

**TRIBUNALE DI TERAMO**  
*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.35/2021 R.G.**

**Creditore procedente:** \*\*\*\*\*

**Debitori eseguiti:** Sig. \*\*\*\*\*  
Sig.ra \*\*\*\*\*

**Compendio pignorato**

**Comune di Silvi Marina (TE) – Via M. Piscicella n.16**

**Appartamento piena proprietà**

**Foglio 11 particella 465 sub.10**

**Locale di sgombero piena proprietà**

**Foglio 11 particella 465 sub.8**

**Data:**

*09.05.2022*

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

**Il Tecnico CTU esperto estimatore  
Il Custode giudiziario  
Dott. Ing. Alessandro Conforti**



## Sommario

PREMESSA .....	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	3
DATI CATASTALI DEL COMPENDIO.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI.....	8
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	9
TITOLARITÀ .....	9
Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.....	10
CONFINI.....	10
CONSISTENZA.....	10
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	10
STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE .....	12
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI.....	13
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	14
STATO DI OCCUPAZIONE .....	15
PROVENIENZE VENTENNALI.....	15
GENERALITÀ DEI BENI.....	17
Situazione edilizia.....	17
Situazione urbanistica .....	17
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	18
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	20
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	21
CONCLUSIONI.....	27
RIEPILOGO CESPITI.....	28



**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.35/2021 R.G. è di seguito a relazionare.

**OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

Con verbale di giuramento del 24.02.2022 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 dei coniugi Sig. \*\*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\*\* tramite raccomandata con ricevuta di ritorno datata 17.03.2022 con destinazione la residenza in Contrada Pianacce in Silvi Marina (TE) in Via M. Piscicella n.16, per esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di accesso e di sopralluogo agli immobili di seguito dettagliati come da atto di pignoramento del 05.02.2021:



**Bene n.1** - Appartamento per civile abitazione distinto catastalmente al foglio 11 particella 465 sub 10 per intera quota di proprietà (Cfr. Foto1, Foto 2).

**Bene n.2** – Locale di sgombero distinto catastalmente al foglio 11 particella 465 sub 8 per intera quota di proprietà (Cfr. Foto 3, Foto 4).



**Panoramica**





**Foto 1 - Lato esterno fabbricato.**



**Foto 2 - Balcone parzialmente chiuso dell'immobile.**



**Foto 3 - Locale di sgombero.**



**Foto 4 - Locale di sgombero struttura portane copertura con falsi appoggi.**

In data 05 aprile 2022 hanno avuto avvio le operazioni di accesso e di sopralluogo agli immobili costituenti il compendio pignorato alla presenza delle seguenti persone:

- Ing. Alessandro Conforti – CTU estimatore e custode giudiziario;
- Sig. \*\*\*\*\* – esecutato e proprietario dell'immobile, identificato tramite patente di guida n.U19D68662Y rilasciata dalla Motorizzazione Civile in data 18.05.2018;



- Sig.ra \*\*\*\*\* - esecutata e proprietaria dell'immobile, identificata tramite patente di guida n.U18U00191M rilasciata dalla Motorizzazione Civile in data 01.08.2020;

come da verbale di accesso e sopralluogo (*Cfr. Allegato 1*).

Durante l'attività ispettiva sono stati visionati, i vani ed i locali del fabbricato oggetto di stima, rilevando le caratteristiche strutturali e lo stato di conservazione, con dettagliata documentazione fotografica.

Il compendio ubicato in Contrada Pianacce di Silvi Marina (TE) in Via Pisciella n.16 per il quale si richiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

**Bene n.1** – Foglio 11 particella 465 sub 10 – Edificio per civile abitazione ubicato al piano primo di struttura contenente n.4 unità immobiliari, con annesso locale di sgombero ubicato al piano sottotetto.

L'immobile è composto da ingresso, dalla cucina, dal soggiorno, da n.2 camere da letto singolo, da n.1 camera matrimoniale, da bagno principale, da bagno di servizio, da disimpegno per accesso alla zona notte ed alla zona servizi (*Cfr. Foto 5, Foto 6, Foto 7, Foto 8, Foto 9 e Foto 10*).

