



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale – Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 71/2022

Promossa da : XXXX

Contro : XXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott.ssa Maura Manzi

Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

Diritti pari ad all'intero della piena proprietà su Appezamento di terreno con soprastante fabbricato sito in L'Aquila – Via Amiternina – Preturo.

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 Commercialisti ed esperti contabili 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 05/12/23, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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':	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Confini:	5
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	5
e1) Iscrizioni	5
e2) Trascrizione	6
e2) Annotazioni	6
F – DESCRIZIONE DEI BENI:	7
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	7
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	8
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	8
- I – MISURAZIONE:	8
- L – METODO DI STIMA:	8
- M– ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	9
m1) estrinseche:	9
m2) intrinseche:	9
N - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E SOCIO DEMOGRAFICO	9
1. ANALISI ESTIMATIVE	10
1.1 QUESITO DI STIMA	10
1.2 Basi del valore	11



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

1.3 Postulato della previsione e dell'ordinarietà	13
2. ANALISI DEL MERCATO DI RIFERIMENTO	14
3. CONSISTENZA COMMERCIALE	18
4. STIMA	18
- 4.1 – <i>Proposta Di Vendita</i> :	20
- 4.2– <i>Regime Fiscale</i> :.....	20
- 4.3 – <i>Gestione</i> :	20
- 5 – RIEPILOGO :	20

- A – PREMESSA:

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, 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'appezzamento di terreno con soprastante fabbricato oggetto di pignoramento è sito nel Comune del L'Aquila e risulta distinto:

N.C.E.U. al Foglio **30** – Part. **319** – A/3 – Cons. 7,5 – Via Amiternina – piano T-1;

N.C.T. al Foglio **30** – Part. **1165** – superficie 222 mq.

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato sito nel Comune del L'Aquila alla Via Amiternina, sviluppato su due piani comunicanti da scala interna e precisamente:

- a) Piano Terra della superficie di Mq. 82,00 circa adibito ingresso-soggiorno, cucina scala (5,00 mq. circa), portico esterno (9,00 mq. circa); l'immobile non è conforme a quanto autorizzato per diversa distribuzione interna.
- b) Piano Primo della superficie di Mq. 82,00 circa costituito da disimpegno, tre camere da letto, bagno, scala e due bagni;

Annesso esterno realizzato in legno e destinato a rimessa/magazzino della superficie di Mq. 15,21 circa, Lo stesso non risulta autorizzato, pertanto deve essere rimosso.

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

d1) Pertinenza:

Immobilie Distinte nel N.C.E.U. del Comune del L'Aquila, al Fog. 30 - Part. 319

Diritto pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXX, in testa al Sig. XXXX

Diritto pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXX, in testa al Sig. XXXX

Immobilie Distinte nel N.C.T. del Comune del L'Aquila, al Fog. 30 - Part. 1165

Diritto pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXX, in testa al Sig. XXXX

Diritto pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXX, in testa al Sig. XXXX

d2) Provenienza:

Gli immobili, risulta pervenuti ai Sig. ri XXXX con atto di compravendita del Notaio XXXX del 04/02/2005 - Rep. 2248/1268, Trascritto a L'Aquila il 07/02/2005 al n. 1731 Reg. Part. acquistato dal Sig. XXXX.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Al Sig. XXXX era pervenuto con atto di donazione del Notaio XXXX del 20/03/1976 - Rep. 18147, Trascritto a L'Aquila il 15/04/1976 al n. 4588 Reg. Part. acquistato dal Sig. XXXX.

d3) Dati Catastali:

Gli immobili oggetto di stima, sono siti nel Comune del L'Aquila e distinti:

- N.C.E.U. al Foglio 8 – Part. 319 – Z.c. 8 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Cons. 7,5 vani – Sup. Cat. 173/165 mq – R. 375,72;
- N.C.T. al Foglio 30 – Part. 1165 – SEMINATIVO – Cl. 1 – Sup. 02.22 – R.D. €. 0,97 – R.A. 0,63.

d4) Situazione Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Sportello Unico per l'Edilizia, del Comune del L'Aquila il complesso immobiliare è stato edificato con la seguente autorizzazione:

