



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 160/2023

Promossa da : XXXXX

Contro : XXXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott. Flavio Conciatori

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

---Diritti pari all' intero della piena proprietà su **“Villa con area esclusiva**, sito nel Comune di Silvi alla Via Coccioni.

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 12/04/2024, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

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

Sommario

- A - PREMESSA:	2
- B - DATI DI PIGNORAMENTO :	3



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:	3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	6
e1) Iscrizioni	6
e2) Trascrizione	6
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	6
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	6
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	8
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	8
- I – MISURAZIONE:	8
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	8
l1) estrinseche:	8
l2) intrinseche:	8
- M - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	9
1. <i>Quesito di Stima</i>	9
2. <i>Basi del Valore</i>	10
3. <i>Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale</i>	20
4. <i>Proposta di Vendita:</i>	24
5. <i>Regime Fiscali:</i>	24
6. <i>Gestione:</i>	24
7. <i>Riepilogo:</i>	24

- 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 :

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al N.C.E.U. del
Comune di Silvi al Foglio 16 e precisamente:

- Part. 379 - Sub. 2 – A/2;
- Part. 379 - Sub. 6 – A/8;
- Part. 379 - Sub. 7 – C/6;
- Part. 379 - Sub. 4 – ENTE COMUNE;
- Part. 379 - Sub. 5 – ENTE COMUNE.

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

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Silvi alla Via Coccioni,
trattasi di Villa con area di pertinenza, costituita da due unità immobiliari,
sviluppata su tre livelli.

- **Appartamento (Sub. 2)** posto al piano terra per una superficie catastale di
Mq. 88,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera, disimpegno,
bagno e balcone per una superficie di Mq. 29,00 circa.
- **Villa (Sub. 6)** sviluppata su tre piano e precisamente:
 - Piano seminterrato della superficie complessiva di Mq. 171,00 circa, costituita
da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ufficio, due bagni, centrale termica
e portico della superficie di Mq. 7,20 circa;
 - Piano terra della superficie complessiva di Mq. 150,80 circa, costituita da
disimpegno, tre camere da letto con bagno in camera, ripostiglio e balcone
della superficie di Mq. 49,50 circa;
 - Piano primo sottotetto della superficie complessiva di Mq. 235,00 circa,
costituita da un unico locale, scala (14,00 mq circa) e balconi della superficie
di Mq. 33,80 circa.
- **Garage (Sub. 7)** posto al piano seminterrato per una superficie catastale di
Mq. 36,00 circa;
- **Area esterna e Portico (Sub. 4-5)** area esterna destinata a giardino, strada di



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

accesso e manovra della superficie Mq. 1735,00 circa e portico della superficie di Mq. 44,00 circa.

Le unità immobiliari sono comunicanti da porta interna.



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

d1) Pertinenza:

L' unità immobiliare è distinta nel N.C.E.U. del Comune di Silvi, al Fog. **16 - Part. 379 – Sub 2-6-7** per i **Diritti pari all'intero della piena proprietà**, in testa al Sig. XXXXX

d2) Provenienza:

L' unità immobiliare oggetto di stima, è pervenuta al Sig. XXXXX in virtù di atto di compravendita a rogito Notar XXXXX del 08/09/1982 –Rep. 3025/1376, trascritto a Teramo il 23/09/1982 al n. 9431/7109 Reg dai Sig.ri XXXXX. Il terreno è gravato da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 354 costituito con atto in autentica del Notar XXXXX in data 26/06/1982 – Rep. 2820/1271, trascritto il 02/07/1982 al n. 6851/5152; da servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 384 costituita del Notar XXXXX in data



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

28/08/1982 – Rep. 63419. A carico delle particelle 356-355-352 parte è costituita servitù di passo pedonale e carrabile su una striscia larga non meno di quattro metri posta a nord del fondo servente.

d3) Dati Catastali:

L'unità immobiliari oggetto di stima è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Silvi al Fog. **16** – Part. **379** e precisamente:

- Sub. **2** - Z.c. 2 – Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 4,0 vani – Sup. Cat. 96/88 mq – R. €. 299,55;
- Sub. **6** - Z.c. 2 – Cat. A/8 – Cl. 2 – Cons. 13,5 vani – Sup. Cat. 418/403 mq – R. €. 2.161,37;
- Sub. **7** - Z.c. 2 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 28 mq – Sup. Cat. 36 mq – R. €. 53,20;
- Sub. **4** – Bene Comune non censibile (Area esterna) ai sub. 6 e 7;
- Sub. **5** – Bene Comune non censibile (Area esterna con porticato) ai sub. 2 e 7.

d4) Situazione Edilizia:

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

- Concessione Edilizia del 19/07/1983;
- Concessione Edilizia del 03/06/1987;
- Concessione Edilizia del 26/01/1990;
- Concessione Edilizia n. 3636/1993 del 27/04/1993;
- Certificato di Agibilità n. 852/2007 del 13/03/2007.