L'appartamento è dotato di posto auto coperto.





**Foto 5 - Cucina.**



**Foto 6 - Soggiorno.**



**Foto 7 - Camera da letto.**



**Foto 8 - Bagno principale.**



**Foto 9 - Disimpegno.**



**Foto 10 - Camera matrimoniale.**



**Bene n.2** – Foglio 11 particella 465 sub 8 – Locale di sgombero sottotetto  
(Cfr. Foto 11 e Foto 12).



Foto 11 – Locale di sgombero sottotetto.



Foto 12 – Copertura locale di sgombero sottotetto.

### ***DATI CATASTALI DEL COMPENDIO***

#### **LOTTO UNICO**

**Catasto fabbricati** – Fabbricato appartenente al compendio pignorato -  
Comune di Silvi Marina (TE) Contrada Pianacce – Via Piscicella n.16.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
11	465	10	2	A/2	2	7 vani	140 mq.	€ 524,20	1
11	465	8	2	C/2	2	27 mq.	18 mq.	€ 55,78	2

### ***CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI***

**Bene n.1** – Fabbricato per civile abitazione.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto attiene la distribuzione interna dei locali dell'immobile pignorato.



**Bene n.2** – Locale di sgombero adibito a ripostiglio al piano sottotetto.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto attiene la superficie dell'immobile pignorato.

---

**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** - Appartamento di civile abitazione ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscielli n.16.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Sig. \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Atri il 30/04/1979
- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Pescara il 22/06/1978

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 2** - Locale di sgombero adibito a ripostiglio ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscielli n.16.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Sig. \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Atri il 30/04/1979



- Sig.ra \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Pescara il 22/06/1978

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **CONFINI**

**Bene n.1 e Bene n.2** - Appartamento di civile abitazione ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

Il fabbricato per civile abitazione distinto catastalmente al Foglio 11 particella 465 sub.10 e sub.8 confina con le particelle n.654, n.648, n.562.

### **CONSISTENZA**

Fabbricato per civile abitazione:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	105,93 mq	110,47 mq	130,43 mq	2,70 m	Primo
Locale sgombero	-	-	26,50 mq	1,50 m	Sottotetto
Totale superficie commerciale:			156,93 mq		

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene n.1** – Foglio 11 particella 465 sub. 10 - Edificio civile abitazione ubicato in Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>18/12/2008</b> al <b>09/09/2009</b>	Sig. *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 10, Zona censuaria 2 Categoria A2 Classe 2, Consistenza 7 vani Superficie catastale 140 mq. Rendita € 524,20 Piano T – 1



Dal <b>09/09/2009</b> al <b>04/05/2022</b>	Sig. *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 10, Zona censuaria 2 Categoria A2 Classe 2, Consistenza 7 vani Superficie catastale 140 mq. Rendita € 524,20 Piano T - 1
Dal <b>09/09/2009</b> al <b>04/05/2022</b>	Sig.ra *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 10, Zona censuaria 2 Categoria A2 Classe 2, Consistenza 7 vani Superficie catastale 140 mq. Rendita € 524,20 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

**Bene n. 2** - Foglio 11 particella 465 sub. 8 - Locale di sgombero adibito a ripostiglio ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>25/05/1999</b> al <b>18/12/2008</b>	Sig. *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 8, Zona censuaria 2 Categoria C2 Classe 2, Consistenza 27 mq. Superficie catastale 18 mq. Rendita € 55,78 Piano 2
Dal <b>18/12/2008</b> al <b>09/09/2009</b>	Sig. *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 8, Zona censuaria 2 Categoria C2 Classe 2, Consistenza 27 mq. Superficie catastale 18 mq. Rendita € 55,78 Piano 2
Dal <b>09/09/2009</b> al <b>04/05/2022</b>	Sig. ***** Sig.ra *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 465, Sub. 8, Zona censuaria 2 Categoria C2 Classe 2, Consistenza 27 mq. Superficie catastale 18 mq. Rendita € 55,78 Piano 2



## **STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE**

---

### **Fabbricato di civile abitazione**

Si è rilevata discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale per quanto attiene la ripartizione interna degli spazi, decisa tramite la realizzazione di tramezzi divisorii che hanno delimitato specifiche zone. Inoltre è stata evidenziata la tamponatura parziale del balcone che determina aumento di cubatura non autorizzata.

