



TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 12/2021

Promossa da : XXXXX

Contro : XXXXX

Giudice dell'Esecuzioni : Dott.ssa Maura Manzi

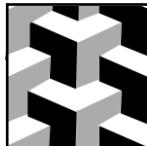
Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Descrizione Beni in Procedura

Diritti pari ad all'intero della piena proprietà su Area con soprastante Porzione di Rudere parzialmente crollato sito in Villa Sant'Angelo (AQ) alla Via Colombo Andreassi, 13/15.

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

Esplicate 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 DISPONIBILITÀ:	4
d1) Pertinenza:	4
d2) Provenienza:	4
d3) Dati Catastali:	5
d4) Situazione Edilizia:	5
d5) Confini:	7
- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:	7
e1) Iscrizioni	7
e2) Trascrizione	7
F – DESCRIZIONE DEI BENI:	8
f1) Configurazione delle unità immobiliari e stato manutentivo generale degli stesse:	8
- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:	8
- H- CERTIFICAZIONE ENERGETICA:	9
- I – MISURAZIONE:	9
- L – METODO DI STIMA:	9
- M- ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:	9
m1) estrinseche:	9
m2) intrinseche:	9
N - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E SOCIO DEMOGRAFICO	10
O - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	10
Descrizione dell’immobile	11
Identificazione catastale	12
Destinazione urbanistica	13
Ricostruzione	13
Analisi Estimative	14
Quesito di stima	14
Basi del valore	15
Postulato della previsione e dell’ordinarietà	17
Analisi del mercato immobiliare residenziale al livello regionale e comunale	18
Analisi del mercato di riferimento	20
Consistenza commerciale	24
RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA	25
VALORE DI STIMA	26
- P- PROPOSTA DI VENDITA :	26
- Q – REGIME FISCALE:	27
- R – GESTIONE:	27
- S – RIEPILOGO :	27



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 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 :

La Porzione di Fabbricato demolito oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Villa Sant’Angelo e risulta distinto:

----N.C.E.U. al Foglio 4 – Part. 660 – Cat. A/6 – Via Colombo Andreassi.



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

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Villa Sant’Angelo alla Via Colombo Andreassi, che è parte di un aggregato parzialmente crollato a seguito dell’evento



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

simico del 06/04/2009; dalla documentazione catastale depositata presso l’Agenzia delle Entrate si evince che l’immobile si sviluppava su tre livelli collegati da una scala interna per una superficie catastale totale di Mq. 204,00 totale escluse aree scoperte Mq. 199,00.



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

d1) Pertinenza:

Immobile Distinto nel N.C.E.U. del Comune di Villa Sant’Angelo, al Fog. 4 - Part. 660

Diritto pari all’intera piena proprietà , in testa alla società XXXXX.

d2) Provenienza:

L’unità immobiliare è pervenuta alla società XXXXX con atto di compravendita del Notar Benedetti Francesco del 21/12/2010 Rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di L’Aquila in data 23/12/2010 al Reg. Part [REDACTED] dal Sig. XXXXX;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

precedentemente al Sig. XXXXX è pervenuto con atto di compravendita del Notar Benedetti Francesco del 14/03/2003 Rep [REDACTED] trascritto alla Conservatoria di L’Aquila in data 15/03/2003 al Reg. Part. [REDACTED] dalla Sig.ra XXXXX; precedentemente alla Sig.ra XXXXX è pervenuto in virtù dei seguenti titoli: - Successione legale in morte di [REDACTED] deceduta in data 21/05/1985, giusta denuncia di successione del 10/02/2003 - [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di L’Aquila in data 26/03/2003 al Reg. Part. [REDACTED] con la quale la Sig.ra XXXXX riceve la quota di ½ di Piena Proprietà; - Successione legale in morte di XXXXX, deceduta in data 10/09/1981, giusta denuncia di successione del 07/02/2003 [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria di L’Aquila in data 26/03/2003 al Reg. Part. [REDACTED] con la quale la Sig.ra XXXXX riceve la quota di ½ di Piena Proprietà ciascuna.

d3) Dati Catastali:

L’ immobile oggetto di stima, è sito nel Comune di Villa Sant’Angelo e distinto nel N.C.E.U. al Foglio 4 – Part. 660 – Cat. A/6 - cl.4 - Vani 6 – Sup. Cat. 204/199 m² - R.C. €. 195,22 – Via Colombo Andreassi.

d4) Situazione Edilizia:

In base alla documentazione fornita dal Comune di Villa Sant’ Angelo, la porzione di fabbricato fa parte di un aggregato parzialmente crollato a seguito dell’evento sismico del 06/04/2009.