Tra le due unità immobiliari è stata aperta una porta di collegamento non riportata nella documentazione comunale e catastale, pertanto è necessaria pratica comunale con SCIA in Sanatoria e Variazione catastale.

d5) Confini:

L'immobile oggetto di stima, confina con proprietà XXXXX (part. 380), proprietà XXXXX (part. 1405), proprietà XXXXX (part. 1156), salvo altri o



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

variati.



- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

- **Iscrizione del 19/05/2009 - Reg. Part. 1844 - Reg. Gen. 8347**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale €. 2.500.000,00 – Totale €. 5.000.000,00

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Foglio 16 - Part. 379 – Sub. 2-3¹

- **Iscrizione del 12/10/2021 - Reg. Part. 1788 - Reg. Gen. 15805**

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale €. 258.229,45 – Totale €. 645.571,12

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Foglio 16 - Part. 379 – Sub. 2-3¹

e2) Trascrizione

- **Trascrizione del 20/09/2023 - Reg. Part. 10982 - Reg. Gen. 15097**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Silvi al Foglio 16 - Part. 379 – Sub. 2-6-7-4-5

- F - DESCRIZIONE DEI BENI:

f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale

degli stesse:

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Silvi alla Via Coccioni,

¹ Il Sub. 3 è stato soppresso ed ha costituito i sub. 4-5-6-7



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

trattasi di Villa con area di pertinenza, costituita da due unità immobiliari, sviluppata su tre livelli.

- **Appartamento (Sub. 2)** posto al piano terra per una superficie catastale di Mq. 88,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone per una superficie di Mq. 29,00 circa.
- **Villa (Sub. 6)** sviluppata su tre piano e precisamente:
 - Piano seminterrato della superficie complessiva di Mq. 171,00 circa, costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ufficio, due bagni, centrale termica e portico della superficie di Mq. 7,20 circa;
 - Piano terra della superficie complessiva di Mq. 150,80 circa, costituita da disimpegno, tre camere da letto con bagno in camera, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 49,50 circa;
 - Piano primo sottotetto della superficie complessiva di Mq. 235,00 circa, costituita da un unico locale, scala (14,00 mq circa) e balconi della superficie di Mq. 33,80 circa.
- **Garage (Sub. 7)** posto al piano seminterrato per una superficie catastale di Mq. 36,00 circa;
- **Area esterna e Portico (Sub. 4-5)** area esterna destinata a giardino, strada di accesso e manovra della superficie Mq. 1735,00 circa e portico della superficie di Mq. 44,00 circa.

Le unità immobiliari sono comunicanti da porta interna.

L'immobile presenta pavimenti sono in parte in ceramica monocottura e in parte in legno/parquet (camere da letto piano terra).

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri e tapparelle.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno.

Il bagno presenta rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotato di sanitari in ceramica da montare.

Scalinata di collegamento interna in legno.

I soffitti e le pareti dei locali sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

L'impianto elettrico risulta completo. Impianto di riscaldamento completo di caldaia, termosifoni e termostato.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Nel complesso l'immobile presenta delle buone finiture.



- 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 omnicomprendivo l'incidenza delle aree scoperte.

- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

11) estrinseche:

--*Ambiente economico sociale:* L'unità immobiliare è posta in zona semi-centrale del Comune di Silvi;

--*Collegamenti stradali:* L'immobile sorge nelle vicinanze di strada Comunale;

12) intrinseche:

-- *Accessibilità:* buona;

-- *Funzionalità Generale:* La funzionalità distributiva dell'appartamento è sviluppata su più livelli;

--*Funzionalità degli impianti :* impianto elettrico e termo idrico sono presenti e funzionanti;





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

-- **Panoramicità:** verso unità abitative;

-- **Disponibilità:** L'unità immobiliare risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato.

- 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200". La stima verrà riferita all'attualità.

