



# TRIBUNALE DI TERAMO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

### Procedura Esecutiva n°160/2021

**Promossa da:** \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Contro:** \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Giovanni CIRILLO

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

\*\*\*\*\*

#### **OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura**

➤ **LOTTO UNICO** - Diritto pari all'intero della piena proprietà su  
“*Appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato*”,  
sito nel Comune di sant'Egidio alla Vibrata (TE), in Corso G.  
Matteotti.

\*\*\*\*\*

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 20/01/2022, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale con giuramento di rito ha accettato l'incarico in data 24/01/2022.

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.

1





## 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':	4
d1) Abitazione piano primo conforme alla docuemnatzione catastale. con fondaco al piano seminterrato:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Confini:	5
d6) Quote Condominiali:	5
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	5
e2) Trascrizione	5
- F – DESCRIZIONE DEI BENI:	6
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale delle stesse:	6
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	6
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	6
- I – MISURAZIONE:	7
- L- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	7
11) estrinseche:	7
12) intrinseche:	7
- M – RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	7
1. Quesito di stima	7
2. Basi del valore	8
3. Postulato della previsione e dell'ordinarietà	11
4. Inquadramento geografico	11
5. Analisi del mercato immobiliare residenziale	11
6. Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale	14
7. Valore di Mercato	15
8. Analisi del mercato di riferimento	15
9. Consistenza commerciale	19
10. Proposta di Vendita:	20
11. Regime Fiscali:	20
12. Gestione:	20
13. Riepilogo:	20





**- A – PREMESSA:**

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

**- B – DATI DI PIGNORAMENTO:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta al N.C.E.U. nel Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE) al **Foglio 13– Part.464 -:**

- **-Sub.7 -- Appartamento– A/2 Cl. 2- vani 7– Sup.cat. mq 132, mq 124 escluso aree scoperte, R. € 542,28;**
- **-Sub.25 –Garage – C/6 Cl. U- cons. 28 mq - R. € 41,94.**

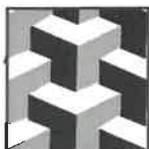
**- C – UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:**

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel Comune di sant'Egidio alla V. (TE), alla in via Corso Giacomo Matteotti, costi

L'appartamento posto al piano primo, è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, retro cucina, n.3 camere da letto, doppi servizi, disimpegno e ripostiglio, per mq 124,00 circa , oltre a n.3 balconi per una superficie di mq 30,00 circa.

Al piano seminterrato, è posto il garage di superficie pari a mq 29,70 circa , con accesso interno tramite vano scala condominiale ed esterno carrabile.





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

**d1) Abitazione piano primo conforme alla documentazione catastale. con fondaco al piano seminterrato:**

**Immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di sant'Egidio alla V. al Fog.13 - Part. 464 - Sub 7-25.;**

Diritti pari all'intero della piena proprietà, in testa alla Sig.ra \*\*\*\*\*:  
nata a Sant'Egidio alla Vibrata, il \*\*\*\*\*; per la  
quota pari 1/1.

Dal sopralluogo effettuato in data 14/03/2022, è emerso che l'unità immobiliare in  
oggetto risulta essere conforme alla documentazione catastale.

**d2) Provenienza:**

L'unità immobiliare oggetto di stima, è pervenuta alla Sig.ra \*\*\*\*\* per  
la quota di 1/2 con atto Pubblico del 12/01/1994, Rogante Notaio Dott. Ciampini  
Biagio, Repertorio n. 108531; per la quota di 2/6 a seguito di domanda di  
successione del 26/04/2000 rep. 55/294 per la quota di 1/8 atto di compravendita  
Notar Biagio Ciampini del 27/04/2000 rep. 174757 . **Occorre precisare che per  
la quota di 3/8 della proprietà degli immobili pervenuti per successione alla  
Sig.ra \*\*\*\*\* dal Marito Sig. \*\*\*\*\* n. 02.10.1934,  
trascritta il 31/01/2002 art. 1307/1025 non risulta trascritta l'accettazione di**



