

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.179/2020 R.G.

Creditori procedenti: *****

Debitore esecutato: Sig. *****

Compendio pignorato

Comune di Silvi Marina (TE) – Contrada Piomba

Immobile piena proprietà

Foglio 21 particella 398

Appartamento piena proprietà

Foglio 21 particella 210 sub.16

Foglio 21 particella 210 sub.35

Data:

28.09.2022

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Il CTU esperto stimatore
Il Custode giudiziario
Dott. Ing. Alessandro Conforti



Sommario

PREMESSA	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	3
DATI CATASTALI DEL COMPENDIO.....	7
CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	8
TITOLARITÀ	8
CONFINI.....	9
CONSISTENZA.....	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	9
STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE	11
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI.....	12
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	13
STATO DI OCCUPAZIONE	15
PROVENIENZE VENTENNALI.....	15
GENERALITÀ DEI BENI.....	17
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	17
ONERI CONDOMINIALI	20
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	21
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	23



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Conforti iscritto al n.833 del competente Ordine Professionale della Provincia di Teramo in merito all'incarico fiduciario affidato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'Ignazio nell'esecuzione immobiliare n.179/2020 R.G. è di seguito a relazionare.

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con verbale di giuramento del 21.04.2022 l'estensore ha accettato l'incarico di CTU esperto stimatore e di custode giudiziario per provvedere all'evasione del seguente quesito:

QUESITO N. 1

Provveda il CTU alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173 bis disp. att. c.p.c.

Del che il sottoscritto ha provveduto alla convocazione del Sig. ***** tramite raccomandata con avviso di ricevimento del 22.04.2022 avente destinazione la residenza in Positano (SA) in Via Liparlati n.73 per esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di accesso e di sopralluogo all'immobile di seguito dettagliato come da atto di pignoramento del 09.09.2020:

Bene n.1 – Posto auto scoperto ubicato in Silvi Marina (TE) in Contrada Piomba in distinto catastalmente al foglio 21 particella 398 cat. C/6 piano terra per intera quota di proprietà.



Bene n.2 – Immobile ubicato in Contrada Piomba in Silvi Marina (TE) distinto catastalmente al foglio 21 particella 210 sub.16, cat. A/2 piano quarto per intera quota di proprietà (Cfr. Foto1, Foto2).

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto ubicato in Contrada Piomba in Silvi Marina (TE) distinto catastalmente al foglio 21 particella 210 sub.35 cat. C/2 piano sesto per intera quota di proprietà.



Foto 1 – Panoramica edificio veranda e balcone.



Foto 2 – Panoramica quarto piano con veranda chiusa.

In data 04 maggio 2022 alle ore 16.00 il CTU ha avviato le operazioni di accesso e di sopralluogo all'immobile costituente il compendio pignorato riscontrando l'impossibilità ad accedere all'interno dello stesso per l'irreperibilità del debitore esecutato.

In forza dell'autorizzazione a procedere all'accesso forzoso dell'immobile pignorato, il giorno 28.07.2022 sono stati visionati i vani ed i locali del fabbri-



cato oggetto di stima, rilevando le proprie caratteristiche strutturali e lo stato di conservazione con dettagliata documentazione fotografica.

Il compendio ubicato nel Comune di Silvi Marina (TE) in Contrada Piomba, per il quale si richiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

Bene n.1 – Foglio 21 particella 398 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune della struttura condominiale.

Bene n.2 – Foglio 21 particella 210 sub.16 – Appartamento di civile abitazione ubicato al piano quarto della struttura condominiale.

L'immobile è composto dall'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da camera da letto singolo, da camera matrimoniale, da bagno principale, da bagno di servizio, dal ripostiglio e da disimpegno (Cfr. Foto 3, Foto 4, Foto 5, Foto 6, Foto 7, Foto 8, Foto 9 e Foto 10).



Foto 3 – Ingresso.



Foto 4 – Soggiorno.