2. Basi del Valore

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

La Banca d'Italia con la circolare n. 263 del 27.12.2006 definisce il valore di mercato *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizione"*, concetto ripreso anche dall'ABI nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"*.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Inoltre è utile richiamare, ai fini della presente stima, anche la definizione di valore di **vendita forzata**, che secondo gli standard internazionali, viene così definito:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (Quinta edizione – 2018)" afferma che per valore di "vendita forzata" si intende *"la somma di danaro ottenibile dalla vendita dell'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. E' possibile che un valutatore sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista: in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il valutatore immobiliare deve indicare nel Rapporto di valutazione."* (2.13)

Nel codice inoltre si evidenzia che *"Il termine "vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione del valore bensì una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset"
(2.14)

a. Postulato della previsione e dell'ordinarietà

Ai fini della stima appare inoltre necessario richiamare altri due postulati estimativi ritenuti fondamentali: il postulato della previsione e il postulato dell'ordinarietà.

Il postulato della previsione afferma che il giudizio di stima è la determinazione del "valore previsto" che ha la maggiore possibilità di manifestarsi nella realtà.

Il postulato dell'ordinarietà afferma che in ogni valutazione i soggetti interessati di qualsiasi tipo e genere, le circostanze, i parametri e quant'altro preso in considerazione deve essere sempre riferito alla condizione di normalità ovvero il giudizio di stima deve formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

b. Inquadramento geografico

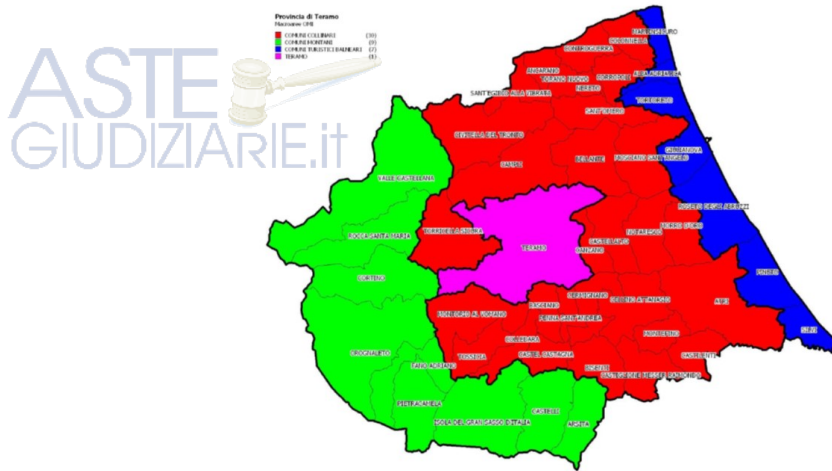
Silvi è un comune italiano sparso di 15 442 abitanti della provincia di Teramo in Abruzzo. Sede del comune è la frazione di Silvi Marina, al confine con la provincia di Pescara. Situato ai piedi delle colline di Città Sant'Angelo ed Atri, è il comune più meridionale della costa teramana. La cittadina, definita "la perla dell'Adriatico" per l'unicità dei suoi 6 km di arenile, è una frequentata stazione balneare, mentre il centro storico è situato sulle colline retrostanti a un'altitudine di 242 m s.l.m.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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).

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Le compravendite

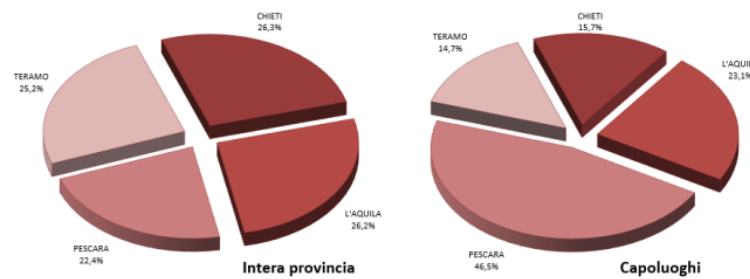
Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CHIETI	4.308	6,8%	1,72%	0,10	26,3%
L'AQUILA	4.283	12,1%	1,54%	0,16	26,2%
PESCARA	3.665	8,0%	2,05%	0,14	22,4%
TERAMO	4.119	8,1%	2,08%	0,14	25,2%
ABRUZZO	16.375	8,7%	1,81%	0,14	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CHIETI	547	15,3%	1,93%	0,25	15,7%
L'AQUILA	803	8,1%	1,43%	0,10	23,1%
PESCARA	1.616	8,6%	2,43%	0,18	46,5%
TERAMO	511	14,6%	1,79%	0,22	14,7%
ABRUZZO	3.477	10,4%	1,94%	0,17	100,0%