Tali difformità costruttive sono meglio rappresentate con colorazione rossa nella planimetria di piano (*Cfr. Allegato2*).

### **Locale di sgombero adibito a ripostiglio**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto attiene la superficie dell'immobile pignorato.

Tali difformità costruttive evidenziate sono meglio rappresentate con colorazione rossa nella planimetria di piano.

Inoltre presso gli immobili pignorati, il CTU nella sua qualità di custode giudiziario ha anche condotto la visione degli impianti.

Gli impianti meccanici ed elettrici, allo stato di fatto, risultano essere in buona condizione di conservazione e di funzionamento, la loro realizzazione è stata eseguita secondo le normative vigenti nel periodo di costruzione dell'immobile in forza del DM 37/08.

Per conseguenza possono permanere in funzione in maniera inalterata fino al successivo intervento di ristrutturazione se necessario.



Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia di tipo standard a tiraggio naturale installata all'esterno.

L'impianto elettrico è integro e mantenuto in efficienza.

L'impianto del gas, a servizio della caldaia a metano e dei fuochi della piano cottura, risulta in buono stato di conservazione e non necessita di interventi per garantire la sicurezza.

Ai sensi del DM 37/08, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e del gas non risultano disponibili così come non si è riscontrato il corrispondente libretto d'impianto debitamente compilato.

### ***CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI***

---

Gli abusi edilizi, relativi all'unità abitativa che non appartiene a zona vincolata in ambito paesaggistico, possono essere sanati con la presentazione di apposita istanza di Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 con il pagamento di sanzione amministrativa ed oneri accessori che saranno calcolati dagli uffici preposti del Comune di Silvi Marina (TE).



---

**STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

---

**Bene n.1 - Fabbricato civile abitazione - Foglio 11 particella 465 sub.10**

L'immobile per civile abitazione è occupato dal Sig. \*\*\*\*\*, dalla consorte Sig.ra \*\*\*\*\* unitamente ai propri figli minorenni, essendo per loro prima casa.

L'immobile, situato al primo piano, appartiene a struttura all'interno della quale sono presenti complessivamente n.4 unità immobiliari ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato. L'appartamento risulta in perfetto stato di conservazione, 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 giorno, delle zone notte, dei servizi igienici e della cucina 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 alluminio con doppio vetro camera senza taglio termico e gli avvolgibili sono in materiale plastico.

**Bene n.2 - Locale di sgombero - Foglio 11 particella 465 sub.8**

Il locale di sgombero è adibito a ripostiglio di materiale e di attrezzature di vario genere.

L'ambiente, non rifinito per la sua particolare funzionalità, è allo stato grezzo con murature a faccia vista prive di intonacatura.

Le pareti verticali mostrano la struttura portante in cemento armato e la copertura è costituita da tegole a faccia vista priva delle necessarie opere di



impermeabilizzazione mediante guaina ardesiata. L'intera struttura portante della copertura è costituita da travi in legno con falsi appoggi del medesimo materiale. La pavimentazione è realizzata con getto in calcestruzzo a faccia vista ed è priva di rivestimenti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile per civile abitazione, costituente il compendio pignorato, quale prima casa, è occupato dai coniugi debitori esecutati Sig. \*\*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\*\* unitamente ai propri n.4 figli minorenni come da certificato di residenza e stato di famiglia (Cfr. Allegato3).