Foto 5 - Cucina.



Foto 6 - Camera da letto singola.



Foto 7 - Camera da letto matrimoniale.



Foto 8 - Bagno principale.

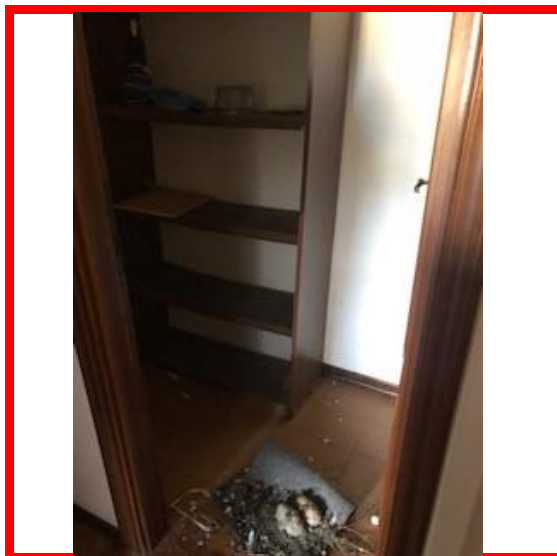


Foto 9 - Locale ripostiglio.

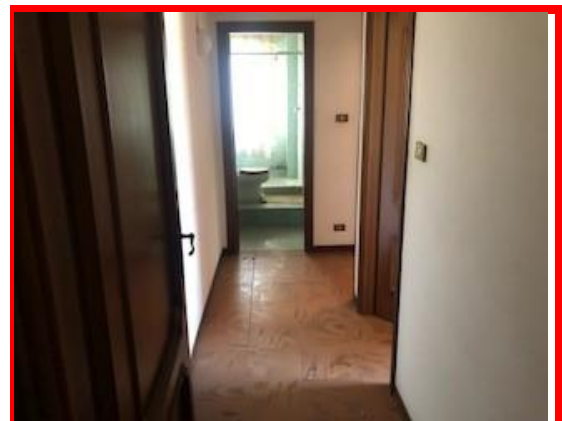


Foto 10 - Disimpegno.



Bene n.3 – Foglio 21 particella 210 sub.35 – Locale di sgombero sottotetto ubicato al piano sesto della struttura condominiale.

DATI CATASTALI DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Catasto fabbricati – Immobili appartenenti al compendio pignorato - Comune di Silvi Marina (TE) – Contrada Piomba.

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
21	398		1	C6	1	13 mq	13 mq	€ 17,04	Terra	
21	210	16	1	A2	2	6 vani	106 mq	€ 526,79	Quarto	
21	210	35	1	C2	1	9 mq	10 mq	€ 22,31	Sesto	

CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune della struttura condominiale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato del luogo e la planimetria catastale.

Bene n.2 – Appartamento di civile abitazione.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto attiene la distribuzione interna dei vani tramite la realizzazione di tramezzi in muratura.



Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Sussiste corrispondenza tra lo stato del luogo e la planimetria catastale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Bene n. 1 - Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato il 26/10/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)

Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) – Contrada Piomba.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato il 26/10/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1).



Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Nato il 26/10/1977

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il compendio pignorato confina con Viale Po, con Via Saline e con la particella n.37.

CONSISTENZA

Compendio pignorato:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Posto auto	0,00 mq.	0,00 mq.	1,84 mq.	0,00 m.	Terra
Abitazione	85,76 mq.	89,36 mq.	107,62 mq.	2,70 m.	Quarto
Locale sottotetto	0,00 mq.	0,00 mq.	1,79 mq.	2,02 m.	Sesto
Totale superficie commerciale:			111,25 mq.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****; Sig. *****.	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 398, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 17,04 Piano Terra



Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 398, Zc. 1 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 17,04 Piano Terra
--	------------	---

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) –
Contrada Piomba.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****; Sig. *****.	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 210, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 526,79 Piano quarto
Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 210, Sub. 16, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 526,79 Piano quarto

