Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n°279/2018

Promossa da: ********** nato ********** il *********,

c.f. **********

********** (CH)

Contro: ********** e **********,

via **********, n.100 – Teramo, Loc. San Nicolò Tordino

******

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa Ninetta D'Ignazio

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

******

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

- **LOTTO 1** - Diritto pari all'intero della piena proprietà in testa ai sigg. ********** e ********** per ½ ciascuno, su ***"Appartamento al piano terra con garage e cantina al piano seminterrato"***, sito nel Comune di Teramo (TE), loc. San Nicolò Tordino, in via G. Galilei, n.***,
- **LOTTO 2** - Diritti pari all'intero della piena proprietà per 1/1 in testa al Sig. ********** su ***"Appartamento al piano primo"***, sito in Alba Adriatica (TE), in via Arno, n.**,

******

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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

emesso in data 22/04/2022, 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: ... 3
- B – DATI DI PIGNORAMENTO: ... 3
- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: ... 3
- D – GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA': ... 3
  - d1) Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Teramo (TE), ... 3
  - località San Nicolò T. al Fog.45 - Part. 210 – Sub 5 piano T-S1; ... 3
  - d2) Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 11 part.445 sub 3 piano 1. ... 4
  - d3) Provenienza: ... 4
  - d4) Dati Catastali: ... 4
  - d5) Situazione Edilizia: ... 5
  - d6) Confini: ... 5
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ... 5
  - e1) Iscrizioni ... 5
  - e2) Trascrizione ... 5
- F – DESCRIZIONE DEI BENI: ... 6
  - f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale delle stesse: ... 6
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI: ... 7
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA: ... 7
- I – MISURAZIONE: ... 7
- L– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE ... 7
  - l1.1) estrinseche: ... 7
  - l2.1) intrinseche: ... 8
- M– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE ... 8
  - m1.1) estrinseche: ... 8
  - m2.1) intrinseche: ... 8
- N - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA ... 8
  - *1. Quesito di stima* ... 9
  - *2. Basi del valore* ... 9
  - *3. Postulato della previsione e dell'ordinarietà* ... 11
  - *4. Inquadramento geografico* ... 12
  - *5. Analisi del mercato immobiliare residenziale* ... 12
  - *6. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale* ... 16
  - *7. Valore di Mercato* ... 16
  - *8. Analisi del mercato di riferimento* ... 17
  - *9. Consistenza commerciale* ... 21
  - *10. Proposta di Vendita:* ... 23
  - *11. Regime Fiscali:* ... 23
  - *12. Gestione:* ... 24
  - *13. Riepilogo:* ... 24

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni oggetto della procedura esecutiva, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- che si è recato presso il bene oggetto di stima al fine di verificare la consistenza delle singole unità immobiliari;
- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico-descrittiva;
- che ha proceduto alla valutazione del bene;

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

- B – DATI DI PIGNORAMENTO:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono distinta al N.C.E.U. nel Comune di:

b.1) Teramo – immobile riportato al Foglio 45 Part.210 - Sub.5 piano T-S1 cat. A/2-Cl. 3-vani 7,5 Sup.cat. totale mq159,00- tot. Esl. aree scop. mq 151,00- R € 619,75;

b.2) Alba Adriatica - immobile riportato al Foglio 11 p.lla 445 sub 3 cat. A/2 cl. 2 pano 1, consistenza vani 5, mq 115, R. € 490,63.

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

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da:

c1) Appartamento nel Comune di Teramo (TE), alla via **********, n.***, località San Nicolò T., costituito da un piano piano terra uso abitativo con corte esterna, garage e fondaco al piano seminterrato;

c2) Appartamento nel Comune di Alba Adriatica (TE) in via *****, n.**, al piano primo.

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

d1) Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Teramo (TE), località San Nicolò T. al Fog.45 - Part. 210 – Sub 5 piano T-S1;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

- Diritti pari all'intero della piena proprietà, in testa ai Sigg. ********** nato a *****(TE) il ****** (c.f. **********) e ********** nata a ***** (CH) il ********, (c.f. **********), per l'immobile sito in Teramo alla via *******;

d2) Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al foglio 11 part.445 sub 3 piano 1.