**eredità.**

Nel corso del sopralluogo, la Sig.ra \*\*\*\*\*  
**intervenuta con le chiavi - mi informava che la Sig.\*\*\*\*\* era  
deceduta e non ha i figli naturali o ascendenti legittimi?**

**d3) Dati Catastali:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla V. (TE), Corso Giacomo Matteotti, al Fog. 13-  
Part. 464 - Appartamento Sub. 7 - Cat. A/2 - Cl.2- Cons.7 vani -  
Sup. Cat. 132 mq (124 mq escluso aree sc.); R. €. 542,28; Foglio 13 part. 464  
Sub. 25 garage al piano interrato, C/6 Cl.U- cons. mq 28,00-R. € 41,94.

**d4) Situazione Edilizia:**

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune di Sant'Egidio alla V. (TE), il fabbricato risulta non avere precedenti edilizi in merito alla sua edificazione, come da pec inviata dal predetto Comune.

**d5) Confini:**

L'immobile oggetto di stima, confina con altre proprietà e parti comuni, salvo altri e/o variati.

**d6) Condominio:**

L'esecutato non risulta in regola con il pagamento delle rate condominiali per un importo pari ad €. 2.909,24.-

**- E - ATTI PREGIUDIZIEVOLI:**

Gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**e2) Trascrizione**

**--Trascrizione del 10/12/2021-Reg.Gen. N.19062- Reg. part. n. 14288-**

**ATTO GIUDIZIARIO,**

**VERBALE ID PIGNORAMENTO IMMOBILI**

**A favore di \*\*\*\*\* , con sede in Pinerolo (TO);**

**CONTRO \*\*\*\*\* ;**

**- Proprietà per 1/1**

**Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Sant'Egidio alla V. (TE). al Fog. 13 - Part. 464 - Sub.7-25**







**- F - DESCRIZIONE DEI BENI:**

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

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare sito in Sant'Egidio alla V. in Corso Matteotti, e precisamente:

- Appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina con retro cucina, n. 3 camere da letto, doppi servizi, disimpegno, ripostiglio, per una superficie di mq 124,00 circa , oltre a balcone per una superficie di mq 30,00 circa;
- garage al piano seminterrato avente una superficie di mq 29,00 circa.

I pavimenti dell'appartamento (ingresso -soggiorno-corridoio) in granito le camere in parquet, mentre i bagni in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno e tapparelle in PVC.

Gli infissi interni sono ad anta cieca in legno.

I bagni presentano rivestimenti in ceramica monocottura coordinati con il pavimento e dotati di sanitari in ceramica in buono stato di conservazione.

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

La caldaia è presente con radiatori.

**- 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, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011n. 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 onnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

### - L – ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

#### 11) estrinseche:

– **Ambiente economico sociale:** L'unità immobiliare è posta in zona periferica del Comune di Sant'Egidio alla V. (TE) – Corso Matteotti.

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

#### 12) intrinseche:

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

– **Funzionalità Generale:** La funzionalità distributiva dell'immobile è sviluppata su unico livello, con garage al piano seminterrato accessibile tramite vano scala condominiale, ed esternamente con accesso carrabile.

– **Funzionalità degli impianti:** tutti gli impianti tecnologici (elettrico, termico ed idro-sanitario), sono in buono stato con necessità di verifica della loro conformità;

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

– **Panoramicità:** verso la strada;

– **Disponibilità:** L'unità immobiliare attualmente risulta LIBERO.

### - 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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

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

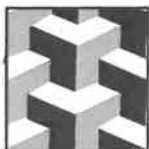
La stima verrà riferita all’attualità.

