

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.41/2021 R.G.

Creditore procedente: Società *****

Debitore esecutato: Sig.ra *****

Compendio pignorato

Comune di Notaresco (TE) – Contrada Capracchia

Unità collabente intera proprietà Foglio 24 particella 352

Fabbricato intera proprietà Foglio 24 particella 353

Terreno intera proprietà Foglio 24 particella 18

Terreno intera proprietà Foglio 24 particella 19

Terreno intera proprietà Foglio 24 particella 23

Terreno intera proprietà Foglio 24 particella 245

Data:

30.12.2021

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 PIGNORAMENTO.....	10
CORRISPONDENZA CATASTALE FABBRICATI.....	11
CORRISPONDENZA CATASTALE TERRENI	11
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	13
TITOLARITÀ	13
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	15
STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE	17
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI.....	18
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	19
Fabbricato di civile abitazione - Foglio 24 particella 353	19
STATO DI OCCUPAZIONE	20
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 352	20
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 353	20
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 18.....	21
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 19.....	21
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 23.....	22
PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 245	22
GENERALITÀ DEI BENI.....	22
Confini.....	22
Situazione edilizia.....	23
Situazione urbanistica	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 352	24



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 353	25
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 18.....	25
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 19.....	26
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 23.....	27
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 245	28
ONERI CONDOMINIALI – Foglio 24 particella 353.....	29
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	29
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	33
CONCLUSIONI.....	39

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 avente n.41/2021 R.G. è di seguito a relazionare.

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con verbale di giuramento del 01.09.2021 l'estensore ha accettato l'incarico di CTU esperto stimatore e di custode giudiziario per provvedere all'evasione del seguente quesito:



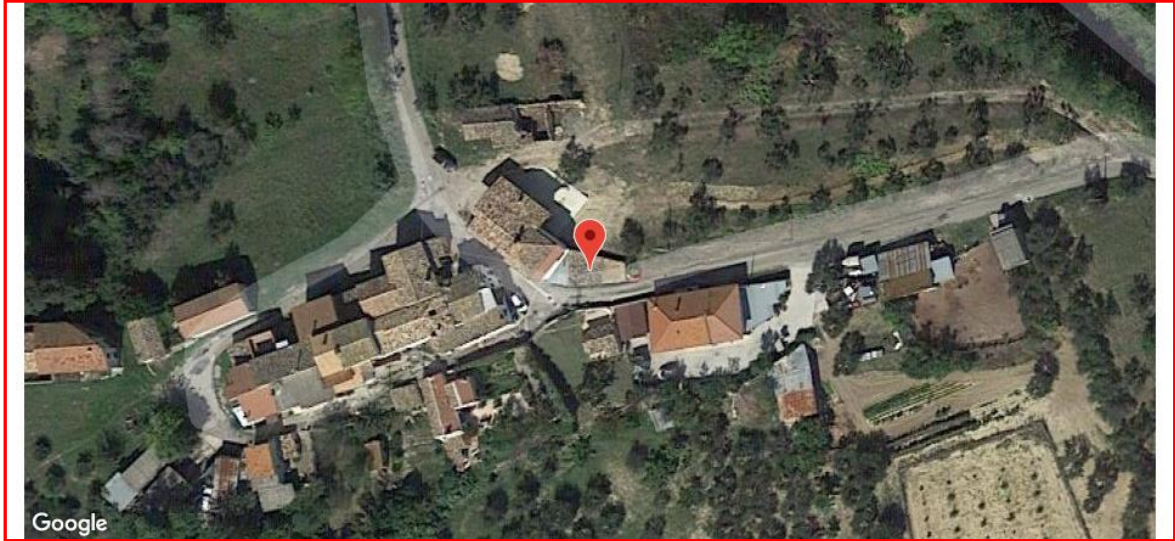
QUESITO N. 1

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 della Sig.ra ***** tramite raccomandata con ricevuta di ritorno datata 17.09.2021 con destinazione la residenza di questa in Roma (RM) in Via Vincenzo Picardi n.4, 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 04.03.2021:

1. **Bene n.1** - Unità collabente distinta catastalmente al foglio 24 particella 352 per intera proprietà (Cfr. Foto 1);
2. **Bene n.2** - Fabbricato di civile abitazione distinto catastalmente al foglio 24 particella 353 per intera proprietà (Cfr. Foto 2);
3. **Bene n.3** - Terreno edificabile distinto catastalmente al foglio 24 particella 18 per intera proprietà (Cfr. Foto 3);
4. **Bene n.4** - Terreno edificabile distinto catastalmente al foglio 24 particella 19 per intera proprietà (Cfr. Foto 4);
5. **Bene n.5** - Terreno edificabile distinto catastalmente al foglio 24 particella 23 per intera proprietà (Cfr. Foto 5);
6. **Bene n.6** - Terreno edificabile distinto catastalmente al foglio 24 particella 245 per intera proprietà (Cfr. Foto 6).