Figura 1: Distribuzione NTN 2022 per intera provincia e capoluogo



La provincia - TERAMO

Figura 23: Macroaree provinciali di Teramo

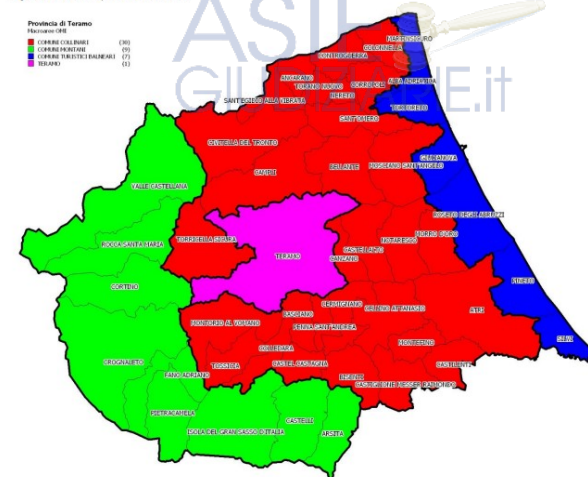


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

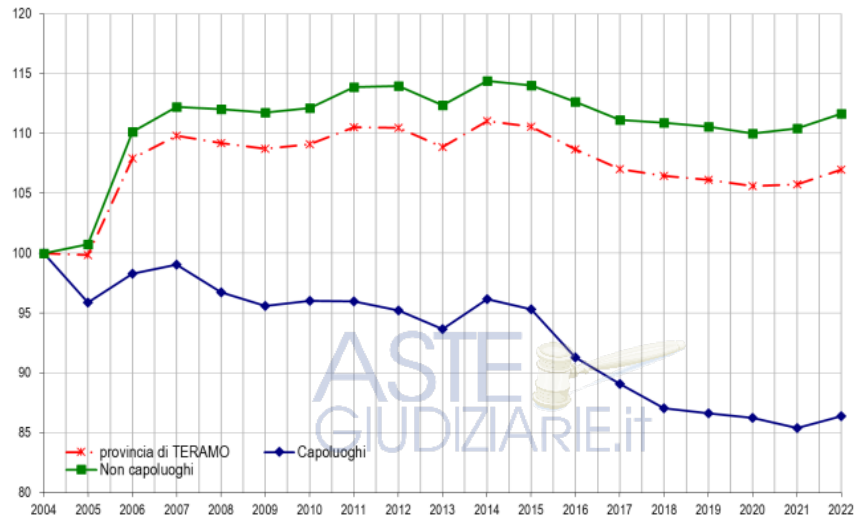
Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
COMUNI COLLINARI	878	14,4%	1,4%	0,16	21,3%
COMUNI MONTANI	115	48,3%	0,9%	0,29	2,8%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	2.614	3,8%	2,9%	0,09	63,6%
TERAMO CAPOLUOGO	511	14,6%	1,8%	0,22	12,4%
TERAMO	4.119	8,1%	2,1%	0,14	100,0%



Tabella 19: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
COMUNI COLLINARI	701	-0,1%
COMUNI MONTANI	550	0,0%
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.158	1,7%
TERAMO CAPOLUOGO	977	1,2%
TERAMO	943	1,1%

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



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;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering²;
- ✓ fase del mercato immobiliare.



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

■ **Zona territoriale omogenea**

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



■ **Destinazione**

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



■ **Tipologia immobiliare**

² 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).



Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere



Terreno

■ **Dimensione dell'unità immobiliare**

Piccola

Media

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica³

³ 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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concorrenza monopolistica ristretta⁴
- Oligopolio⁵
- Monopolio⁶
- Monopolio bilaterale⁷



■ **Filtering**

Assente

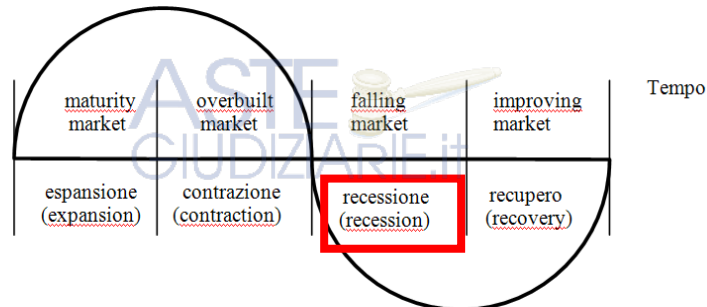
Up

Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

Livello
del prezzo



⁴ Stesse caratteristiche della forma di mercato di “concorrenza monopolistica” però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁵ 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.