Il Comune di Villa Sant’Angelo in data 30/10/2024 rilasciava il Permesso di Costruire n. 3, relativo alla ricostruzione integrale delle UMI n. 2-3-4 dell’aggregato edilizio di intervento unitario denominato [REDACTED]

L’ immobile in oggetto appartiene all’ area UMI 4.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

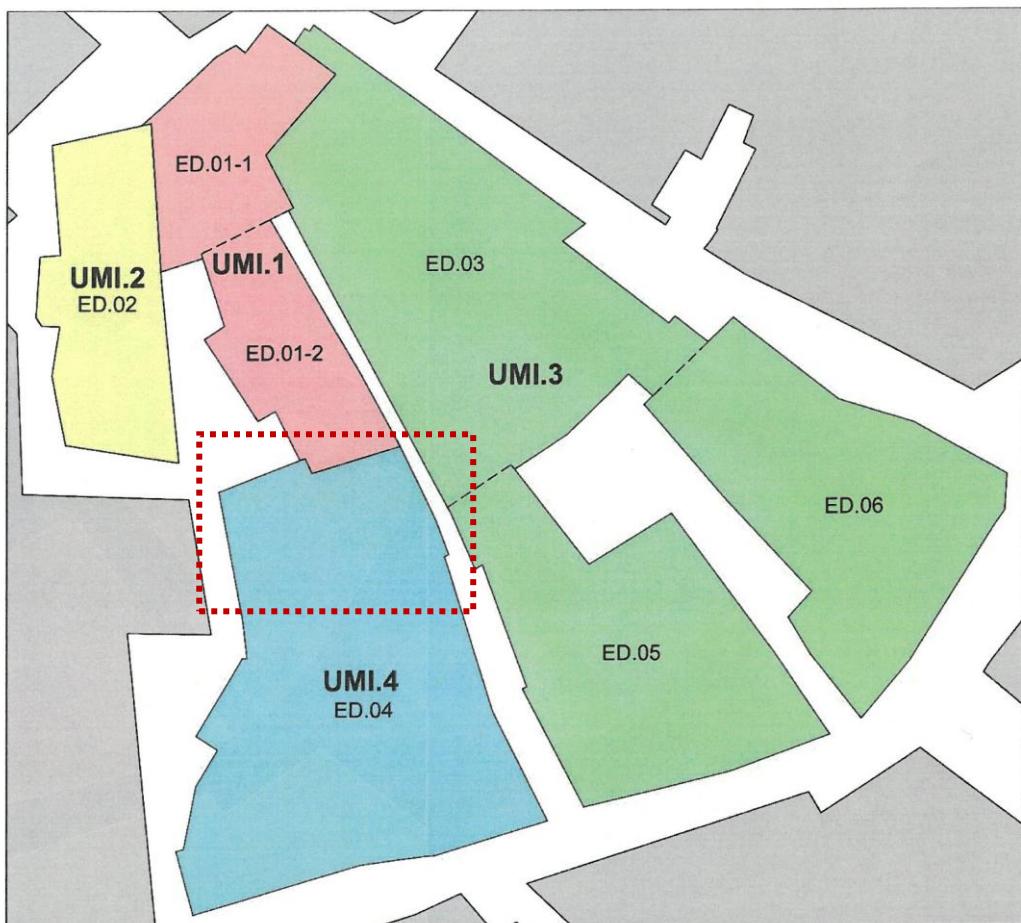


Figura 1 - Planimetria d'insieme delle U.M.I. e degli ED dell'aggregato VSA16

Comune di Villa Sant'Angelo (AQ)

CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI UMI.4 - ED.04

RIEPILOGO

UI.05 GIUSEPPE MORO SRL	S _U (m ²)	S _{NR} (m ²)	S _C (m ²)	V _U (m ³)	V _{NR} (m ³)	V _{tot} (m ³)
ANTE SISMA	112,10	41,80	137,18	307,15	85,00	392,15
PROGETTO	129,30	48,74	158,54	352,51	67,10	419,61
DIFFERENZA	17,20	6,94	21,36	45,36	-17,90	27,46

incremento Sup. 24,14 15,7%

oneri NON dovuti



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

d5) Confini:

L' immobile oggetto di stima, confina con proprietà XXXXX, proprietà XXXXX e altri, salvo altri o varianti.

- E – ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

e1) Iscrizioni

Iscrizione del 15/03/2003 - Reg. Part [REDACTED] - Reg. Gen [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Somma Totale €. 154.000,00

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Villa Sant'Angelo al Fog. 4 – Part. 660 – Proprietà 1/1

Formalità successiva – Iscrizione – Reg. Part [REDACTED] del 14/02/2023

Iscrizione del 14/02/2003 - Reg. Part [REDACTED] Reg. Gen [REDACTED]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Somma Totale €. 154.000,00

a favore XXXXX

Contro XXXXX

Contro XXXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Villa Sant'Angelo al Fog. 4 – Part. 660 – Proprietà 1/1

Iscrizione di Riferimento – Reg. Part. [REDACTED] del 15/03/2003

e2) Trascrizione

Trascrizione del 15/03/2021 - Reg. Part [REDACTED] - Reg. Gen [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore XXXXX

Contro XXXXX



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Villa Sant'Angelo al Fog. 4 – Part. 660 – Proprietà 1/1

F – DESCRIZIONE DEI BENI:

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

Porzione di fabbricato sito nel Comune di Villa Sant'Angelo alla Via Colombo Andreassi, che è parte di un aggregato parzialmente crollato a seguito dell'evento sismico del 06/04/2009; dalla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate si evince che l'immobile si sviluppava su tre livelli collegati da una scala interna per una superficie catastale totale di Mq. 204,00 totale escluse aree scoperte Mq. 199,00.



- G- CONFORMITÀ IMPIANTI:

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti (comuni ed esclusivi), il fabbricato è parzialmente crollato.



- 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, in quanto parzialmente crollato.

- 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 centrale del Comune di Villa Sant'Angelo (centro storico);

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

m2) intrinseche:

2.1 Accessibilità: buona lungo strada Comunale;

2.2 Funzionalità Generale: L'immobile crollato;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

2.3 Funzionalità degli impianti : L'immobile crollato;

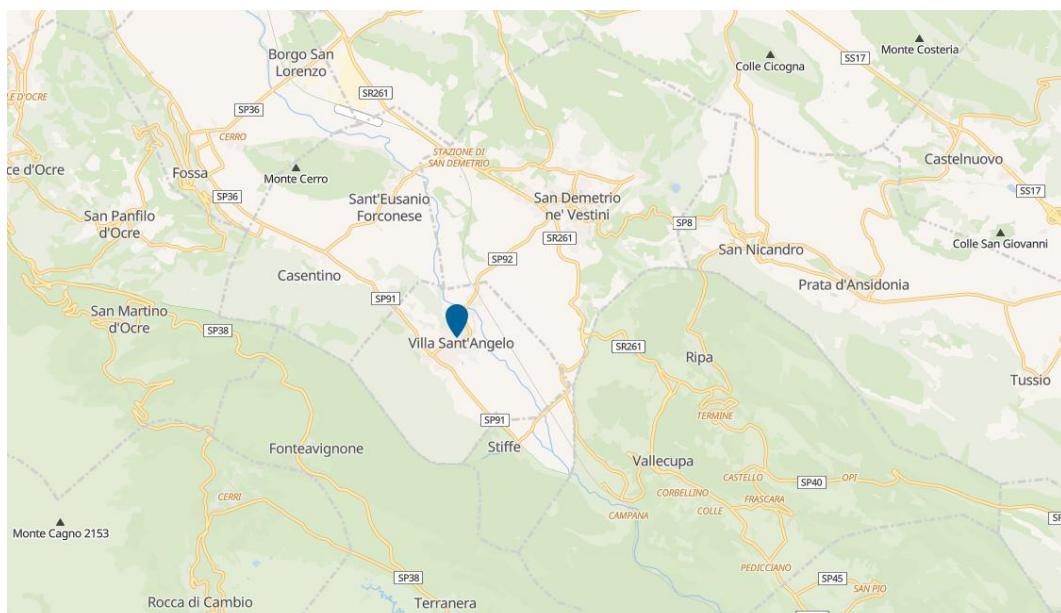
2.4 Grado di finiture: L'immobile crollato;