- Diritto pari alla piena proprietà in testa al Sig. ********** per l'immobile sito in Alba Adriatica (TE), alla via *******.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 23/05/2022, è stato possibile constatare che l'immobile sito in Teramo, in via *****, n.100 è tutt'ora occupato dagli esecutati con i propri figli; mentre l'appartamento sito in Alba Adriatica, in via *****, n.95 risulta tutt'oggi occupato dalla Sig. **********, in forza di un contratto di affitto, registrato in data ****al n. ****, con validità dal 01/03/2021 al 28/02/2025, non opponibile alla procedura.

d3) Provenienza:

L'immobile oggetto di stima, sito in Teramo alla via *****, n.***, risulta pervenuto ai Sigg. **********, in seguito a

Atto Pubblico di compravendita del 05/10/2010, rep. *********, notaio ******* di Sant'Egidio alla V.

L'immobile sito in Alba Adriatica in via ******, n.**, risulta pervenuto al Sig. ********, a seguito di atto pubblico di compravendita del 30/10/2006 n. rep. *******.

d4) Dati Catastali:

Gli immobili oggetto di stima sono identificati nei N.C.E.U. dei Comune di:

d4.1) Immobile sito in Teramo (TE), via *****, n.100, al Fog. 45 Part. 210, sub 5, piano T-S1, **cat. A/2** cl.3 Cons. vani 7,5, sup. cat. tot. mq159,00- tot.escl.aree scoperte 151,00 mq, R.€ 619,75;

d4.2) Immobile sito in Alba Adriatica (TE), via *****, n.95, al foglio11, part. 445, Sub 3 piano 1, cat. A/2 cl.2 cons. vani 5, sup cat. Tot. Mq115,00-

R. € 490,63.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

d5) Situazione Edilizia:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Teramo (TE), il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta essere edificato con regolare Concessione Edilizia n. ****, del 21/06/1977 e successiva variante del 05/11/1979.

- Il fabbricato sito in Alba Adriatica (TE), risulta invece edificato in forza della Concessione del 03/04/1969 n. *** e successiva Abitabilità del 30/11/1970; Concessione di Costruzione n.*** del 01/02/1977 e successiva Autorizzazione di Abitabilità del 20/07/1990.

Le due unità immobiliari oggetto di stima, non sono comunque conformi alle concessioni di cui sopra, in quanto presentano difformità interne ed esterne, circa la distribuzione interna e la mancanza di alcune finestre e balconi.

d6) Confini:

Gli immobili oggetto di stima, confinano con strada comunale, ed altre proprietà su più lati, salvo altri e variati.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

Gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

e1) Iscrizioni

-Iscrizione Reg. gen. * reg part. **** del 30/01/2013**

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSA A GARANZIA DI MUTUO Fondiario

A Favore di **********-SOCIETA' COPPERATIVA

Contro :

********** - TERZO DATORE DI IPOTECA

********** - TERZO DATORE DI IPOTECA

********** - TERZO DATORE DI IPOTECA

Capitale € 55.000,00, Totale € 110.000,00

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE). al Fog. 11 Part. 445 – Sub 5

e2) Trascrizione

-Trascrizione Del 30/05/2018–N. reg. gen **-reg. part.n.******

Verbale di Pignoramento Immobili

Tribunale Di Teramo

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

A favore di *******, c.f. *******

CONTRO **********

CONTRO **********

*– Proprietà per ½ ciascuno ai sigg. **********

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo (TE). al Fog. 45- Part. 210 – Sub 5*

*– Proprietà per 1/1 al sig**********

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE). al Fog. 11- Part. 445 – Sub 3*

-Trascrizione Del 08/11/2018–N. reg. gen 15436-reg. part.n.10705

Verbale di Pignoramento Immobili

Tribunale Di Teramo

A favore di **********

CONTRO **********

CONTRO **********

*– Proprietà per 1/1 al sig. **********

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE). al Fog. 11- Part. 445 – Sub 3*

*– Proprietà per ½ ciascuno ai sigg. **********

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Teramo (TE). al Fog. 45- Part. 210 – Sub 5*

- F – DESCRIZIONE DEI BENI:

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

f.1.1 L'appartamento sito in Teramo, località San Nicolò Tordino, via *********, n.100, fa parte di una palazzina di civile abitazione e precisamente:

- **Appartamento** sito al piano terra composta da ingresso, cucina soggiorno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, balconi, oltre a garage e cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna.

I pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno.

I soffitti e le pareti del locale seminterrato sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera.

f.1.2 Appartamento sito in Alba Adriatica (TE), via ******* n.95, fa parte di un fabbricato per civile abitazione, composto da tre unità abitative ai piani terra, primo e secondo e precisamente:

- Appartamento sito al piano primo, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina,

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

due camere da letto, bagno e terrazzo.

