
  - Comunicazione del 26/10/2009 – Prot. 26274 – il committente chiede la sospensione del procedimento in attesa di nuovo sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco;
  - In data 14/06/2010 – Prot. 5991 il comando dei Vigili del fuoco richiedono documentazione integrativa;
  - CILA per interventi di edilizia libera del 29/05/2017 – Manutenzione straordinaria opere interne su fabbricato adibito ad Albergo.

Occorre far rilevare che il fabbricato presenta una serie di difformità e precisamente: chiusura area esterna adiacente al locale commerciale (Sub. 5) e area soggiorno (sub 1), chiusura con tenda in pvc di area esterna del locale commerciale (sub. 4) e parte dell’area esterna (sub. 1), che dovranno essere oggetto di sanatoria o in alternativa ripristino dello stato dei luoghi a carico dell’acquirente.

#### **d5) Situazione Urbanistica:**

Il vigente Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Tortoreto classifica la zona



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

in cui è ubicato l'immobile adibito a ristorante con la seguente destinazione urbanistica: Sottozona "B1" – Completamento e Ristrutturazione – della vigente Normativa Urbanistica del P.R.G.

**d6) Confini:**

Il terreno su cui insiste il complesso turistico alberghiero, oggetto di stima , confinano nell'insieme con strada comunale, strada privata, proprietà  salvo altri e/o variati.

**d7) Contratti Locazione :**

Contratto di affitto di ramo d'azienda (Part. 3230 – Part. 3233 Sub. 1-2-5-3-4) tra la Sig.ra XXXX (concedente) e XXXX (affittuaria), a decorrere dal 17/06/2021 fino al 16/06/2030 (durata 9 anni) automaticamente rinnovato di anno in anno fino ad un massimo di sei anni qualora non ci sia disdetta a mezzo raccomandata A.R. almeno tre mesi prima della scadenza pattuita, con canone mensile d'affitto da corrispondere entro il cinque di ogni mese di €. 5.000,00 (cinquemila/00); Registrato ad Ascoli Piceno il 01/07/2021 n. 3383 serie 1T.

Contratto di affitto terreno (Part. 3234) tra la Sig.ra XXXX (concedente) e XXXX (affittuaria), a decorrere dal 28/10/2019 fino al 27/10/2039 (durata 20 anni) con rinnovo tacito per periodi di cinque anni in cinque anni, con canone annuo d'affitto da corrispondere entro il cinque di gennaio di ogni anno di €. 1.000,00 (milleuro/00); Registrato ad Ascoli Piceno il 06/11/2019 n. 4770 serie 1T.

**- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

**e1) Iscrizioni**

**• Iscrizione del 08/02/2008 - Reg. Part. 356 - Reg. Gen. 2421**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 2.000.000,00 - Totale €. 4.000.000,00

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX – Proprietà 1/2

**Contro** XXXX – Proprietà 1/2

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 – Part. 1550 – Sub. 23-24*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

• **Iscrizione del 26/11/2010 - Reg. Part. 5184 - Reg. Gen. 19549**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 450.000,00 - Totale €. 900.000,00

**a favore XXXX**

**Contro XXXX** - Proprietà 1/1

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3232 - Sub. 1-2-3-4-5<sup>2</sup>*

• **Iscrizione del 07/09/2022 - Reg. Part. 1786 - Reg. Gen. 14418**

IPOTECA LEGALE

INGIUNZIONE FISCALE

Capitale €. 91.019,31 - Totale €. 182.038,62

**a favore XXXX**

**Contro XXXX** - Proprietà 1/2

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3233 - Sub. 5-1-3-2-4*

**e2) Trascrizione**

• **Trascrizione del 25/03/2011 - Reg. Part. 2865 - Reg. Gen. 4683**

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI VINCOLO

**a favore XXXX**

**Contro XXXX** - Proprietà 1/2

**Contro XXXX** - Proprietà 1/2

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3233 - Sub. 1*

• **Trascrizione del 06/11/2019 - Reg. Part. 11241 - Reg. Gen. 15870**

ATTO TRA VIVI

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

**a favore XXXX**

**Contro XXXX** - Proprietà 1/2

**Contro XXXX** - Proprietà 1/2

*Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3234*

• **Trascrizione del 25/10/2022 - Reg. Part. 12600 - Reg. Gen. 17042**





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**a favore** XXXX

**Contro** XXXX - Proprietà 1/2

**Contro** XXXX - Proprietà 1/2

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3233 - Sub. 1-2-3-4-5  
- Part. 3234.