2.5 Panoramicità: verso unità abitative;

2.6 Disponibilità: L'immobile crollato.

N - INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E SOCIO DEMOGRAFICO

Villa Sant'Angelo è un comune italiano di 487 abitanti della provincia dell'Aquila in Abruzzo. Fa parte della comunità montana Amiternina. Il paese, con la sua frazione Tussillo, è un antico borgo nella Valle dell'Aterno.



O - RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

Nel provvedimento di nomina si chiede di “*quantificare il valore minimo dell'immobile in questione 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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione del fabbricato sito nel centro storico del Comune di Villa Sant'Angelo, lungo via Colombo Andreassi posto all'interno di un aggregato edilizio.





Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Il complesso immobiliare dove insiste l'immobile è parzialmente crollato a seguito dell'evento sismico che ha colpito la città di L'Aquila il 06/04/2009.



Dalla documentazione catastale si rileva che l'unità immobiliare ha una superficie di circa mq 199,00 sviluppato su tre livelli.

Identificazione catastale

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Villa Sant'Angelo con i seguenti dati:

Fog.	P.lla	Sub	z.c.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita catastale
4	660	-	-	A/6	4	6 vani	Mq 204/199	€ 195,22

ed intesta a:

XXXXX - Proprietà 1/1



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Destinazione urbanistica

Secondo il vigente PRG del Comune di Villa Sant'Angelo, l'area dove insiste la porzione dell'immobile da stimare ricade in Art. 5 Zona Vecchio centro delle NTA.



LEGENDA

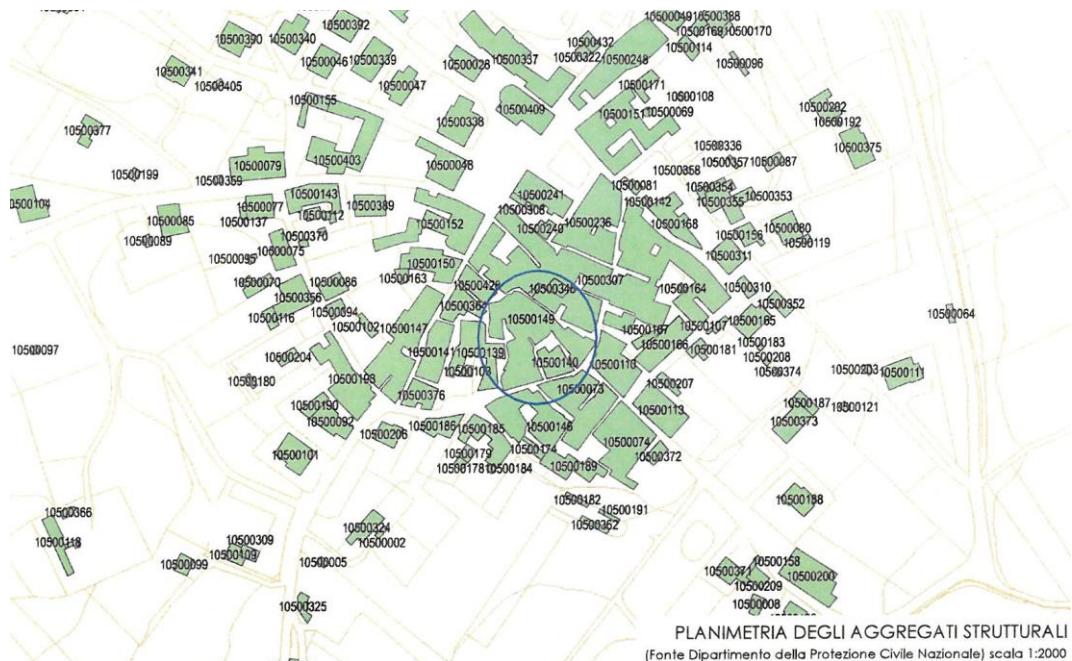
	ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' E PARCHEGGIO
	Art. 1 ZONA A VERDE PUBBLICO
	Art. 2 ZONA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
	Art. 3 ZONA PER ATTREZZATURE COMUNI E SERVIZI PUBBLICI
	Art. 4 ZONA PER ATTREZZATURE TECNICHE
	Art. 5 ZONA VECCHIO CENTRO