- Anteriore al 01/09/1967;
- Concessione Edilizia a sanatoria n. 3430 del 31/10/1996 – Prot. 22315;

L'immobile non è conforme al titolo edilizio rilasciato dall'Ente Comunale che alle piantine rilasciate dall'agenzia del territorio, per diversa distribuzione interna e realizzazione di annesso esterno realizzato senza titolo edilizio.

d5) Confini:

L'appezzamento di terreno su cui insiste l'immobile oggetto di stima, confina con proprietà XXXX, proprietà XXXX, salvo se altri o varianti.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

Iscrizione del 07/02/2005 - Reg. Part. 492 - Reg. Gen. 2803

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

a favore **XXXX**

Contro **XXXX**

Contro **XXXX**

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 319

Immobili distinti al N.C.T. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 1165

Iscrizione del 31/08/2007 - Reg. Part. 6388 - Reg. Gen. 23687

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

a favore **XXXX**

Contro **XXXX**

Contro **XXXX**

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 319

Immobili distinti al N.C.T. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 1165

e2) Trascrizione

Trascrizione del 27/10/2022 - Reg. Part. 15854 - Reg. Gen. 19580

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore **XXXX**

Contro **XXXX**

Contro **XXXX**

Immobili distinti al N.C.E.U. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 319

Immobili distinti al N.C.T. del Comune del L'Aquila al Fog. 30 – Part. 1165

e2) Annotazioni

Annotazione del 27/06/2005 - Reg. Part. 2496 - Reg. Gen. 16737

ANNOTAZIONE ISCRIZIONE

EROGAZIONE A SALDO

a favore **XXXX**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Contro XXXX

Contro XXXX

F – DESCRIZIONE DEI BENI:

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

Appezamento di terreno con soprastante fabbricato sito nel Comune del L'Aquila alla Via Amiternina, sviluppato su due piani comunicanti da scala interna e precisamente:

- c) Piano Terra della superficie di Mq. 82,00 circa adibito ingresso-soggiorno, cucina scala (5,00 mq. circa), portico esterno (9,00 mq. circa); l'immobile non è conforme a quanto autorizzato per diversa distribuzione interna.
- d) Piano Primo della superficie di Mq. 82,00 circa costituito da disimpegno, tre camere da letto, bagno, scala e due bagni;

Annesso esterno realizzato in legno e destinato a rimessa/magazzino della superficie di Mq. 15,21 circa, Lo stesso non risulta autorizzato, pertanto deve essere rimosso.

FINITURE:

I pavimenti sono in ceramica monocottura.

Gli infissi esterni sono in legno con persiane.

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

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

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

L'impianto elettrico funzionante.

Impianto di riscaldamento con caldaia e elementi riscaldanti in ghisa e caminetto al piano terra.



- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell' art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Dalla verifica della documentazione, nonché da quanto riferito dall' esecutato, il fabbricato è sprovvisto dal Certificato energetico in base D.Lgs 3 marzo 2011 n. 28.

- I – MISURAZIONE:

Il calcolo della superficie commerciale calcolata sulla documentazione catastale, è comprensiva degli spessori dei muri perimetrali e dei muri interni . Si precisa che nel prezzo unitario posto a base del calcolo è omnicomprensivo l'incidenza delle aree scoperte.

- L – METODO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo del raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la localizzazione della consistenza superficiale del bene, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.



- M- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

m1) estrinseche:

1.1 Ambiente economico sociale: L' immobile è posto in zona periferica, Località Preturo.

1.2 Collegamenti stradali: L'immobile sorge lungo Strada Comunale;

m2) intrinseche:

2.1 Accessibilità: buona lungo strada Comunale;

2.2 Funzionalità Generale: La funzionalità distributiva dell' immobile è sviluppata o su più piani;

2.3 Funzionalità degli impianti : impianto elettrico ed impianto di riscaldamento funzionante;

2.4 Grado di finiture: Sia i pavimenti, rivestimenti che gli infissi trovano in discreto stato di conservazione;

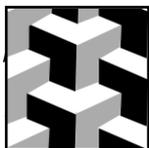
2.5 Panoramicità: verso unità abitative ed area verdi;

2.6 Disponibilità: l'unità immobiliare attualmente è occupata dagli esecutari e dalla propria famiglia.

N - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E SOCIO DEMOGRAFICO

Preturo è una frazione dell'Aquila, situata alle pendici del monte La Torretta, a circa 8 km di distanza dal capoluogo comunale. Si sviluppò nell'alto Medioevo in seguito alla decadenza dell'antica città sabina di Amiternum, i cui resti archeologici sono situati a poca distanza dall'abitato. Nel XIII secolo è stato uno dei castelli che hanno partecipato alla fondazione dell'Aquila.