• **Trascrizione del 27/01/2023 - Reg. Part. 1404 - Reg. Gen. 1989**

ATTO TRA VIVI

DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA

**Contro** XXXX - Proprietà 1/2

**Contro** XXXX - Proprietà 1/2

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Tortoreto al Foglio 26 - Part. 3234.

**- F - DESCRIZIONE DEI BENI:**

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

La struttura ricettiva di cui sopra ha una conformazione a pianta rettangolare con 3 piani fuori terra oltre a seminterrato ed attico, collegati tra loro tramite scala interna, ascensore e scala di emergenza esterna sul lato ovest e così distribuito:

**- Piano Primo sottostrada (Sub. 1-2) - di mq. 538,00** circa, con h = 2,50 mt., con accesso tramite scale interne, adibito a servizi, deposito derrate alimentari, magazzini, ripostigli, centrale termica, centrale idrica, centrale aspirapolvere, cisterna per impianto antincendio locali macchine montacarichi e ascensore, servizi igienici uomini e donne.

**- Piano Terra (Sub. 1 e Sub. 2) - di mq. 636** circa, con h = 3,50 mt., adibito a Reception, hall, ufficio direzione, sala TV, cucina con office, sala ristorante, sala colazione, portico-bar, sala ricreativa, parte della cucina<sup>3</sup>, servizi igienici comuni con bagno per disabili, oltre a Mq. 225,00 di area esterna

<sup>2</sup> Gli immobili in oggetto non intestano più la Sig. [REDACTED] ma la società [REDACTED]

<sup>3</sup> Si precisa che l'altra parte del locale cucina risulta di altra proprietà



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Piano Primo (Sub. 1)** - di mq. 640 circa, con h = 2,75 mt., costituito da n. 20 camere doppie con annessi servizi e balconcino, 1 camera singola, 2 camere doppie per disabili, più mq. 78 di locali di sgombero e scala esterna e Mq. 120 di Balconi e Terrazze ;

- **Piano Secondo (Sub. 1)** - di mq. 643 circa, con h = 2,75 mt., comprendente n. 22 camere doppie con annessi servizi, una camera singola, più mq. 23 scala antincendio e Mq. 48,00 di balconi;

- **Piano Terra (Sub. 3)** - di mq. 52,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale pizzeria, laboratorio, servizi e magazzino di mq. 5,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 4)** - di mq. 84,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente locale bar, laboratorio, servizi, area esterna (mq. 50,00 circa) e magazzino di mq. 6,00 circa con hm= 2,50, posto al piano primo seminterrato;

- **Piano Terra (Sub. 5)** - di mq. 52,00 circa con hm = 3,00 mt., comprendente edicola, servizi, area esterna (mq. 35,00 circa).

-- **AREA ESTERNA --Part. 3234** -- Cat F/1 -- cons. 1000 mq - Piano T - R.C. €. 529,37 --Area Urbana.

#### **Caratteristiche Costruttive edificio**

Il fabbricato, a destinazione, struttura turistico ricettiva, Hotel, risulta costruito con struttura portante in c.a. – tamponatura a cassa vuota.

I pavimenti sono in ceramica gres porcellanato

Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno del tipo tamburato, con finitura impellicciata.

I bagni presentano 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.

L'impianto termo idrico, funzionante con elementi radianti in alluminio.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

**- 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, è presente l'attestazione di prestazione energetica rilasciata in data 16/03/2026 – Prot. 6704400000067160.

**- 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:* I beni sono posti in zona centrale del Comune di Tortoreto Lido – Via Nazionale;

--*Collegamenti stradali:* L'immobile sorge a pochi chilometri dal Lungomare Sirena;

**12) intrinseche:**

– *Accessibilità:* buona lungo strada Comunale Via Nazionale;

– *Funzionalità Generale:* La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata su più piani ;

–*Funzionalità degli impianti:* impianto elettrico funzionante e impianto di riscaldamento funzionante;

–*Grado di finiture:* Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovano in buono stato di conservazione;

– *Panoramicità:* verso unità abitative e commerciali;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

– **Disponibilità:** L'unità immobiliare risulta occupata con contratto di affitto.

## **- 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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”.*

**a.** 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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)*

## ***b. 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.

## ***c. Inquadramento geografico***

Il Comune di **Tortoreto** è un comune di 11.622 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo facente parte dell'Unione dei comuni Città Territorio-Val Vibrata.