Ricostruzione

Dalla documentazione fornita dal Comune di Villa Sant'Angelo sito della ricostruzione si rileva che l'immobile è ricompreso nell'aggregato n. [REDACTED] – UMI. 4 – ED. 04. Permesso di Costruire n. 03 del 30/10/2024.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale



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.

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*



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 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”.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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 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 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)

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato.

Analisi del mercato immobiliare residenziale al livello regionale e comunale

L'analisi dei dati immobiliari riferiti all'anno 2020, rileva che a livello regionale il mercato immobiliare residenziale vede confermare sostanzialmente il dato dello scorso anno. Infatti, il numero di abitazioni compravendute sempre a livello regionale ha registrato una diminuzione rispetto al 2016 e complessivamente si attesta, a livello regionale, allo -0,06% su base annua. (*Fonte Osservatorio mercato immobiliare- Statistiche regionali*)

Il numero delle transazioni, che a livello regionale è pari a 10.758 NTN, risulta in aumento nella provincia di L'Aquila, che fa registrare un +0,04% rispetto al dato dell'anno 2020/19. Per le restanti province si rileva una diminuzione della provincia di Pescara, Chieti e di Teramo, che fanno segnare una diminuzione rispettivamente del -0,13, -0,08 e del -0,13, il dato del 2020/19.

L'andamento delle compravendite a livello provinciale non trova analogo riscontro nei comuni capoluogo, in quanto, mentre il comune di L'Aquila e di Pescara confermano il dato provinciale, il comune di Chieti fa registrare un aumento del numero di transazioni del -6,0%, mentre il comune di Teramo fa registrare un preoccupante -8,6%.

Le quotazioni medie delle abitazioni registrano un'ulteriore flessione, che conferma il calo, che ormai si registra in maniera pressoché costante dal 2011.

A livello provinciale, il numero di transazioni normalizzate¹ (NTN) per l'anno 2020, pari a 2.760 NTN, ha fatto registrare un aumento percentuale pari al 4,6% rispetto alle transazioni dell'anno 2016.

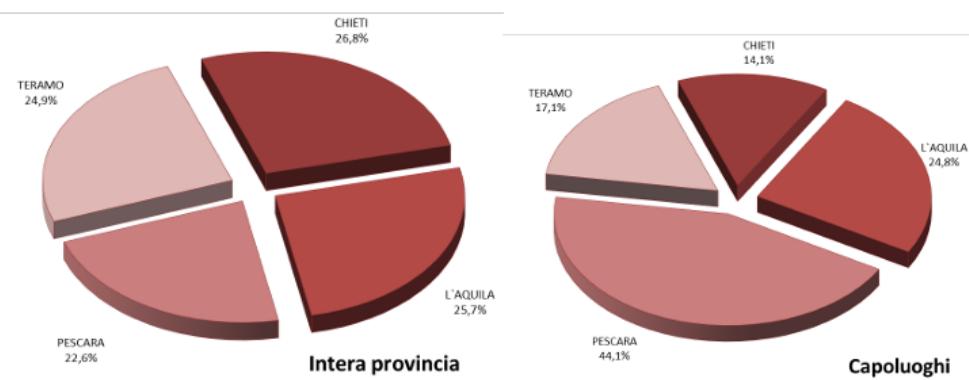
¹ Rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo: è un indicatore della dinamica di mercato