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****; Sig. *****.	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 210, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq. Superficie catastale 10 mq Rendita € 22,31 Piano sesto



Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 210, Sub. 35, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 9 mq. Superficie catastale 10 mq Rendita € 22,31 Piano sesto
--	------------	--

STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Si è rilevata discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile di civile abitazione e la planimetria catastale per quanto attiene la distribuzione interna degli spazi tramite differente realizzazione di tramezzi in muratura di mattoni. Tali difformità costruttive emerse sono meglio rappresentate con colorazione celeste nella planimetria di piano (*Cfr. Allegato 1*).

Inoltre presso l'immobile pignorato, il CTU nella sua qualità di custode giudiziario ha anche condotto la visione degli impianti.

L'impianto elettrico, allo stato di fatto, risulta essere integro e mantenuto in efficienza e non necessita di interventi di messa in sicurezza, la sua realizzazione è stata eseguita secondo le normative vigenti nel periodo di costruzione dell'immobile in forza del DM 37/08. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia a condensazione, la cui installazione rispetta i requisiti di buona esecuzione e manutenzione, posizionata all'interno della cucina. (*Cfr. Foto 11 e Foto 12*).





Foto 11 – Quadro elettrico a norma.



Foto 12- Caldaia all'interno della cucina.

Ai sensi del DM 37/08, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico non risultano disponibili.

CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI

Gli abusi edilizi sia pure di lieve entità, relativi alla differente realizzazione di pareti divisorie che determinano la distribuzione interna degli spazi, sono sanabili mediante presentazione di apposita CILA in sanatoria quale Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art.6 bis del D.P.R. 380/2001 ed in forza dell'art.37 del medesimo decreto, attinente interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, con il pagamento di sanzione amministrativa nella misura fissa di € 516,00.



STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano quarto di struttura condominiale realizzata in cemento armato. L'immobile risulta in buono stato di conservazione strutturale, le pareti verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiatura di diverse cromature. Non sono presenti zone di muffa per infiltrazioni di acqua. I rivestimenti dei locali sono realizzati in mattonelle in ceramica. Non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti o dissesti statici. Gli infissi delle finestre sono in legno con doppio vetro camera senza taglio termico e gli avvolgibili sono in materiale plastico. La cospicua presenza sulla pavimentazione interna di guano di piccioni e la giacenza di cumuli di materiale di vario genere disordinatamente sparpagliati nelle stanze, sono indice che da tempo l'abitazione risulta abbandonata dall'esecutato (Cfr. Foto 13 e Foto 14).



Foto 13 – Guano di piccioni sulla pavimentazione interna della cucina.



Foto 14 – Materiale di vario genere disordinatamente dislocato nel soggiorno.



In particolare i volativi si introducono nell'appartamento attraverso i fori di areazione, praticati sulla parete verticale della cucina, poiché sono privi dell'apposita griglia anti intrusione.

Inoltre all'interno della camera matrimoniale si è rilevata incompiuta attività edile di manutenzione per la realizzazione di locale per servizi igienici con relativa rimanenza di materiale e delle specifiche attrezzature (Cfr. Foto 15 e Foto 16).



Foto 15 – Attività edile di realizzazione locale servizi igienici.



Foto 16 – Materiale e specifica attrezzatura edile abbandonata.

Per quanto rilevato, appare evidente la necessità di agire intenso intervento di sanificazione dell'intero appartamento oltre ad eseguire la raccolta del variegato rifiuto ingombrante sparso nei locali per conferirlo al servizio pubblico di igiene ambientale operante nel Comune di Silvi Marina per lo smaltimento finale nel rispetto della normativa vigente in materia di rifiuti.