Centro agricolo di discreta importanza, fu sede di un marchesato storicamente retto dalla famiglia Quinzi. Dopo l'unità d'Italia divenne comune autonomo per poi essere annesso all'Aquila nel 1927. Nel suo territorio è collocato l'aeroporto dei Parchi, il principale scalo aeroportuale della provincia dell'Aquila.



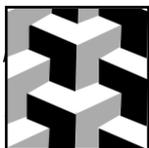
1. ANALISI ESTIMATIVE

Prima di procedere alla stima dell'immobile è necessario effettuare alcune premesse estimative ritenute essenziali per la corretta stesura del presente rapporto di valutazione.

1.1 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

1.2 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

senza costrizione”, concetto ripreso anche dall’ABI nelle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”.

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

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

Il “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard* (Quinta edizione – 2018)” afferma che per valore di “vendita forzata” si intende *“la 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)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Nel codice inoltre si evidenzia che “Il termine “vendita forzata” è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli è pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo 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)

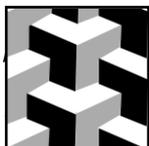
1.3 Postulato della previsione e dell'ordinarietà

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.

Di seguito si riportano anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona in esame:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: L'AQUILA

Comune: L'AQUILA

Fascia/zona: Suburbana/- ARISCHIA, S. VITTORINO, CERMONE, PRETURO, CESE, SASSA
COLLE PRETURO, AREOPORTO, LE PAGLIARE DI SASSA ECC.

Codice zona: E4

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Fossa, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e Montereale, nei quali il mercato immobiliare risulta 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	640	880	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	540	740	L	2,1	2,6	L
Autorimesse	Normale	200	260	L	1	1,5	L
Box	Normale	360	540	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	280	390	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	Normale	120	170	L	,7	,9	L
Ville e Villini	Normale	650	880	L	2,5	3,4	L

2. 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.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- ✓ localizzazione;
- ✓ destinazione;
- ✓ tipologia immobiliare;
- ✓ tipologia edilizia;
- ✓ dimensione;
- ✓ caratteri della domanda e dell'offerta;
- ✓ forma di mercato;
- ✓ filtering¹;
- ✓ fase del mercato immobiliare.

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

■ Zona territoriale omogenea

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Suburbana

Extraurbana

Agricola

■ Destinazione

Residenziale

Direzionale

Commerciale

Turistico - ricettivo

Industriale

Terziario

Sportiva

Agricolo



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ Tipologia immobiliare

Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

rudere

Terreno

■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

Piccola

Media

Grande

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente

Privato (*anche ad uso turistico*)

Società/Impresa

Cooperativa

Ente

Lato venditore Privato

Società

Cooperativa

Ente

Procedura concorsuale

■ Forma di mercato:

Concorrenza monopolistica²

¹ 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).

² 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



Concorrenza monopolistica ristretta³

Oligopolio⁴

Monopolio⁵

Monopolio bilaterale⁶

■ Filtering

Assente

Up

Down

■ Fase del mercato immobiliare

Recupero

Espansione

Contrazione

Recessione

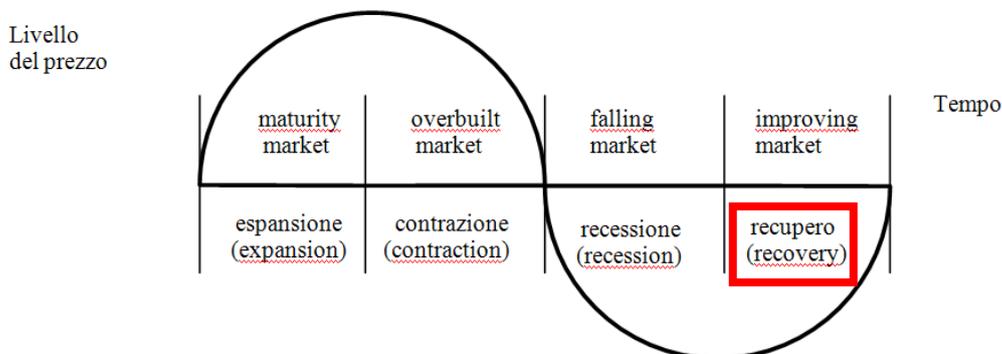
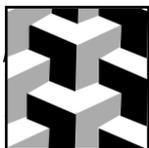
disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