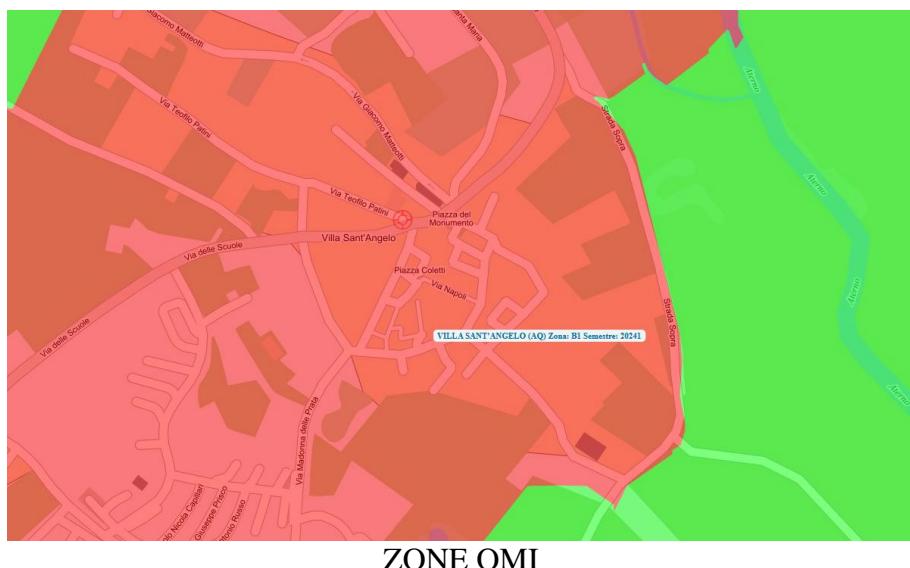
Dott. Geom. Gabriele Di Natale

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

Provincia	NTN 2020	NTN Variazione % 2020/19	IMI 2020	Differenza IMI 2020/19	Quota NTN 2020 per provincia
CHIETI	2.887	-6,0%	1,16%	-0,08	26,8%
L'AQUILA	2.760	4,6%	1,01%	0,04	25,7%
PESCARA	2.429	-8,6%	1,37%	-0,13	22,6%
TERAMO	2.682	-8,3%	1,37%	-0,13	24,9%
ABRUZZO	10.758	-4,7%	1,20%	-0,06	100,0%