## ***d. Analisi del mercato immobiliare residenziale***

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dall'analisi dei dati 2022 si rileva che a livello regionale il mercato immobiliare residenziale vede confermare sostanzialmente il dato dell'anno 2021. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 11% superiore alla quotazione media regionale, pari a 1.280 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 5.323 annunci complessivi, seguita da case indipendenti (3.110 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 373 annunci in totale, seguita da locali commerciali (137 annunci).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

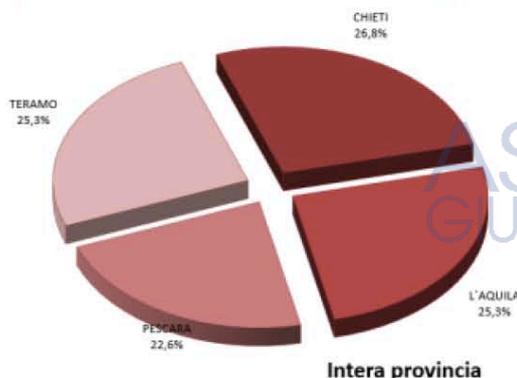
Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Teramo (12%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Colonnella (175 annunci per mille abitanti). La provincia di Teramo ha un prezzo degli appartamenti di circa 1.420 €/m<sup>2</sup> (in media in tutta la provincia), quindi circa il 59% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 132% in più rispetto ai prezzi medi nella provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in tutt'Italia. Nel corso del mese di Dicembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Tortoreto, con € 1.875 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Castilenti con una media di € 341 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Teramo è stato più alto nel comune di Alba Adriatica, con € 12,26 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Penna Sant'Andrea con una media di € 4,05 al mese per metro quadro.

## Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CHIETI	4.029	39,6%	1,62%	0,45	26,8%
L'AQUILA	3.804	37,8%	1,38%	0,37	25,3%
PESCARA	3.388	39,5%	1,90%	0,53	22,6%
TERAMO	3.801	41,7%	1,94%	0,56	25,3%
<b>Totale complessivo</b>	<b>15.022</b>	<b>39,1%</b>	<b>1,67%</b>	<b>0,46</b>	<b>100,0%</b>

Figura 1: Distribuzione NTN 2021 per intera provincia e capoluogo





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

In questo paragrafo è analizzata la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Teramo, suddivisa in macroaree, aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Le n° 4 macroaree che contraddistinguono il territorio della provincia di Teramo sono le seguenti: } Comuni Collinari (30 comuni) } Comuni Montani (9 comuni) } Comuni Turistici Balneari (7 comuni) } Teramo Capoluogo (1 comune) Dalla Tabella 18, emerge che 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. Dalla Figura 24, che rappresenta 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 la Figura 25, serie storica IMI 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 €/m<sup>2</sup>). 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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 nella 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%.

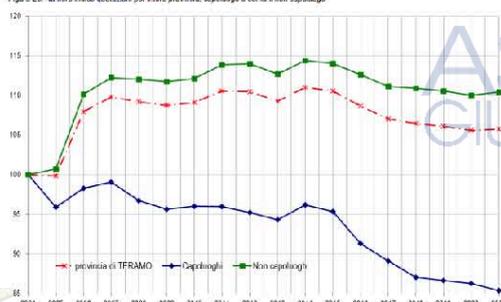
Figura 24: Numero indici NTN per stato provincia, capoluogo e comuni con capoluogo



Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 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%

Figura 25: Numero indici esecuzioni per stato provincia, capoluogo e comuni non capoluogo





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

I dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1<sup>o</sup> semestre 2022:



Provincia: TERAMO  
Comune: TORTORETO  
Fascia/zona: Serritenuta/JDD - TRALINIA F.F.S.S. E FASOLA S.S.16-ADRIATICA - VIA ABRUZZO, VIA GROCE, VIA TRENTO, VIA PAOLO VI, VIA GIOVANNI XXI  
Codice di zona: C2  
Microzona catastale n.2 O  
Tipologia prevalente: Abitazioni duali  
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	960	1110	I	7,9	10,4	II
Negozi	NORMALE	1150	2200	L	5,2	10,4	II

Per quanto concerne il valore di mercato della struttura ricettiva, la ricerca è stata effettuata mediante la collaborazione di personalità di spicco della Federalberghi Regione Abruzzo, delle DMC (Destination management company) ovvero Compagnia di destinazione, nuovo braccio operativo delle politiche turistiche della Regione Abruzzo, del consorzio Abruzzo Travelling e gestore di Hotel presenti sul litorale adriatico/tortoreto.

### **e. 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;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>4</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



<sup>4</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).