## 2. Basi del valore

Secondo l’International Valuation Standards (IVS 1-3) *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti,*







Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*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*





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

*un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle co-strizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.*

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

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





### 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 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.

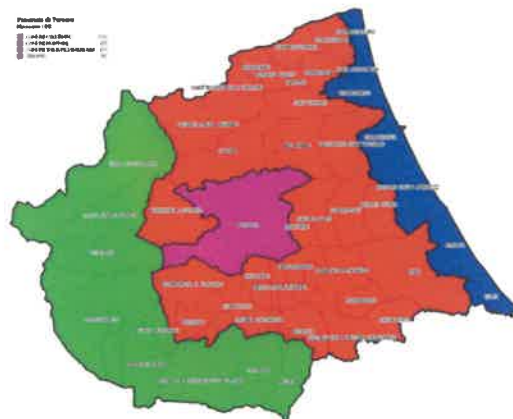
Il territorio di Sant'Egidio alla V. confina con i Comuni di marchigiani di Maltignano ed Ascoli Piceno, ad est con Ancarano, Torano Nuovo e Sant'Omero, a sud con Civitella del Tronto e ad Ovest con Ascoli Piceno e Folignano (comuni della Regione Marche).

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.

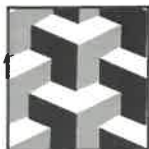




Le macroaree sono state realizzate accorpendo comuni omologhi per caratteristiche geografiche e socio economiche. I comuni costieri sono stati raggruppati in una unica macroarea, tenuto conto del loro notevole interesse turistico. Le 4 macroaree sono le seguenti: Comuni collinari (30 comuni); Comuni montani (9 comuni); Comuni turistici balneari (7 comuni); Teramo capoluogo (1 comune).

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 €/m<sup>2</sup>; tra le aree più quotate si registrano la macroarea costituita dal comune capoluogo che segna un valore di 985 €/m<sup>2</sup> (-2,32%) e la macroarea a forte vocazione turistica estiva costituita dai Comuni Turistico Balneari che segna un valore di 1.132 €/m<sup>2</sup> (+0,11%).





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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<sup>1</sup>, IMI<sup>2</sup> E VARIAZIONE ANNUA PER MACROAREA REGIONALE

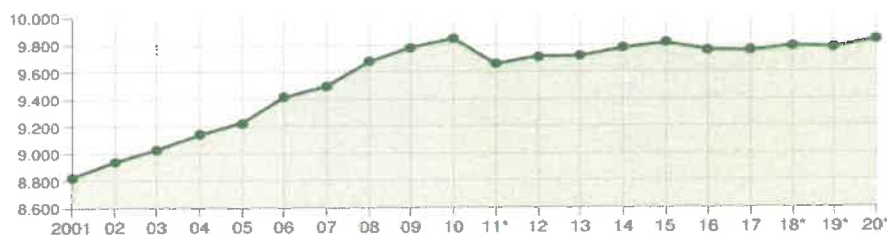
Tabella 18: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media Cm <sup>2</sup> 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 Sant'Egidio alla V (TE).



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI SANT'EGIDIO ALLA VIBRATA (TE) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

La popolazione residente a Sant'Egidio alla Vibrata, al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 9.668 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 9.828. Si è, dunque, verificata una

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



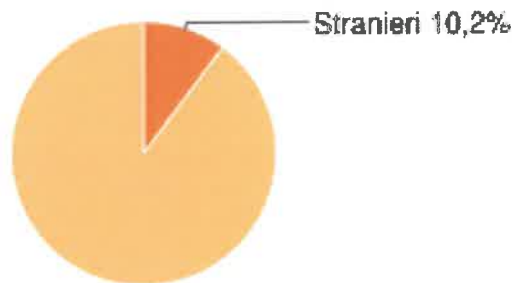




Dott. Geom. Gabriele Di Natale

differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 160 unità, (-1,63%).

Gli stranieri residenti a Sant'Egidio alla Vibrata, al 01 Gennaio 2021 sono 1.006 e rappresentano il 10,2 % della popolazione residente.