Panoramica





Foto 1 – Fabbricato crollante ed interamente demolito a seguito di evento sismico.



Foto 2 – Appartamento civile abitazione.



Foto 3 – Terreno particella 18.



Foto 4 – Terreno particella 19.



Foto 5 – Terreno particella 23.



Foto 6 – Terreno particella 245.



In data 11 ottobre 2021 hanno, pertanto, avuto avvio le operazioni di accesso e di sopralluogo agli immobili costituenti il compendio pignorato alla presenza delle seguenti persone:

- Ing. Alessandro Conforti – CTU esperto estimatore e custode giudiziario;
- Sig.ra ***** – proprietaria degli immobili, identificata tramite patente di guida n.U11G14247M rilasciata in data 19.09.2021 dalla Motorizzazione Civile;

come da verbale di accesso e sopralluogo (*Cfr. Allegato1*).

Durante l'attività ispettiva sono stati visionati i terreni, i vani ed i locali dei fabbricati oggetto di stima, rilevando le loro caratteristiche strutturali ed il loro stato di conservazione, con dettagliata e compendiosa documentazione fotografica.

Gli immobili tutti ubicati nel Comune di Notaresco (TE) in Contrada Capracchia, per i quali si richiede l'azione di stima e di divisione, sono di seguito elencati nel dettaglio:

1. **Bene n.1** – Foglio 24 particella 352 - Unità collabente completamente demolita a seguito del recente evento sismico, ricadente:
 - per il 93,2% in zona B2 del P.R.G., insediamenti estensivi, in riferimento all'art.47 delle N.T.A.;



- per il 6,8% in zona B3 del P.R.G., insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento, in riferimento all'art.48 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 2);
2. **Bene n.2** – Foglio 24 particella 353 - Edificio per civile abitazione composto da n.2 piani fuori terra con n.2 accessi indipendenti, composto al piano terra da n.6 vani distinti in ingresso, soggiorno, cucina, bagno di servizio, bagno principale e camera matrimoniale (Cfr. Foto 7, Foto 8, Foto 9, Foto 10, Foto 11 e Foto 12). Al piano primo sono presenti n.3 locali sottotetto e bagno di servizio. Il piano terra ed il piano primo sono collegati da scala interna. La vendita del bene non è soggetto ad IVA ed inoltre non è stato effettuato accesso forzoso. L'immobile in questione è ricadente:
- per il 100% in zona B3 del P.R.G., insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento, in riferimento all'art.48 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 3);



Foto 7 – Ingresso principale e soggiorno.



Foto 8 – Ingresso secondario.





Foto 9 - Bagno secondario.



Foto 10 - Cucina.

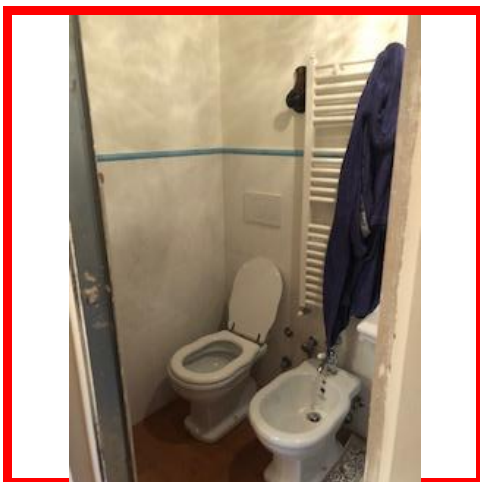


Foto 11 - Bagno principale.



Foto 12 - Camera matrimoniale.