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

Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:



Concorrenza monopolistica<sup>5</sup>

Concorrenza monopolistica ristretta<sup>6</sup>

Oligopolio<sup>7</sup>

Monopolio<sup>8</sup>

<sup>5</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>6</sup> Stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

<sup>7</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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Monopolio bilaterale<sup>9</sup>



■ **Filtering**

Assente

Up

Down



■ **Fase del mercato immobiliare**

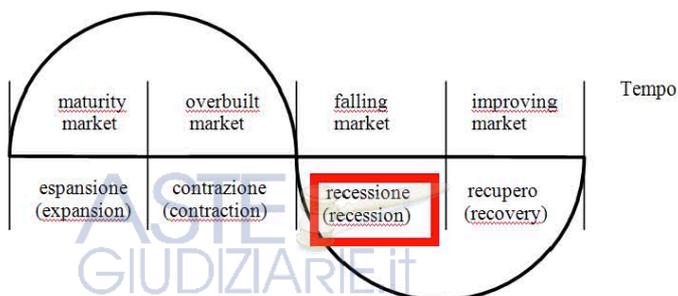
Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

Livello  
del prezzo



**f. 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.



<sup>9</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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

## g. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio<sup>10</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>11</sup> 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 un complesso Turistico Ricettivo distinto nel **N.C.E.U.** Comune di Tortoreto al Foglio 26, Particella 3233 - e precisamente:

**--Sub.1** - Cat D/2- Piano S1-T-1-2 - R.C. €. 16.754,00;

**--Sub.2** - Cat D/8 - Piano S1-T - R.C. €. 4.746,00;

**--Sub.3** - Cat C/1 - Cl. 2 - cons. 49 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.037,56;

**--Sub.4** - Cat C/1 - Cl. 2 - cons. 81 mq - Piano S1-T - R.C. €. 1.715,15;

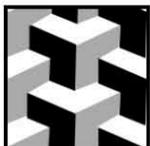
**--Sub.5** - Cat C/1 - Cl. 2 - cons. 25 mq - Piano T - R.C. €. 529,37;

Sub	Piano	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
1-2	Piano 1S	Magazz. Dep. C.T. Servizi	538,00	50%	269,00
1-2	Piano T.	Reception, Hall, Sala Rist., cucina, bagni, etcc...	636,00	100%	636,00
1-2	Piano T.	Area Esterna	225,00	10%	22,50
1	Piano I.	n.20 camere	--	--	--
1	Piano T.	Locale di Sgombero, etcc..	78,00	50%	39,00
1	Piano T.	Balconi e Terrazza	120,00	30%	36,00
1	Piano II°	n.22 camere	--	--	--
1	Piano II°	Balconi e Terrazza	48,00	30%	14,40
1	Piano II°	Scala antinc.	23,00	50%	11,50
3	Piano T.	Locale Pizzeria, etcc..	52,00	100%	52,00

<sup>9</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.

<sup>10</sup> Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

<sup>11</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

3	Piano 1S	Locale di Sgombero, etc..	5,00	50%	2,50
4	Piano T.	Locale Bar, etc..	84,00	100%	84,00
4	Piano 1S	Locale di Sgombero, etc..	6,00	50%	3,00
5	Piano T.	Locale Pizzeria, etc..	52,00	100%	52,00
5	Piano T	Area Esterna	35,00	10%	3,50
3234	Piano T	Area Esterna	1000,00	10%	100,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>					<b>1.328,40</b>

### **--Valore unitario immobili**

Il valore unitario del fabbricato adibito ad attività Turistico Ricettivo ,  
oggetto di stima risulta quindi pari a:

--Fabbricato → €/mq 1.328,40 x 1.700,00 = .....€ 2.258.280,00

--Albergo n°42 camere \*€ 18.000,00= .....€ 756.000,00

**Valore Complessivo dei Beni .....€ 3.014.280,00**

A detrarre oneri per sanatoria, o ripristino dello stato autorizzato , variazione  
catastale, etc.., nonché per la mancanza di garanzia per vizi e di altri fattori  
incidente sulla procedura etc.....

**€ 3.014.280,00\*-10%= .....€ 2.712.852,00**

### **3. Proposta di Vendita:**

Lo scrivente fa presente gli immobili oggetto della procedura esecutiva viene  
posta in vendita in unico lotto.

### **4. Regime Fiscali:**

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

### **5. Gestione:**

Il Fabbricato è attualmente occupato senza titolo dalla sig.ra Barbara  
Sempreviva

### **6. Riepilogo:**

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo:

- **LOTTO N°1** - Diritto pari all' intero della piena proprietà su **Complesso immobiliare ad uso Turistico Ricettivo ( Albergo, Sala Ristorante, Edicola, Bar, etc..)** sito in Tortoreto alla Via Nazionale

**Prezzo base d'asta..... €. 2.712.852,00**



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 20/02/2023

IL C.T.U.

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