I pavimenti del piano dell'appartamento sono in marmo, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo; Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno.

I soffitti e le pareti del locale seminterrato sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato a tempera.

- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, 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, l'appartamento sito in Alba Adriatica in via ***, n.95 è provvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011n. 28; mentre non risulta Certificato energetico dell'appartamento sito in Teramo.

- I – MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni.

- L– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

I1) Appartamento in Teramo

I1.1) estrinseche:

--***Ambiente economico sociale***: L'unità immobiliare sita in **Teramo, località San Nicolò Tordino**, è posta in zona suburbana del Comune di Teramo (TE) – via *******;

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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

l2.1) intrinseche:

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

– ***Funzionalità Generale:*** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su unico livello.

–***Funzionalità degli impianti***: tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico ed idro-sanitario), risultano in buono stato di manutenzione;

–***Grado di finiture:*** le finiture trovasi in buono stato di conservazione;

– ***Panoramicità:*** verso la strada;

– ***Disponibilità:*** l'appartamento sito in Teramo in località San Nicolò Tordino alla via G. ******, attualmente risulta abitato dagli esecutati;

- M– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

m1) Appartamento in Alba Adriatica

m1.1) estrinseche:

–***Ambiente economico sociale***: L'unità immobiliare è posta in zona centrale del Comune di Alba Adriatica (TE) – via ****.

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

m2.1) intrinseche:

– ***Accessibilità:*** buona lungo la strada Comunale;

– ***Funzionalità Generale:*** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su unico livello.

–***Funzionalità degli impianti***: tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico ed idro-sanitario), risultano in buono stato di manutenzione;

–***Grado di finiture:*** le finiture trovasi in buono stato di conservazione;

– ***Panoramicità:*** verso la strada;

– ***Disponibilità:*** il fabbricato attualmente risulta abitato in virtù di regolare contratto di affitto, registrato a Teramo al n.**** serie 3T del 08/03/2021.

- N - 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.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

1. Quesito di stima

Lo scopo della stima è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Di fatto per uno stesso immobile in definite circostanze possono essere determinati uno o più valori di stima.

Nel provvedimento di nomina si chiede di "*quantificare il valore minimo dell'immobile assumendo quale parametro la media dei valori al metro quadro di immobili delle medesime caratteristiche tra quelli indicati in atti depositati presso gli uffici finanziari (atti traslativi registrati ed accertamenti tributari (U.T.E.) e quelli offerti in proposte di vendita formulate da agenzie. Ove gli immobili oggetto dei contratti, e delle proposte presi in esame ai fini dell'indagine abbiano requisiti diversi (per ubicazione, qualità, ecc.) dall'immobile oggetto di causa, applicare al prezzo stimato una correzione equitativa in aumento o diminuzione. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In difetto di atti di riscontro commisurare il valore moltiplicando il reddito dominicale o la rendita catastale per 200*".

La stima verrà riferita all'attualità.

2. Basi del valore

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3) "*il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della*

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db913027766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

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. È 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 valori 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 razioni 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).

3. 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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

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.

4. Inquadramento geografico

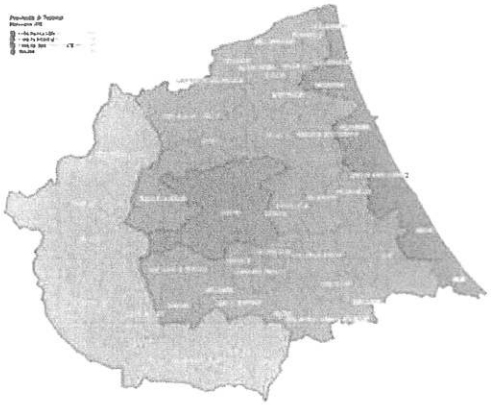
Il Comune di Sant'Egidio alla V. (TE) è un comune italiano della regione Abruzzo, con 9.834 abitanti.

Il territorio di Sant'Egidio alla V. confina con i Comuni di marchigiani di Maltignano ed 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 (comuni della Regione Marche).

Nella classificazione sismica della protezione civile è identificato come Zona 2, cioè zona con pericolosità sismica media, dove possono verificarsi forti terremoti (fonte ISTAT).

5. 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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

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).