⁶ 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.



3. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

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

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

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,90

Scadente: 0,70

- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

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

- **Tipo di procedura KP**

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

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

⁷ 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.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **TERAMO**

Comune: **SILVI**

Fascia/zona:

Periferica/ZONA ARTIGIANALE SUD, SANTO STEFANO, ZONA PEDECOLLINARE, CONTRADA VALLESCURA E CERRANO

Codice zona: **D2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2023 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 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	900	1350	L	3	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	910	L	2,1	3,1	N
Autorimesse	Normale	460	670	L	2,3	3,3	N
Box	Normale	560	800	L	2,7	3,9	N
Posti auto coperti	Normale	320	460	L	1,6	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	230	330	L	1,1	1,6	N
Ville e Villini	Normale	1100	1550	L	3,8	5,3	N

f. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁸. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

indicati nell'allegato "C"⁹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

---**Diritti pari all' intero della piena** su immobile distinto al N.C.E.U. al nel Comune di Silvi alla Via Coccioni, trattasi di Villa con area di pertinenza, costituita da due unità immobiliari, sviluppata su tre livelli.

- **Appartamento (Sub. 2)** posto al piano terra per una superficie catastale di Mq. 88,00 circa, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone per una superficie di Mq. 29,00 circa.

- **Villa (Sub. 6)** sviluppata su tre piano e precisamente:

- Piano seminterrato della superficie complessiva di Mq. 171,00 circa, costituita da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, ufficio, due bagni, centrale termica e portico della superficie di Mq. 7,20 circa;

- Piano terra della superficie complessiva di Mq. 150,80 circa, costituita da disimpegno, tre camere da letto con bagno in camera, ripostiglio e balcone della superficie di Mq. 49,50 circa;

- Piano primo sottotetto della superficie complessiva di Mq. 235,00 circa, costituita da un unico locale, scala (14,00 mq circa) e balconi della superficie di Mq. 33,80 circa.

- **Garage (Sub. 7)** posto al piano seminterrato per una superficie catastale di Mq. 36,00 circa;

- **Area esterna e Portico (Sub. 4-5)** area esterna destinata a giardino, strada di accesso e manovra della superficie Mq. 1735,00 circa e portico della superficie di Mq. 44,00 circa.

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
2	Appartamento	88,00	100%	88,00
2	Balconi	29,00	30%	8,70
6	Villa - PS1	171,00	100%	171,00
6	Portico - PS1	7,20	30%	2,16

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

6	Villa - PT	150,80	100%	150,80
6	Balcone - PT	49,50	30%	14,85
6	Soffitta - P1	235,00	40%	94,00
6	Balcone - P1	33,80	30%	10,14
7	Garage - PS1	36,00	60%	21,60
5	Portico - PS1	44,00	30%	13,20
5-4	Area esterna	1735,80	5%	173,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				747,95

Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

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

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

Determinazione coefficiente globale

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

$$KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75 = \mathbf{0,675}$$

Valore unitario immobili

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

Appartamento → €/mq 1.100,00 x 0,675 = Euro 742,50 mq

Mq. 747,95 x €. 742,50 = €. 555.352,87¹⁰

Oneri SCIA in Sanatoria e variazione catastale → €. 5.000,00

555.352,87 - €. 5.000,00 = €. 550.352,87

Arrot. **€. 550.000,00**

¹⁰ Valore di mercato al lordo della detrazione per la vendita esecutiva e per la mancanza di garanzia per vizi etc...



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

4. Proposta di Vendita:

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

5. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

6. Gestione:

L'unità immobiliare risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato.

7. Riepilogo:

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

LOTTO UNICO - Diritti pari all'intero della piena proprietà su **"Villa con area esclusiva**, sito nel Comune di Silvi alla Via Coccioni.

Prezzo base d'asta..... € 550.000,00

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

Controguerra 07/06/2023

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)