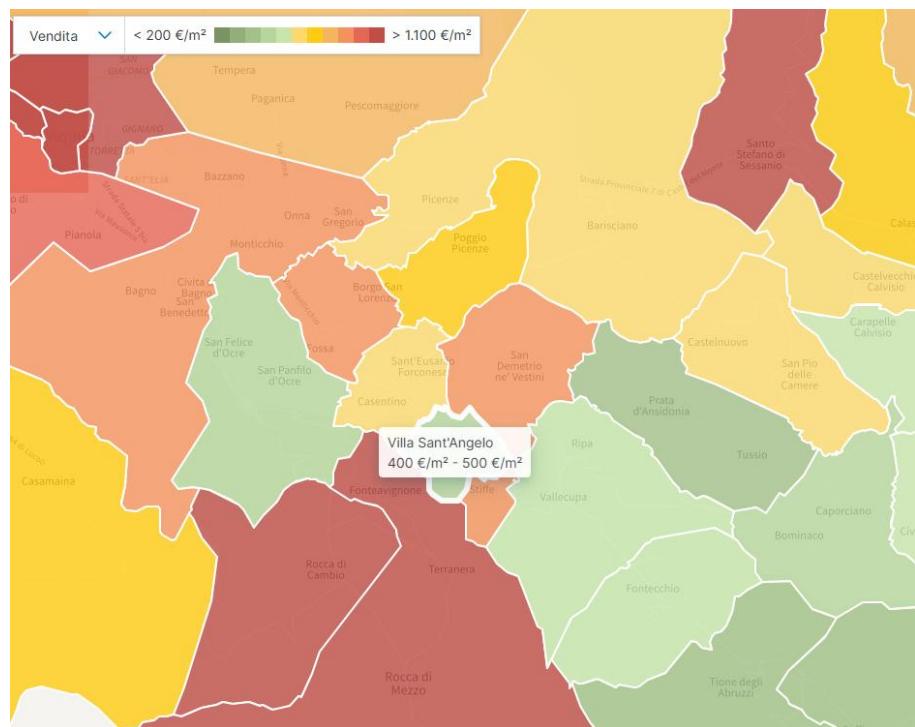


Come già indicato per il mercato regionale, le quotazioni medie immobiliari rilevano delle modeste variazioni in flessione sull'intera provincia (-0,06%). Il valore medio provinciale si attesta su 792 €/m² e tra le aree più quotate si registrano le macroaree a forte vocazione turistica invernale dell'Altopiano delle Cinque Miglia, seguita dall'Altopiano delle Rocche.





Secondo il sito “*immobiliare.it*”, con riferimento al Comune di Villa Sant’Angelo “*A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 453 al metro quadro, con una diminuzione del 12,21% rispetto a Gennaio 2024 (516 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all’interno del comune di Villa Sant’Angelo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 536 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 431 al metro quadro*”.



Sempre secondo il sito “*immobiliare.it*” il prezzo medio degli immobili in vendita nel centro storico si attesta sui **453,00 €/mq**.

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



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

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

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

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

■ Zona territoriale omogenea

- | | |
|-----------------|------------------|
| [X] Urbana | [X] Centrale |
| | [] Semicentrale |
| | [] Periferica |
| [] Suburbana | |
| [] Extraurbana | |
| [] Agricola | |

■ Destinazione

- | |
|------------------|
| [X] Residenziale |
|------------------|



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Direzionale
- Commerciale
- Turistico - ricettivo
- Industriale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

■ Tipologia immobiliare

- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- inagibile (*a seguito del sisma del 06.04.2009*)
- rudere
- Terreno

■ Dimensione dell'unità immobiliare (abitazione)

- Piccola
- Media
- Grande

■ Caratteri domanda e offerta

Ipotetico lato acquirente:

- Privato
- Società/Impresa
- Cooperativa

² Il filtering mira a rappresentare un aspetto economico-sociale dello specifico segmento di mercato in esame. Il filtering può essere nullo, in fase di crescita (up) oppure in fase decrescente (down).



[] Ente

Lato venditore:

- [] Privato
- [] Società
- [] Cooperativa
- [] Ente
- [X] Procedura concorsuale**

■ Forma di mercato:

- [X] Concorrenza monopolistica³**
- [] Concorrenza monopolistica ristretta⁴
- [] Oligopolio⁵
- [] Monopolio⁶
- [] Monopolio bilaterale⁷

³ La forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri vendori dello stesso segmento di mercato.

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

⁵ Il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A seconda dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

⁶ Il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il prezzo è determinato dalle strategie di chi detiene il monopolio, che può fissare la quantità di vendita e accettare il prezzo offerto dal mercato, oppure può usare un prezzo diverso in base a chi è venduta la merce. In questo ultimo caso si deve prevedere la formazione di sottomercati che sono influenzati da preferenze diverse dei consumatori. Nel mercato edilizio i beni che soddisfano questa particolare condizione sono generalmente quelli ubicati in particolari pregio.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

■ Filtering

[X] Assente

[] Up

[] Down

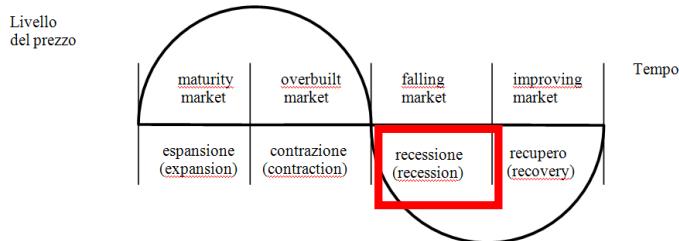
■ Fase del mercato immobiliare

[X] Recupero

[] Espansione

[] Contrazione

[] Recessione



Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio⁸. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato “C”⁹ del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

Tipologia	Sup. (Mq)	Coeff. Ragg.	Superficie Commerciale (Mq)
Abitazione	199,00	1	199,00
TOTALE MQ			199,00

⁷ Esiste un solo venditore e un solo compratore. Un tipico esempio sono i reliquati. In questi casi il prezzo si determina con il criterio della doppia stima delle proprietà, effettuando la valutazione dell’immobile nella situazione ante e post vendita e ante e post acquisto.