3. **Bene n.3** – Foglio 24 particella 18 - Terreno edificabile ricadente:

- per il 59,9% in zona B2 del P.R.G., insediamenti estensivi, in riferimento all'art.47 delle N.T.A.;
- per il 40,1% in zona F1b del P.R.G., verde pubblico e sportivo di progetto, in riferimento all'art.79 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 4);



4. **Bene n.4** – Foglio 24 particella 19 - Terreno edificabile ricadente:
- per il 54,6% in zona B2 del P.R.G., insediamenti estensivi, in riferimento all’art.47 delle N.T.A.;
 - per il 35,0% in zona F1b del P.R.G., verde pubblico e sportivo di progetto, in riferimento all’art.79 delle N.T.A.;
 - per il 10,4% in zona M1 del P.R.G., come norme generali per le zone “M” in riferimento all’art.85 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 5);
5. **Bene n.5** – Foglio 24 particella 23 - Terreno edificabile ricadente:
- per il 99,2% in zona B2 del P.R.G., insediamenti estensivi, in riferimento all’art.47 delle N.T.A.;
 - per lo 0,8% in zona M1 del P.R.G., come norme generali per le zone “M” in riferimento all’art.85 delle N.T.A. (Cfr. Allegato 6);
6. **Bene n.6** – Foglio 24 particella 245 - Terreno edificabile ricadente:
- per il 100% in zona B2 del P.R.G., insediamenti estensivi, in riferimento all’art.47 delle N.T.A. con vincolo idrogeologico forestale (Cfr. Allegato 7).

DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO

Catasto fabbricati - Comune di Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
24	352			F2		collabente			Terra
24	353			F3		in costruzione			T - 1



CORRISPONDENZA CATASTALE FABBRICATI

Bene n.1 – Unità collabente.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento poiché l'unità collabente risulta interamente demolita e non più esistente, a seguito del recente evento sismico.

Bene n.2 – Fabbricato in corso di costruzione.

Non sussiste corrispondenza catastale del fabbricato di civile abitazione poiché risulta essere interamente realizzato ed è manchevole del corrispondente accatastamento necessario.

Catasto terreni - Comune di Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
24	18			Seminativo arborato	3	00 08 15	€ 4,00	€ 3,79	
24	19			Seminativo arborato	3	00 10 47	€ 5,14	€ 4,87	
24	23			Seminativo	3	00 06 45	€ 3,00	€ 2,83	
24	245			Seminativo arborato	3	00 10 20	€ 5,00	€ 4,74	

CORRISPONDENZA CATASTALE TERRENI

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto evidenziato nell'atto di pignoramento.



LOTTO UNICO

Il lotto è composto dai seguenti beni:

- **Bene n.1** - Unità collabente ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia, completamente distrutto a seguito di evento sismico.

Identificato al catasto Fabbricati -Foglio 24, Particella 352, Categoria F2.

- **Bene n.2** - Fabbricato civile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Fabbricato di civile abitazione composto da n.2 piani fuori terra, di recente ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati -Foglio 24, Particella 353, Categoria F3.

- **Bene n.3** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Terreno edificabile ricadente per il 59,9% in Zona B2, insediamenti estensivi, in riferimento all'art.47 delle N.T.A. e per il 40,1% in Zona F1b, verde pubblico e sportivo di progetto, in riferimento all'art.79 delle N.T.A. Identificato al catasto Terreni - Foglio 24, Particella 18, qualità Seminativo arborato.

- **Bene n.4** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Terreno edificabile ricadente: - per il 54,6% in zona B2 del P.R.G. come insediamenti estensivi sulla base dell'art.47 delle N.T.A.; - per il 35% in zona F1b del P.R.G. come verde pubblico e sportivo sulla base dell'art.79 delle N.T.A.; - per il 10,4% in zona M1 come norme generali per le zone "M" sulla base dell'art.85 delle N.T.A.

Identificato al catasto Terreni - Foglio 24, Particella 19, qualità Seminativo arborato.



- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Terreno edificabile ricadente per il 99,2% in zona B2, insediamenti estensivi, sulla base dell'art.47 delle N.T.A. e per lo 0,8% in zona M1, norme generali per le zone "M", sulla base dell'art.85 delle N.T.A.

Identificato al catasto Terreni - Foglio 24, Particella 23, qualità Seminativo arborato.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Terreno edificabile ricadente per il 100% in zona B2, insediamenti estensivi, in riferimento all'art.47 delle N.T.A.

Identificato al catasto Terreni - Foglio 24, Particella 245, qualità Seminativo arborato.