³ Stesse caratteristiche della forma di mercato di “concorrenza monopolistica” però in forma ristretta lato domanda oppure lato offerta.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.



3. CONSISTENZA COMMERCIALE

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguglio⁷. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"⁸ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Identif. (sub)	Piano	Sup (Mq)	Coeff.Ragg.	Superficie Commerciale(Mq)
Abitazione	T-1	159,00	1	159,00
Portico	T	9,00	0,3	2,70
Area esterna	Taverna	222,00	0,1	22,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				183,90

4. STIMA

Per la determinazione del valore della unità immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di recenti esperienze di

⁷ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

⁸ Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

mercato relative a immobili assimilabili e con la scorta di prezzi di riferimento opportunamente adeguati alla fattispecie concreta che si vuole valutare.

Ai fini dell'analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore dell'immobile da stimare si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di L'Aquila rilevando i seguenti atti interessanti porzioni immobiliari del fabbricato dove è ubicato l'immobile da stimare:

1) Atto Notaio **XXXX** del **28/12/2018** - Rep. 97915 ad oggetto la compravendita di appartamento sito in Preturo, Strada Provinciale Amiternina e precisamente:

- Appartamento posto al piano secondo-sottotetto, composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno, tre camere e ripostiglio ed annesso. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 330, subalterni 5, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq 107, rendita catastale Euro 284,05;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 65.000,00**.

2) Atto Notaio **XXXX** del **24/06/2021** - Rep. 102582 ad oggetto la compravendita porzione di fabbricato sito in Preturo, alla Via Della Pescheria e precisamente:

- Appartamento e due posti auto. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 1270, subalterni 24, categoria A/2, classe 3, vani 6, superficie catastale mq 129/122, rendita catastale Euro 371,85;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 130.000,00**.

3) Atto Notaio **XXXX** del **13/09/2023** - Rep. 12800 ad oggetto la compravendita di fabbricato da cielo a terra con annessa circostante corte esclusiva pertinenziale sito in Preturo, alla Via Preturo e precisamente:

- Immobile della consistenza di 9,5 vani. Il tutto risulta censito in Catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 511, subalterni 5, categoria A/7, classe 1, vani 9,5, superficie catastale mq 236/225, rendita catastale Euro 637,82;

Il prezzo è stato convenuto in complessivi **Euro 160.000,00**.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario dell'immobile da stimare è pari ad Euro 800,00 al mq.

$$\text{Mq } 183,90 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{Euro } \text{€. } 147.120,00$$

Tenendo in considerazione che l'immobile non è conforme allo stato di fatto (sanatoria o ripristino dello stato autorizzato), che non viene prestata la garanzia per l'assenza di vizi ed inoltre lo stesso sarà posto sul mercato con assenza di un'adeguata attività di marketing, il suddetto valore ai fini della determinazione del valore di vendita forzata, deve essere ridotto del 15%.

Si avrà pertanto che il valore di mercato ai fini di una vendita forzata sarà pari a:

$$\text{€ } 147.120,00 - 15\% = \text{Euro}$$

Ed in cifra tonda Euro 125.052,00

Arrotondato Euro 125.000,00

- 4.1 – Proposta Di Vendita :

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

- 4.2– Regime Fiscale:

I beni sono ad uso personale e quindi soggetti a Tassa di Registro.

- 4.3 – Gestione:

l'unità immobiliare attualmente è occupato dagli esecutati e dalla propria famiglia.

- 5 – RIEPILOGO :

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



LOTTO	VALORE IMMOBILE	BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€. 125.000,00	

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 22/02/2024

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)