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

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



RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

Per la determinazione del valore della unità immobiliare oggetto di stima si procederà con il metodo sintetico-comparativo ed in particolare si adotterà il processo estimativo, ad esso collegato, per apprezzamenti e detrazioni. Si procederà pertanto a ricercare inizialmente un valore medio zonale per il segmento di mercato di riferimento, utilizzando i dati reperibili presso la Conservatoria di Registri Immobiliari, i dati riportati dai borsini immobiliari ed in particolare quelli dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio oltre che degli annunci immobiliari.

Successivamente si analizzeranno i parametri che influenzano il valore, andando in particolare a determinare dei coefficienti per ciascuno di essi al fine di misure le differenze tra il bene oggetto di stima ed il bene ordinario medio. Il valore del bene da stimare si otterrà quindi moltiplicando il valore medio zonale per il prodotto di tutti i coefficienti delle caratteristiche che presentano una differenza tra il bene immobiliare medio ed il bene di nostro interesse e, quindi, moltiplicando il tutto per la superficie commerciale corrispondente

Determinazione valore medio zonale - Elementi di raffronto

Ai fini dell’analisi degli elementi di raffronto necessari a determinare il valore medio zonale si sono eseguiti preliminarmente degli accertamenti presso siti immobiliari.

Vengono riportati i seguenti annunci immobiliari:

Casa indipendente in via colle saraceno, 24, Villa Sant'Angelo
85.000 €
5 locali 158 m²
Bellissima casa indipendente in vendita! Questo terratetto su due livelli è stato completamente ristrutturato e si presenta luminoso ed elegante. Al suo interno troverai 4 camere da letto, 2 bagni, una cucina abitabile e un...
Contatta Vedi il telefono

Prezzo richiesto al mq **Euro 537,97**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Via Colle Saraceno - Villa
Villa Sant'Angelo · 180 m² · 439 €/m² · Quadrilocale · 4 Camere · 3 Bagni · Casa · Villa
Villa sant'angelo, precisamente in via colle saraceno, proponiamo casa cielo-terra indipendente completamente ristrutturata ed adeguata sia sismicamente che energeticamente a seguito dei l
aggiornato oltre un mese fa da IMMOBILIARE.IT > DITTA INDIVIDUALE FATICONI PRIMO
Visualizza dettagli

Prezzo richiesto al mq **Euro 338,88**

Dai dati rilevati, fatti gli opportuni conteggi, si può ritenere che il valore unitario medio zonale per lo stato conservativo normale può essere assunto pari ad **Euro 437,42 al mq.**

VALORE DI STIMA

Considerando che allo stato attuale trattasi di area su cui andrà ricostruito un complesso immobiliare in base alla Ricostruzione Post Sisma del 2009, al suddetto valore verrà detratta una percentuale che tengano conto delle caratteristiche specifiche, della non disponibilità immediata dell'immobile, 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 30%.

$$\text{Mq. } 199,00 \times \text{€. } 437,42 = \text{Euro } 87.046,58$$

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

$$\text{€ } 87.046,58 - 30 \% = \text{Euro } 60.932,60$$

- P- PROPOSTA DI VENDITA :

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



- Q – REGIME FISCALE:

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

- R – GESTIONE:

Trattasi di porzione di rudere parzialmente crollato.

- S – RIEPILOGO :

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

LOTTO	VALORE IMMOBILE	BASE D'ASTA
LOTTO UNICO	€. 60.932,60	

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 18/02/2025

IL C.T.U.

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)