## 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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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<sup>^</sup> semestre 2021:

Anno 2021 – Semestre 1 Comune: Sant'Egidio V. (TE) Fascia: Centrale_Zona: B2 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	530	780
Autorimesse	Normale	L	370	520
Box	Normale	L	430	620
Posti auto coperti	Normale	L	270	380
Posti auto scoperti	Normale	L	200	280
Ville e Villini	Normale	L	900	1250

## 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:





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering<sup>3</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**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <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)
- Sportiva
- Agricolo

<sup>3</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).





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

inagibile

rudere

Terreno

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

Piccola

Media

Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Ipotetico lato acquirente

Privato

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ **Forma di mercato:**

Concorrenza monopolistica<sup>4</sup>

<sup>4</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





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Concorrenza monopolistica ristretta<sup>5</sup>
- Oligopolio<sup>6</sup>
- Monopolio<sup>7</sup>
- Monopolio bilaterale<sup>8</sup>

■ **Filtering**

- Assente
- Up
- Down

■ **Fase del mercato immobiliare**

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

---

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

<sup>6</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.

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

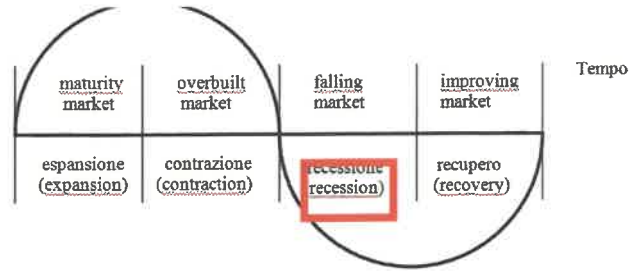
<sup>8</sup> Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell'immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.







Livello  
del prezzo



## 9. Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio<sup>9</sup>. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"<sup>10</sup> 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 di 1/1 dell'intero della piena su immobile distinto al N.C.E.U. al Fog. 13 – Part. 464– Sub. 7 - Cat. A/2 – Cl. 2 – Cons. 7 vani – Sup. Cat. 132,00mq (124,00 mq escl aree scoperte) – R. €. 542,28; Sub. 25 - Cat. C/6 – Cl. U – Cons. 28 mq – R. €. 41,94;**

Identif.(sub)	Tipologia	Sup.(Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
7	Abitazione P.1	124,90	100%	124,90
	Balconi	30,07	30%	9,02
25	Garage	29,79	50%	14,86
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ</b>				<b>148,78</b>

### Parametri:

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

Stato di conservazione KC = 1,00 (normale)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 0,9 (assenza)

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

Determinazione coefficiente globale

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

<sup>10</sup> Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).





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

$$KTOT = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 = 0,619 = \mathbf{0,6885}$$

### Valore unitario immobile

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

$$\text{Appartamento} \rightarrow \text{€/mq } 925,00 \times 0,6885 = \text{Euro } 636,86 \text{ mq}$$

$$\text{Mq } 148,78 \times \text{€/mq } 637,00 = \text{€ } 94.772,86$$

**In cifra tonda Euro € 95.000,00**

**Valore totale immobile.....€ 95.000,00**

### 10. Proposta di Vendita:

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

### 11. Regime Fiscali:

I beni verranno tassati in base ad oneri di legge.

### 12. Gestione:

L'unità immobiliare attualmente è libera in quanto le chiavi sono nella disponibilità del custode. All'interno dell'appartamento ci sono beni mobili e suppellettili che saranno asportati a cura dell'esecutato.

### 13. Riepilogo:

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

**LOTTO UNICO** - Diritto pari alla quota di 1/1 dell'intero della piena proprietà su **"Appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato"** sito nel Comune di sant'Egidio alla V. (TE), Corso Matteotti.