Analogamente nel locale di sgombero del sottotetto è presente del mobilio da rimuovere unitamente ad altro materiale accumulato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per civile abitazione, costituente il compendio pignorato, è libero e l'accesso è stato effettuato in maniera forzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio pignorato è pervenuto all'esecutato Sig. *****, quota di proprietà per 1/1 (Cfr. Allegato2) come di seguito dettagliato:

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

Periodo	Proprietà
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****, nata a Elice (PE) il 23/05/1953 proprietà per 1/2; Sig. *****, nato a Roma (RM) il 14/11/1955 proprietà per 1/2 Codice Fiscale: *****
Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****, nato in Brasile (EE) il 26/10/1977 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) – Contrada Piomba.

Periodo	Proprietà
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****, nata a Elice (PE) il 23/05/1953 proprietà per 1/2; Sig. *****, nato a Roma (RM) il 14/11/1955 proprietà per 1/2 Codice Fiscale: *****
Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****, nato in Brasile (EE) il 26/10/1977 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Periodo	Proprietà
Dal 20/12/1985 al 04/01/2007	Sig.ra *****, nata a Elice (PE) il 23/05/1953 proprietà per 1/2; Sig. *****, nato a Roma (RM) il 14/11/1955 proprietà per 1/2 Codice Fiscale: *****
Dal 04/01/2007 al 05/05/2022	Sig. *****, nato in Brasile (EE) il 26/10/1977 proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****



GENERALITÀ DEI BENI

Situazione edilizia

A seguito di accesso agli atti all'Area Tecnica – Urbanistica del Comune di Silvi Marina (TE) è emerso che il fabbricato di civile abitazione non detiene pratiche edilizie.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'area su cui giace il compendio pignorato appartiene alle seguenti zone:

- zona 3.1 Artt.39 e 40 N.T.A. per il 10% – Viabilità urbana, extraurbana e autostradale esistente;
- zona B1 Art.46 N.T.A. per il 90% – Zona residenziale ambito urbano (Cfr. Allegato3).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 06/05/2022 (Cfr. Allegato4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chieti (CH) il 05/01/2007
Reg. gen. 276 - Reg. part. 30
Quota: 1/1
Importo: € 294.000,00
A favore di *****



Contro Sig. *****, Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 147.000,00

Interessi: € 147.000,00

Percentuale interessi: 5,58 %

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Salerno (NA) il 05/02/2021

Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1188

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) –
Contrada Piomba.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chieti (CH) il 05/01/2007

Reg. gen. 276 - Reg. part. 30

Quota: 1/1

Importo: € 294.000,00

A favore di *****

Contro Sig. *****, Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 147.000,00

Interessi: € 147.000,00

Percentuale interessi: 5,58 %



Trascrizioni

- **Atto tra vivi di compravendita**

Trascritto a Chieti il 05/01/2007

Reg. gen. 275 - Reg. part. 232

Quota: 1/1

A favore del Sig. *****

Contro Sig. *****, Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo (TE) il 15/12/2020

Reg. gen. 15758 - Reg. part. 11123

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Salerno (NA) il 05/02/2021

Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1188

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente.

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Chieti (CH) il 05/01/2007

Reg. gen. 276 - Reg. part. 30

Quota: 1/1

Importo: € 294.000,00



A favore di *****
Contro Sig. *****, Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 147.000,00
Interessi: € 147.000,00
Percentuale interessi: 5,58 %

Trascrizioni

- **Atto tra vivi di compravendita**

Trascritto a Chieti il 05/01/2007
Reg. gen. 275 - Reg. part. 232
Quota: 1/1

A favore del Sig. *****
Contro Sig. *****, Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Salerno (NA) il 05/02/2021
Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1188
Quota: 1/1

A favore di *****
Contro Sig. *****
Formalità a carico dell'acquirente.

ONERI CONDOMINIALI

La spesa condominiale ha importo medio annuo pari a € 500,00.

Le spese insolute a tutto il 30.06.2022 risultano di € 10.440,01.