Nell'anno 2018 il mercato immobiliare del settore residenziale della provincia di Teramo ha fatto registrare, rispetto all'anno 2017, un trend positivo del numero di transazioni con una variazione percentuale pari al 9,0%. Il dato positivo è fortemente influenzato dalla macroarea ad esclusiva vocazione turistica dei comuni balneari, che ha fatto segnare un incremento delle transazioni del 8,6%, unitamente ai dati positivi delle restanti macroaree, con particolare riferimento a quella dei comuni collinari. Il numero delle transazioni realizzate nell'anno 2018, pari complessivamente a n. 2.674, è assorbito per il 66,4% (n. 1.777 NTN) dalla macroarea Comuni Turistici Balneari e per il 33,8% (n. 898 NTN) dalle restanti macroaree della provincia, compreso il comune capoluogo. Le quotazioni medie immobiliari rilevano delle variazioni in flessione sull'intera provincia (-0,53%). Il valore medio provinciale si attesta su 938 €/m²; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 985 €/m² (-2,32%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.132 €/m² (+0,11%).

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
COMUNI COLLINARI	533	13,1%	19,9%	0,84%	0,09
COMUNI MONTANI	50	57,5%	1,9%	0,41%	0,15
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.777	8,6%	66,4%	1,99%	0,15
TERAMO CAPOLUOGO	314	-0,1%	11,7%	1,12%	0,00
TERAMO	2.674	9,0%	100,0%	1,38%	0,11

NTN[1], IMI[2] E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

[1] **NTN (numero di transazioni normalizzate):** Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

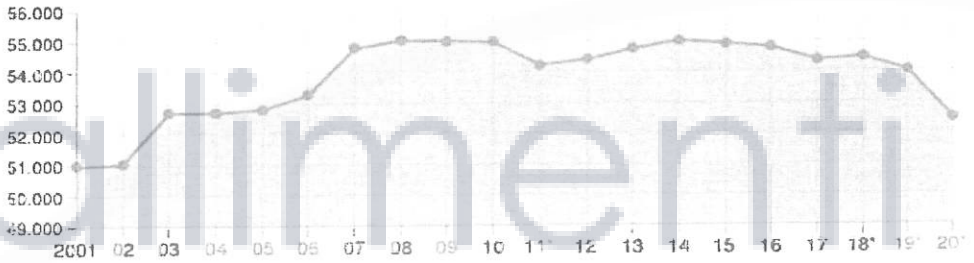
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Numero indice quotazioni 2018 (base 2004)
COMUNI COLLINARI	717	-0,64%	106,3
COMUNI MONTANI	571	-1,91%	107,6
COMUNI TURISTICI BALNEARI	1.132	0,11%	113,3
TERAMO CAPOLUOGO	985	-2,32%	87,0
TERAMO	938	-0,53%	106,4

QUOTAZIONE MEDIA E VARIAZIONE ANNUA REGIONALE

Di seguito si riportano i dati economici di interesse per la presente stima.

In particolare il grafico seguente riporta l'andamento della popolazione residente nel Comune di Teramo (TE).



Andamento della popolazione residente

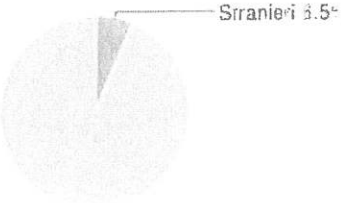
COMUNE DI TERAMO - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La popolazione residente a Teramo, al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 54.294 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 543870. Si è dunque verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 576 unità,

(-1,05%).

Gli stranieri residenti a Teramo, al 01 Gennaio 2021 sono 3.434 e rappresentano il 6,5 % della popolazione residente.

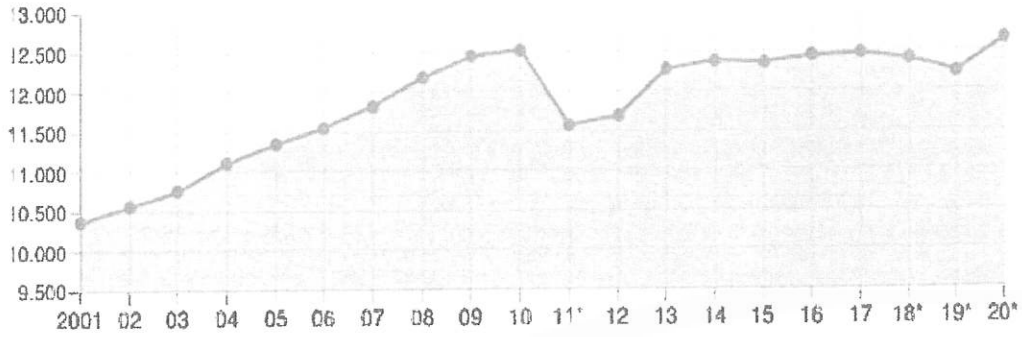


Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

Di seguito si riportano i dati economici di interesse per la presente stima.