**Valore immobile in oggetto..... € 95.000,00**





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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, 14/03/2022

**IL C.T.U.**

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





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

## DOCUMENTAZIONE CATASTALE



MODULARIO  
F. rig. rend. 487

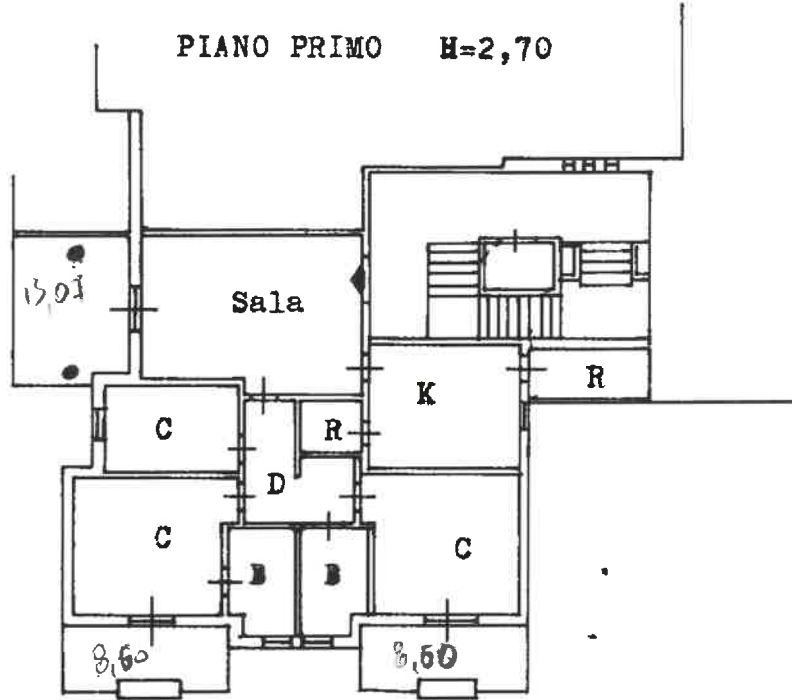


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. Egidio alla V. via Corso Matteotti civ. ....



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

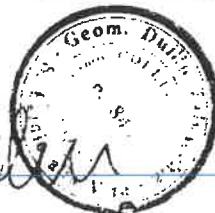
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
Talvacchia Duilio  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali  
Data presentazione: 30/01/1996 - Data: 01/02/2022 - n. T91172 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F  
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di PERUGIA  
data 28-12-85 Firma [Signature]



24P

upiu 01  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di S Egidio ALLA VIBRATA(318) - < Foglio 13 - Particella 464 - Subalterno 7 >

CORSO GIACOMO MATTEOTTI - Scala. A Interno 7 Piano 1  
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40