Non è stato effettuato accesso forzoso dell'immobile.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Il compendio pignorato è pervenuto ai coniugi esecutati Sig. \*\*\*\*\* quota di proprietà per 1/2 e Sig.ra \*\*\*\*\* , quota di proprietà per 1/2 (Cfr. Allegato4):

**Bene n.1** – Foglio 11 particella 465 sub.10 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

Periodo	Proprietà
dal <b>18/12/2008</b> al <b>09/09/2009</b>	Sig. ***** , nato a Atri (TE) il 09/06/1957, proprietario per quota 1/1. Codice Fiscale: *****



dal <b>09/09/2009</b> al <b>04/05/2022</b>	Sig. *****, nato a Atri (TE) il 30/04/1979 proprietà per quota 1/2; Sig.ra *****, nata a Pescara (PE) il 22/06/1978 proprietà per quota 1/2. 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** – Foglio 19 particella 834 sub.3 - Locale laboratorio ubicato a Civitella del Tronto (TE) – Viale Vibrata n.74.

Periodo	Proprietà
dal <b>22/05/1999</b> al <b>09/09/2009</b>	Sig. *****, nato a Atri (TE) il 09/06/1957, proprietà per 1/1. Codice Fiscale: *****
dal <b>09/09/2009</b> al <b>06/05/2022</b>	Sig. *****, nato a Atri (TE) il 30/04/1979 proprietà per quota 1/2; Sig.ra *****, nata a Pescara (PE) il 22/06/1978 proprietà per quota 1/2.

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.



## **GENERALITÀ DEI BENI**

---

### **Situazione edilizia**

A seguito di accesso agli atti al Comune di Silvi Marina (TE) è emerso che l'immobile, costruito dal Sig. \*\*\*\*\*, ha i seguenti titoli autorizzativi:

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n.1538 del 23.10.2008 attinente il cambio di destinazione d'uso di locali a piano terra e demolizione di tratto di recinzione (Cfr. Allegato5);
- Certificato di agibilità n.977 del 04.05.2009 (Cfr. Allegato6).

### **Situazione urbanistica**

Secondo il vigente P.R.G. l'area in cui è stato realizzato il compendio appartiene alla zona B2 – Art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione, concernente zona residenziale ambito collinare e zona Piomba.

Secondo il vigente P.R.P. – la medesima area attiene:

- alla zona 5 – Ambito 5, vincoli in ambito costa teramana, Art.89 e Art.96 delle N.T.A.;
- alla zona C1, classi di tutela e valorizzazione, trasformazione condizionata, Art.89 e Art.96 delle N.T.A..

Secondo lo strumento ZSA, microzonazione sismica, zona 3 stabile suscettibile di amplificazioni Art.89 e Art.96 delle N.T.A..

Secondo il Piano Generali Impianti Pubblicitari, l'area appartiene alla zona ZB, zona bianca, rimanente centro abitato (Cfr. Allegato7).



---

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 06/05/2022 (Cfr. Allegato8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Bene n.1** – Foglio 11 particella 465 sub.10 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Silvi (TE) il 08/10/2009

Reg. gen. 16778 - Reg. part. 3981

Importo: € 168.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Percentuale interessi: 5,15 %

#### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi di compravendita**

Trascritto a Silvi (TE) il 08/10/2009

Reg. gen. 16777 - Reg. part. 10192

A favore Sig. \*\*\*\*\*, Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 23/04/2021

Reg. gen. 6105 - Reg. part. 4385

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

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

Formalità a carico dell'acquirente



**Bene n.2** – Foglio 19 particella 834 sub.3 - Laboratorio artigianale ubicato  
a Civitella del Tronto (TE) – Viale Vibrata n.74.

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria**

Iscritto a Silvi (TE) il 08/10/2009

Reg. gen. 16778 - Reg. part. 3981

Importo: € 168.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Percentuale interessi: 5,15 %

### ***Trascrizioni***

- **Atto tra vivi di compravendita**

Trascritto a Silvi (TE) il 08/10/2009

Reg. gen. 16777 - Reg. part. 10192

A favore Sig. \*\*\*\*\*, Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro Sig. \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 23/04/2021

Reg. gen. 6105 - Reg. part. 4385

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

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

Formalità a carico dell'acquirente.



**METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione patrimoniale degli immobili, costituiti da appartamento di civile abitazione e da locale di sgombero posto al piano sottotetto adibito a ripostiglio di materiale ed attrezzature, secondo il metodo analitico, è finalizzata alla determinazione del loro valore di mercato che si ottiene moltiplicando la corrispondente superficie commerciale per il proprio valore al mq di zona.

**Bene n.1** – Appartamento di civile abitazione ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/2
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/2

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	11
Mappale:	465
Subalterno:	10
Categoria:	A/2
Classe:	2
Rendita catastale:	€ 524,20
Valore catastale:	€ 66.049,20

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	740,00	1.100,00	Lorda	2,50	3,70	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.



**Bene n.2** – Locale di sgombero posto al piano sottotetto ubicato a Contrada Pianacce in Silvi (TE) – Via Piscicella n.16.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/2
Sig.ra *****	Piena proprietà	1/2

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	11
Mappale:	465
Subalterno:	8
Categoria:	C/2
Classe:	2
Consistenza:	27 mq.
Rendita catastale:	€ 55,78
Valore catastale:	€ 7.028,28

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	400,00	570,00	Lorda	1,90	2,80	Netta

### **VALUTAZIONE IMMOBILI**

**Bene n.1** – Fabbricato di civile abitazione – Foglio 11 particella 465 sub.10

### **Calcolo superfici commerciali**



Dal rilievo metrico delle superfici dei singoli vani del fabbricato di civile abitazione è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (Cfr. Allegato9).

<b>Superfici coperte calpestabili</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Letto	4,40	3,45	15,18
Locale WC	1,35	3,45	4,66
Locale bagno	2,00	3,45	6,90
Letto	3,50	4,70	16,45
Letto	3,85	2,45	9,43
Disimpegno	4,70	1,30	6,11
Cucina	3,30	3,75	12,38
Soggiorno	6,95	3,30	22,94
Soggiorno	5,15	1,60	8,24
Soggiorno	1,45	0,75	1,09
Ingresso	1,70	1,50	2,55
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda		105,93
	Superficie commerciale		<b>105,93</b>

<b>Superfici pareti perimetrali esterne</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Parete verticale	3,55	0,40	1,42
Parete verticale	2,45	0,30	0,74
Parete verticale	3,55	0,30	1,06
Parete verticale	4,70	0,30	1,41
Parete verticale	0,75	0,30	0,22
Parete verticale	0,75	0,30	0,22
Parete orizzontale	12,30	0,40	4,92
Parete orizzontale	0,55	0,30	0,16
Parete orizzontale	1,35	0,35	0,47
Parete orizzontale	0,85	0,30	0,26
Parete orizzontale	5,60	0,30	1,68
Parete orizzontale	1,45	0,30	0,44
Parete orizzontale	3,65	0,30	1,10
Parete verticale	5,50	0,30	1,65
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		15,75
	Superficie commerciale		<b>15,75</b>

<b>Superfici pareti interne</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Tramezzo verticale	3,45	0,15	0,52
Tramezzo verticale	3,45	0,10	0,34
Tramezzo verticale	3,45	0,15	0,52
Tramezzo verticale	6,30	0,10	0,63
Tramezzo verticale	1,60	0,10	0,16



Tramezzo verticale	1,30	0,10	0,13
Tramezzo orizzontale	8,15	0,10	0,82
Tramezzo orizzontale	4,80	0,10	0,48
Tramezzo orizzontale	2,20	0,20	0,44
Tramezzo orizzontale	1,70	0,10	0,17
Tramezzo orizzontale	3,30	0,10	0,33
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		4,54
	Superficie commerciale		<b>4,54</b>

<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Balcone verticale	4,20	1,70	7,14
Balcone verticale	5,50	1,55	8,52
Balcone orizzontale	5,35	1,55	8,29
Balcone orizzontale	3,55	1,55	5,50
Balcone orizzontale	3,10	1,50	4,65
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		34,10
	Superficie commerciale		<b>4,21</b>

Superficie utile netta mq.	<b>105,93</b>
Superficie utile lorda mq.	<b>110,47</b>
Superficie commerciale mq.	<b>130,43</b>