In particolare il grafico seguente riporta l'andamento della popolazione residente nel Comune di Alba Adriatica (TE).



Andamento della popolazione residente

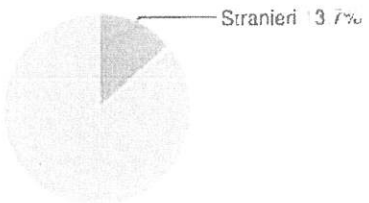
COMUNE DI ALBA ADRIATICA (TE) Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La popolazione residente ad Alba Adriatica, al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 11.565 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 12.555. Si è dunque verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 990 unità,

(-7,89%).

Gli stranieri residenti a Teramo, al 01 Gennaio 2021 sono 1735 e rappresentano il 13,7 % della popolazione residente.



Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

6. 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 costrizioni): 0,85

7. Valore di Mercato

Di seguito si riportano i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 1^ semestre 2021:

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE
Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

Anno 2021 – Semestre 1 **Comune: Teramo (TE)** **Fascia: Suburbana:** E13 **Descrizione:** RESIDENZIALE			Valori di mercato (€/mq)	
Tipologia edilizia	Stato	N/L	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	L	750	1100
Abitazioni di tipo economico.	Normale	L	540	770
Autorimesse	Normale	L	390	540
Box	Normale	L	480	620
Posti auto scoperti	Normale	L	280	390
Posti auto scoperti	Normale	L	200	280
Ville e Villini	Normale	L	900	1300

Anno 2021 – Semestre 1 **Comune: Alba Adriatica (TE)** **Fascia: Centrale:** B3 **Descrizione:** RESIDENZIALE			Valori di mercato (€/mq)	
Tipologia edilizia	Stato	N/L	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	L	1400	2100
Abitazioni di tipo economico.	Normale	L	950	1400
Autorimesse	Normale	L	720	1050
Box	Normale	L	800	1150
Posti auto scoperti	Normale	L	500	730
Posti auto scoperti	Normale	L	360	510
Ville e Villini	Normale	L	1550	2300

8. 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;

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering[3];
- ✓ 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 — [X] Centrale; [ ] Semicentrale; [ ] Periferica

[X] Suburbana

[ ] Extraurbana

[ ] Agricola

- **Destinazione**

[X] Residenziale

[ ] Direzionale

[] Commerciale

[ ] Turistico - ricettivo

[ ] Industriale

[ ] Terziario (Studio privato)

[ ] Sportiva

[ ] Agricolo

- **Tipologia immobiliare**

[X] Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

[ ] nuovo

[3] Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE
Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

[ ] ristrutturato

[ ] seminuovo

[X] usato

[ ] inagibile

[ ] rudere

[ ] Terreno

- **Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)**

[] Piccola

[X] Media

[X] Grande

- **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente [X] Privato

[ ] Società/Impresa

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

Lato venditore [ ] Privato

[ ] Società

[ ] Cooperativa

[ ] Ente

[X] Procedura concorsuale

- **Forma di mercato:**

[X] Concorrenza monopolistica[4]

[ ] Concorrenza monopolistica ristretta[5]

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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

[ ] Oligopolio[6]

[ ] Monopolio[7]

[ ] Monopolio bilaterale[8]

- **Filtering**

[X] Assente

[ ] Up

[ ] Down

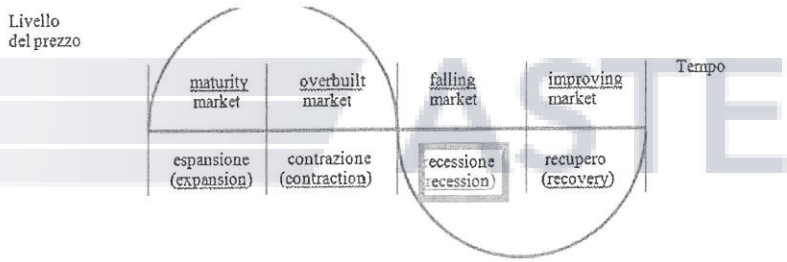
- **Fase del mercato immobiliare**

[] Recupero

[ ] Espansione

[ ] Contrazione

[X] Recessione



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

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

[7] Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

9. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio[9]. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"[10] del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazione delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