L'esecutato alla data del 30.06.2022 risulta complessivamente insolvente per oneri condominiali per € 10.440,01 comprensivi di spese derivanti da interventi di manutenzione straordinaria (Cfr. Allegato5).



METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI

La valutazione patrimoniale dell'immobile, secondo il metodo analitico, è finalizzata alla determinazione del suo valore di mercato che si ottiene moltiplicando la corrispondente superficie commerciale per il proprio valore al mq di zona.

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	21
Mappale:	398
Categoria:	C/6
Classe:	1
Consistenza:	11 mq.
Rendita catastale:	€ 17,04
Valore catastale:	€ 2.147,04

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Posto auto scoperto	NORMALE	600,00	850,00	Lorda	2,90	4,10	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.



Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) – Contrada Piomba.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/1

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	21
Mappale:	210
Subalterno:	16
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	6 vani
Rendita catastale:	€ 526,79
Valore catastale:	€ 66.375,54

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	970,00	1.450,00	Lorda	3,30	4,90	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/1



Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	21
Mappale:	210
Subalterno:	35
Categoria:	C/2
Classe:	1
Consistenza:	9 mq.
Rendita catastale:	€ 22,31
Valore catastale:	€ 2.811,06

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	970,00	1.450,00	Lorda	3,30	4,90	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Calcolo superfici commerciali

A seguito dell'esecuzione del rilievo metrico delle superfici dei singoli vani della dell'immobile di civile abitazione è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (*Cfr. Allegato6*).

Bene n.1 – Posto auto scoperto delimitato nell'area comune.

Superfici scoperte	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Posto auto scoperto	4,80	2,55	12,24
Superfici scoperte (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		12,24
	Superficie commerciale		1,84



Superficie utile netta mq.	0,00
Superficie utile lorda mq.	0,00
Superficie commerciale mq.	1,84

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 850,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 725,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 850,00

Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 725,00

Valore OMI = **€ 1.334,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 1.334,00
Valore di mercato	= € 725,00 x 1,00 x 1,84 m ²	€ 1.334,00
Valore per confronto diretto	= € 850,00 x 1,00 x 1,84 m ²	€ 1.564,00
Valore stimato	= € 330.540,00	€ 1.564,00
Valore stimato (arrotondato alla decina di euro):		€ 1.560,00



Bene n. 2 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Silvi Marina (TE) –
Contrada Piomba.

Superfici coperte calpestabili	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ingresso	3,30	1,70	5,61
Ingresso	1,15	0,40	0,46
Ripostiglio	1,00	1,70	1,70
Pranzo - Cucina	3,50	3,55	12,42
Pranzo - Cucina	2,15	1,80	3,87
Camera singola	3,50	3,25	11,38
Disimpegno	3,70	1,15	4,26
Disimpegno	1,15	0,35	0,40
Soggiorno	6,00	3,80	22,80
Bagno principale	2,68	1,55	4,15
Bagno di servizio	1,70	0,70	1,19
Bagno di servizio	1,10	1,45	1,60
Camera matrimoniale	3,25	3,45	11,21
Camera matrimoniale	4,10	1,15	4,71
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		85,76
	Superficie commerciale		85,76

Superfici pareti perimetrali esterne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete 1	3,90	0,30	1,17
Parete 2	1,35	0,30	0,40
Parete 3	6,60	0,30	1,98
Parete 4	4,40	0,30	1,32
Parete 5	1,25	0,30	0,38
Parete 6	6,70	0,30	2,01
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		7,26
	Superficie commerciale		7,26

Superfici pareti interne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzo 1	6,10	0,10	0,61
Tramezzo 2	1,55	0,10	0,16
Tramezzo 3	1,60	0,10	0,16
Tramezzo 4	0,40	0,10	0,04
Tramezzo 5	3,15	0,10	0,32
Tramezzo 6	2,25	0,10	0,22
Tramezzo 7	1,15	0,10	0,12
Tramezzo 8	3,50	0,10	0,35
Tramezzo 9	3,50	0,10	0,35
Tramezzo 10	4,75	0,10	0,48
Tramezzo 11	1,15	0,10	0,12
Tramezzo 12	3,25	0,10	0,32