MODULARIO  
F. rig. rend. 497

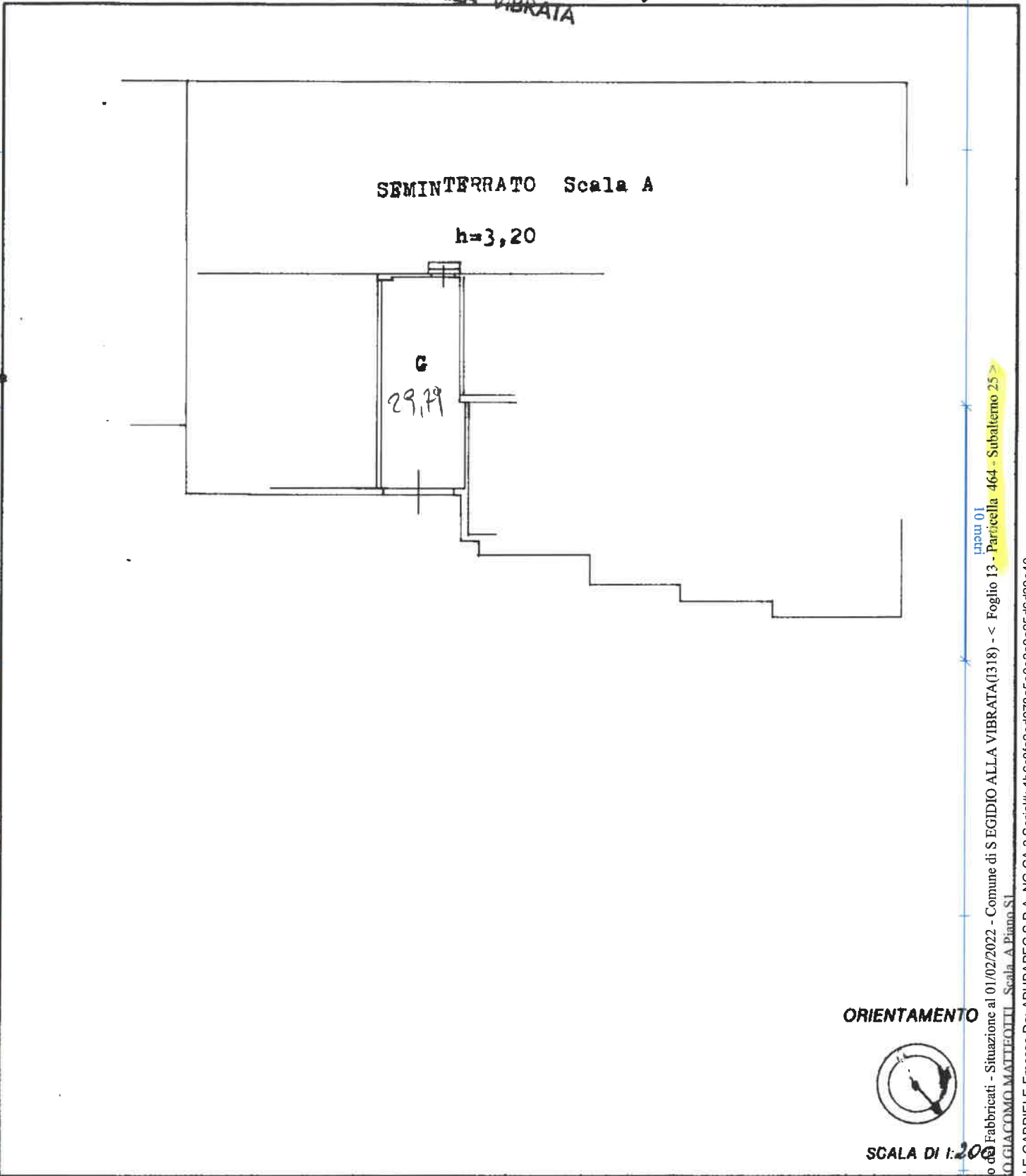


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. EGIDIO via Corso Matteotti civ. 464  
VIBRATA



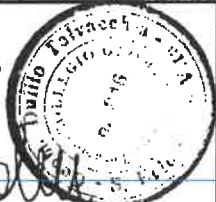
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Studio Tecnico T. 2  
(Titolo, cognome e nome)  
Crea G. Talavaccia Duilio



RISERVATO ALL'UFFICIO  
29 MAG. 1993  
A00634

Identificativi catastali  
Data presentazione: 29/05/1993 - Data: 01/02/2022 - n. T91180 - Richiedente: DNTGRL67B27C972F  
Tutte schede: Y - Formato di acquisizione: A  
n. 464 sub. 29  
data 26-04-93 Firma [Signature]

incom 01  
Catasto di Fabbricati - Situazione al 01/02/2022 - Comune di S. EGIDIO ALLA VIBRATA (1318) - Foglio 13 - Particella 464 - Subalterno 25  
CORR. GIACOMO MATTEOTTI - Scala A Piano S1  
Firmato Da: DI NATALE GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1b6c8fa2ed978a5e0e3a9a25d6d39e40



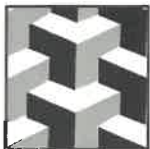
**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

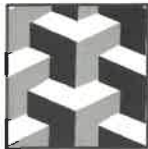


**Ingresso**



**Soggiorno/Cucina**





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



**Ingresso**



**Soggiorno/Cucina**





**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



**Soggiorno**







**Studio Di Natale & Associati**

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale





## *Studio Di Natale & Associati*

*Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti*

*Dott. Geom. Gabriele Di Natale*