### Valori di mercato rilevati

<b>Descrizione</b>	<b>Valore (€/mq)</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 740,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.100,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 920,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 1.100,00

### Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si è fatto riferimento alla seguente 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

<b>Taglio superficie</b>	<b>K1</b>
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

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

Nella condizione in disamina si ha:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,45$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 902,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valore corretto OMI = € 902,00

Valore OMI = **€ 117.647,86**



### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 117.647,86
Valore di mercato	= € 1.100,00 x 1,00 x 130,43 m <sup>2</sup>	€ 143.473,00
Valore stimato	= € 143.473,00	€ 143.473,00
<b>Valore stimato</b> (arrotondato alla decina di euro):		<b>€ 143.470,00</b>

**Bene n.2** – Locale di sgombero – Foglio 11 particella 465 sub.8.

### Calcolo superfici commerciali

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Locale sottotetto	10,00	5,30	53,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda		53,00
	Superficie commerciale		<b>26,50</b>
	Superficie utile netta mq.		<b>0,00</b>
	Superficie utile lorda mq.		<b>0,00</b>
	Superficie commerciale mq.		<b>26,50</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 570,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 485,00
Valore unitario di stima (€/m <sup>2</sup> )	€ 400,00

### CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, si fa riferimento alla seguente formula:

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

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 485,00$$

$$\text{Valore OMI} = \mathbf{€ 12.852,50}$$



**TABELLA RIEPILOGATIVA**

<b>Descrizione</b>	<b>Note</b>	<b>Valore</b>
Valore OMI		€ 12.852,50
Valore medio di mercato	= € 485,00 x 1,00 x 26,50 m <sup>2</sup>	€ 12.852,50
Valore metodo di stima	= € 400,00 x 1,00 x 26,50 m <sup>2</sup>	€ 10.600,00
Valore stimato	= (€10.600,00+€12.852,50+€ 12.852,50)/3	€ 12.101,67
<b>Valore stimato</b> (arrotondato all'unità di euro):		<b>€ 12.100,00</b>



## **CONCLUSIONI**

---

Con l'arrotondamento applicato, la stima del valore commerciale del compendio pignorato in unico lotto risulta essere di **€ 155.570,00** come da schema riassuntivo dei singoli cespiti di seguito rappresentato.



**RIEPILOGO CESPITI**

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	<b>Appartamento civile abitazione</b>										
	Fabbricato	SILVI	TE	Via Pisciella	11	465	10	16	Primo	€ 143.470,00	130,43 m <sup>2</sup>
2	<b>Locale di sgombero</b>										
	Fabbricato	SILVI	TE	Via Pisciella	11	465	8	16	Sottotetto	€ 12.100,00	26,50 m <sup>2</sup>
	<b>TOTALE</b>									<b>€ 155.570,00</b>	156,93 m <sup>2</sup>

Ne discende che il valore complessivo di mercato del compendio pignorato, relativamente alle corrispondenti quote di proprietà, risulta essere:

**Appartamento per civile abitazione esistente, quota 1/1 complessiva di proprietà degli esecutati:**

**€ 143.470,00**

**Locale sgombero, quota 1/1 complessiva di proprietà degli esecutati:**

**€ 12.100,00**

**Totale valore compendio pignorato**

**€ 143.470,00 + €12.100,00 = € 155.570,00**



Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

**Allegato 1** – Verbale del 05 aprile 2022

**Allegato 2** – Planimetrie difformità

**Allegato 3** – Certificato di residenza e stato di famiglia

**Allegato 4** – Visura storica catastale

**Allegato 5** – DIA n.1538 del 23 ottobre 2008

**Allegato 6** – Certificato di agibilità n.977 del 04 maggio 2009

**Allegato 7** – Destinazione urbanistica

**Allegato 8** – Ispezione ipotecaria

**Allegato 9** – Planimetrie immobile

Tanto dovevasi in adempimento al fiducioso incarico conferito, come in premessa specificato.

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 09.05.2022

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