Tramezzo 13	1,70	0,10	0,17
Tramezzo 14	1,80	0,10	0,18
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		3,60
	Superficie commerciale		3,60

Superfici pareti in comunione	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete 1	5,90	0,30	1,77
Parete 2	2,25	0,30	0,68
Parete 3	1,70	0,30	0,51
Parete 4	0,95	0,25	0,24
Parete 5	1,55	0,25	0,39
Parete 6	0,65	0,25	0,16
Parete 7	6,25	0,25	1,56
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda		5,31
	Superficie commerciale		2,66

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda	4,25	2,30	9,77
Balcone d'angolo	3,75	1,45	5,44
Balcone d'angolo	6,20	1,45	8,99
Balcone	4,40	2,10	9,24
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		33,44
	Superficie commerciale		8,34

Superficie utile netta mq.	85,76
Superficie utile lorda mq.	89,36
Superficie commerciale mq.	107,62

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 970,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.450,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 1.210,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 1.450,00



Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si è fatto riferimento alla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI minimo} + (\text{Valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1,0
Oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1,0

Nella condizione in disamina si ha:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 1,000$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = \text{€ } 1.210,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 1,000$$

$$\text{Valore corretto OMI} = \text{€ } 1.210,00$$

$$\text{Valore OMI} = \text{€ } \mathbf{130.220,20}$$



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 130.220,20
Valore di mercato	= € 1.210,00 x 1,00 x 107,62 m ²	€ 130.220,20
Valore per confronto diretto	= € 1.450,00 x 1,00 x 107,62 m ²	€ 156.049,00
Valore stimato	= € 330.540,00	€ 156.049,00
Valore stimato (arrotondato alla decina di euro):		€ 156.050,00

Bene n.3 – Locale di sgombero sottotetto.

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Locale di sgombero	3,50	2,05	7,17
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda		7,17
	Superficie commerciale		1,79

Superficie utile netta mq.	0,00
Superficie utile lorda mq.	0,00
Superficie commerciale mq.	1,79

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 970,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.450,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 1.210,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 1.450,00

Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = € 1.210,00

Valore OMI = **€ 2.165,90**



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 2.165,90
Valore di mercato	= € 1.210,00 x 1,00 x 1,79 m ²	€ 2.165,90
Valore per confronto diretto	= € 1.450,00 x 1,00 x 1,79 m ²	€ 2.595,50
Valore stimato	= € 2.595,50	€ 2.595,50
Valore stimato (arrotondato alla decina di euro):		€ 2.600,00

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune (Pr.)	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Totale Stima	Superficie commerciale
1	Posto auto							
	Terreno	Silvi (TE)	Contrada Piomba	21	398		€ 1.564,00	mq. 1,84
2	Appartamento civile abitazione							
	Fabbricato	Silvi (TE)	Contrada Piomba	21	210	16	€ 156.050,00	mq. 107,62
3	Locale di sgombero sottotetto							
	Fabbricato	Silvi	Contrada Piomba	21	210	35	€ 2.600,00	mq. 1,79
TOTALE							€ 160.210,00	mq. 111,25

Ne discende che il valore di mercato del compendio pignorato, relativamente alle corrispondenti quote di proprietà, risulta essere di **€ 160.210,00**.



Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

Allegato 1 – Planimetria difformità.

Allegato 2 – Visura catastale storica.

Allegato 3 – Destinazione urbanistica.

Allegato 4 – Ispezione ipotecaria.

Allegato 5 – Oneri condominiali.

Allegato 6 – Planimetria immobile.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico fiduciario conferito, come in premessa specificato.

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 28.09.2022

Il CTU esperto estimatore
Il Custode giudiziario
Dott. Ing. Alessandro Conforti
(firmato digitalmente)