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 ubicato a Notaresco (TE)-Contrada Capracchia.

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

- Sig.ra ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941



Bene n. 2 – Unità collabente ubicata a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

- Sig.ra ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941

Bene n. 3 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941

Bene n. 4 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra ***** (Proprietà per 1000/1000)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941

Bene n. 5 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra ***** (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941



Bene n. 6 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Il terreno oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- Sig.ra ***** (Proprietà per 1/1)
Codice fiscale: *****
Nata a Roma il 19/09/1941

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n.1 – Foglio 24 particella 352 - Unità collabente ubicata a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2011 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 24, Particella 352, Categoria F2

Bene n.2 – Foglio 24 particella 353 - Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/2014 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 24, Particella 353 Categoria F3



Bene n.3 – Foglio 24 particella 18 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/02/1984 al 16/05/1998	Sig.ra ***** proprietà per 1/6; Sig.ra ***** proprietà per 1/6; Sig.ra ***** proprietà per 1/6; Sig.ra ***** proprietà per 1/6; Sig.ra ***** proprietà per 1/6; Sig.ra ***** proprietà per 1/6.	Catasto Terreni Foglio 24, Particella 18 Qualità Semin. arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 15 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,79
Dal 16/05/1998 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Foglio 24, Particella 18 Qualità Semin. arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 08 15 Reddito dominicale € 4,00 Reddito agrario € 3,79

Bene n.4 – Foglio 24 particella 19 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1997 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà per 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 24, Particella 19 Qualità Semin. Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 47 Reddito dominicale € 5,14 Reddito agrario € 4,87

Bene n.5 – Foglio 24 particella 23 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/12/1997 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 24, Particella 23 Qualità Semin. Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 45 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,83



Bene n.6 – Foglio 24 particella 245 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/1998 al 10/09/2021	Sig.ra ***** proprietà per 1/1	Catasto Terreni Foglio 24, Particella 245 Qualità Semin. Arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 20 Reddito dominicale € 5,00 Reddito agrario € 4,74

STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale per quanto attiene la ripartizione interna degli spazi al piano terra ed al piano primo come meglio rappresentato nella specifica planimetria (Cfr. Allegato8). Tali difformità consistono nella modifica della divisione dei vani e nella realizzazione di talune finestre rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Notaresco (TE) con atto di Permesso di costruire n.28/2016 del 04.07.2016 (Cfr. Allegato9).

In data 25.10.2021, presso gli immobili pignorati, il CTU ha esperito sopralluogo peritale e di accesso come custode giudiziario per il controllo degli impianti come da verbale (Cfr. Allegato10).

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 a condensazione, la cui installazione rispetta i requisiti di buona esecuzione e manutenzione, e da caminetto tradizionale posizionato nel salone. L'impianto elettrico è integro e mantenuto in efficienza.

L'impianto del gas, a servizio della caldaia a metano e dei fuochi della pia-
no cottura, risulta in buono stato e non necessita di interventi per la mes-
sa in sicurezza.

Ai sensi del DM 37/08, le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrici, termico e del gas risultano essere disponibili nonché il corrispondente libretto d'impianto è debitamente compilato.

CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI

Relativamente alla disposizione discorde dei tramezzi interni, delle finestre e delle aperture, è possibile sanarla a livello urbanistico poiché tali abusi risultano conformi agli indici di zona B3 presenti nelle N.T.A. del Comune di Notaresco (TE).

Nello specifico, allo scopo di ottenere la necessaria sanatoria, è opportuno:

- presentare regolare istanza di Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001;
- presentare regolare istanza al Corpo Forestale, essendo la zona sottoposta a vincolo idrogeologico;



- presentare regolare pratica in sanatoria al Genio Civile per difformità eseguite nel corso della realizzazione dell'opera.

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Fabbricato di civile abitazione - Foglio 24 particella 353

L'immobile per civile abitazione, quale prima casa, è occupato dalla vedova Sig.ra ***** soggetta ad handicap con situazione prevista dall'art.3 comma 1 della Legge 104/1992 di disabile con ridotte capacità motorie permanenti (art.8 Legge 449/1997).

L'appartamento, completamente ristrutturato di recente, è sviluppato al piano terra ed al piano primo di un fabbricato indipendente, realizzato in struttura intelaiata in cemento armato.