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

- **Diritti pari alla quota dell'intero della piena proprietà, in testa ai Sigg. ********** per ½ ciascuno,** su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Teramo, al **Fog. 45 – Part. 210– Sub. 5** – A/2 cl. 3 cons. vani 7,5 - Sup. Tot. 151mq;

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
3	Appartamento p.T	133,44	100%	133,44
	Balconi	22,82	30%	6,85
	Cantina	29,62	30%	8,89
	Garage	44,00	50%	22,00
	Area esterna	13,82	10%	1,38
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				**172,56**

Parametri:

Vetustà KV = 1,0 (da 10 a 20 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

Stato di finitura = 1,0 (normale)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,0 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,85 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

[8] Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

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

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

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

Valore unitario immobile sito in Teramo, località San Nicolò Tordino, via G. Galilei, n.100, piano T-S1.

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

KTOT = 1,00 x 1,00 x 1,00x 1,00 x 0,85 = 0,85 = **0,85**

Valore unitario immobile

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Appartamento P.T-S1→ €/mq 925,00 x 0,85 = **Euro/mq 786,25**

Mq 172,56 x €/mq 786,25 = € 135.675,30

In cifra tonda Euro 135.680,00

A detrarre 5% per spese di sanatoria edilizia pari ad € 6.784,00

Valore complessivo Immobile Euro 128.896,00

Arr. €. 129.000,00

➢ **Diritti pari alla quota dell'intero della piena proprietà per 1/1, in testa al Sig. ********, su immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica al **Fog. 11 – Part. 445– Sub. 3** – A/2 cl. 2 cons. vani 5 - Sup. Tot. 115mq- tot. Escl. Aree scoperte mq 106;

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
3	Appartamento p.T	108,10	100%	108,10
	Balconi	35,70	30%	10,71
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				118.81

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

Parametri:

Vetustà KV = 1,0 (da 10 a 20 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

Stato di finitura = 1,0 (normale)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,0 (presente)

Tipo di procedura KP = 0,85 (Vendita esecutiva)

Determinazione coefficiente globale

Valore unitario immobile sito in Alba Adriatica, via Arno, n., piano 1.**

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

KTOT = 1,00 x 1,00 x 1,00x 1,00 x 0,85 = 0,85 = **0,85**

Valore unitario immobile

Il valore unitario dell'immobile oggetto di stima risulta quindi pari a:

Appartamento P.T-S1→ €/mq 1.750,00 x 0,85 = **Euro/mq 1.487,50**

Mq 118,81 x €/mq 1.487,50 = € 176.729,88

In cifra tonda Euro 176.730,00

A detrarre 5% per spese di sanatoria edilizia pari ad € 8.836,50

Valore complessivo immobile € 167.893,50

Arr. €. 168.000,00

10. Proposta di Vendita:

Lo scrivente fa presente che le unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva viene posta in vendita in n. 2 lotti.

11. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40

12. Gestione:

L'appartamento sito in Teramo, via ****, Loc. San Nicolò T. attualmente è occupato dagli esecutati, mentre l'appartamento sito in Alba Adriatica, è occupato regolarmente con contratto di affitto.

13. Riepilogo:

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

- **LOTTO 1** - Diritto pari alla quota di ½ ciascuno dell'intero della piena proprietà, in testa ai Sigg. ********** su ***"Appartamento al piano terra con annessi garage e cantina al piano seminterrato ed area esterna"*** sito nel Comune di Teramo (TE), località san Nicolò Tordino, via ******,

  --VALORE IMMOBILE LOTTO 1..... €. 129.000,00

- **LOTTO 2** - diritto pari all'intero della piena proprietà di 1/1 in testa al Sig. ********** su ***"Appartamento al piano primo sito in Alba Adriatica"*** in Alba Adriatica in via ****, n.**.

  --VALORE IMMOBILE LOTTO 2..... €. 168.000,00

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, 15/06/2022

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele DI NATALE)

Via G. D'Annunzio n°8 - 64010 - Controguerra (TE) Tel. 0861/817037 - Fax 0861/817033
Viale Alcide De Gasperi n.101 – 63074 - San Benedetto del Tronto (AP) Tel. 338/3948580
www.studiodinatale.it --- e-mail info@studiodinatale.it

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed976a5e0e3a9a25d6d39e40