Risulta, per effetto del completamento delle operazioni di ristrutturazione, in perfetto stato di conservazione, le pareti verticali sono intonacate con tinteggiatura di colore bianco ed i soffitti risaltano la struttura portante dei solai di calpestio, del piano primo, costituita da travi portanti in legno a sostegno della pavimentazione. Non sono presenti zone di muffa per infiltrazioni di acqua. I rivestimenti dei locali giorno e notte del piano terra sono composti da mattonelle in cotto, quelli delle zone del piano primo sono realizzati in parquet laminato. Non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti o dissesti statici.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito radiatori in ghisa con unico termostato. La caldaia è esterna del tipo a condensa-



zione. Gli infissi delle finestre sono in legno con doppio vetro camera dotati di persiane composte da medesimo materiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per civile abitazione, quale prima casa, è occupato dal debitore esecutato Sig.ra ***** il cui stato fisico è stato certificato essere di disabile con ridotte capacità motorie permanenti (Cfr. Allegato 11).

Non è stato effettuato accesso forzoso dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 352

Il compendio pignorato è pervenuto alla Sig.ra ***** , per intera quota di proprietà come di seguito dettagliato (Cfr. Allegato 12):

Bene n.1 – Unità collabente ubicata a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
dal 02/05/2011 al 10/09/2021	Sig.ra ***** , nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****

PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 353

Bene n.2 – Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
Dal 02/04/2014 al 10/09/2021	Sig.ra ***** , nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****



PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 18

Bene n.3 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
Dal 16/02/1994 al 16/05/1998	Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 19/02/1927 proprietà per 1/6; Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 11/01/1938 proprietà per 1/6; Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 21/01/1924 proprietà per 1/6; Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 20/07/1931 proprietà per 1/6; Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 27/08/1935 proprietà per 1/6; Sig.ra *****, nata a Notaresco (TE) il 07/08/1929 proprietà per 1/6. Codice Fiscale: *****
Dal 16/05/1998 al 10/09/2021	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****

PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 19

Bene n.4 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
Dal 16/12/1997 al 10/09/2021	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****



PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 23

Bene n.5 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
Dal 16/12/1997 al 10/09/2021	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: *****

PROVENIENZE VENTENNALI – Foglio 24 particella 245

Bene n.6 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Periodo	Proprietà
Dal 09/11/1998 al 10/09/2021	Sig.ra *****, nata a Roma (RM) il 19/09/1941, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale: *****

GENERALITÀ DEI BENI

Confini

Bene n.1 - Unità collabente ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

L'unità collabente è confinante con le particelle n.245, n.18, n.23 e n.22.



Bene n.2 - Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

Il fabbricato di civile abitazione è confinante con le particelle n.22, n.23, n.295 e con la strada pubblica.

Bene n.3 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

Il terreno edificabile è confinante con le particelle n.255, n.19, n.352 e con A.P.O. n.1.

Bene n.4 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

Il terreno edificabile risulta confinante con le particelle n.18, n.256, con la strada comunale e con la particella n.23.

Bene n.5 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

Il terreno edificabile risulta confinante con le particelle n.295, n.353, n.22, n.352, n.19 e con la strada pubblica.

Bene n.6 - Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) - Contrada Capracchia

Il terreno edificabile risulta confinante con la strada pubblica, con la particella n.22, con le zone F1b e G1b e con A.P.O. n.1.

Situazione edilizia

A seguito di accesso agli atti al Comune di Notaresco (TE) è emerso che l'immobile per civile abitazione, oggetto di stima, ha atto di Permesso di Costruire n.28/2016 del 04.07.2016 e non risulta in essere alcun certificato di agibilità.



Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo l'area in cui è stato realizzato il fabbricato per civile abitazione appartiene alla zona B3 delle N.T.A. insediamenti sparsi, di frangia o in via di consolidamento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 352

Bene n.1 – Unità collabente ubicata a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 10/09/2021 (Cfr. Allegato13), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/03/2021
Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372
Importo: € 20.000,00
A favore di *****
Contro Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.800,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 19/04/2021
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171
A favore di *****
Contro Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 353

Bene n.2 – Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/03/2021
Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372
Importo: € 20.000,00
A favore di *****
Contro Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 12.800,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 03/03/2021
Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171
A favore di *****
Contro Sig.ra *****
Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 18

Bene n.3 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/03/2021



Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372

Importo: € 20.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 12.800,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 06/06/1998

Reg. gen. 6154 - Reg. part. 4221

Quota: 1/1

A favore della Sig.ra *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 19/04/2021

Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 19

Bene n.4 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372

pag. 26



Importo: € 20.000,00

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 12.800,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 05/01/1998

Reg. gen. 43 - Reg. part. 27

A favore della Sig.ra *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 23

Bene n.5 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372

Importo: € 20.000,00

A favore di *****



Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 12.800,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 05/01/1998

Reg. gen. 43 - Reg. part. 27

A favore della Sig.ra *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 24 particella 245

Bene n.6 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 3240 - Reg. part. 372

Importo: € 20.000,00

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 12.800,00



Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 04/12/1998

Reg. gen. 13202 - Reg. part. 8798

A favore della Sig.ra *****

Contro Sig.ra *****

Sig.ra ***** proprietà per la quota di 3/4.

Sig. ***** proprietà per la quota di 1/4.

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 03/03/2021

Reg. gen. 5828 - Reg. part. 4171

A favore di *****

Contro Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

ONERI CONDOMINIALI – Foglio 24 particella 353

Bene n.1 – Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

Non risultano spese condominiali poiché l'appartamento è una struttura singola indipendente.

METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI

La valutazione patrimoniale di ciascun immobile, secondo il metodo analitico, è finalizzata alla determinazione del loro valore di mercato che si ot-



tiene moltiplicando la corrispondente superficie commerciale per il proprio valore al mq di zona.

Bene n.1 – Unità collabente ubicata a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia. Si è proceduto alla stima del terreno poiché l'immobile collabente è stato interamente distrutto a seguito del recente evento sismico.

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

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	24
Mappale:	352
Categoria:	F/2
Superficie:	410,00 mq

Bene n.2 – Fabbricato civile abitazione ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	24
Mappale:	353
Categoria:	F/3
Quota:	1/1

Tipologia	Stato	Valore mercato €/mq	Valore Locazione €/mq
-----------	-------	---------------------	-----------------------



Zona OMI	conservativo	Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	480,00	720,00	Lorda	1,60	2,30	Netta

Bene n.3 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	24
Mappale:	18
Categoria:	Terreno
Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 4,00
Rendita agrario:	€ 3,79
Valore catastale:	€ 450,00
Superficie:	815,00 mq

Bene n.4 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	24
Mappale:	19
Categoria:	Terreno
Classe:	3



Rendita dominicale:	€ 5,14
Rendita agrario:	€ 4,87
Valore catastale:	€ 578,25
Superficie:	1.047,00 mq

Bene n.5 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	24
Mappale:	23
Categoria:	Terreno
Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 3,00
Rendita agrario:	€ 2,83
Valore catastale:	€ 337,50
Superficie:	645,00 mq

Bene n.6 – Terreno edificabile ubicato a Notaresco (TE) – Contrada Capracchia.

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

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	24
Mappale:	245
Categoria:	Terreno



Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 5,00
Rendita agrario:	€ 4,74
Valore catastale:	€ 562,50
Superficie:	1.020,00 mq

VALUTAZIONE IMMOBILI

Bene n.1 – Unità collabente Foglio 24 particella 352 - Si è proceduto alla stima del terreno poiché l'immobile collabente è stato interamente distrutto a seguito del recente evento sismico.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE

Foglio 24 mappale 352 (100%)	Superficie lorda mq.	410,00
Totale mq.		410,00

INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 45,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 45,00 x 1,00 x 410,00 m ²	€ 18.450,00
Valore stimato		€ 18.450,00

Valore stimato (Arrotondato all'unità di euro): **€ 18.450,00**

Bene n.2 – Fabbricato civile abitazione – Foglio 24 particella 353

Calcolo superfici commerciali



Dal rilievo metrico delle superfici dei singoli vani del fabbricato per civile abitazione è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (Cfr. Allegato14).

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra - pranzo/soggiorno		8,78	2,07	18,17
Piano terra - pranzo/soggiorno		7,53	1,53	11,52
Piano terra - pranzo/soggiorno		5,13	1,75	8,98
Piano terra - bagno		1,90	1,65	3,14
Piano terra - ingresso		1,85	2,70	5,00
Piano terra - ingresso		2,50	1,20	3,00
Piano terra - cucina		2,70	4,00	10,80
Piano terra - cucina		0,90	0,28	0,25
Piano terra - bagno		1,20	2,15	2,58
Piano terra - letto		2,50	2,25	5,62
Piano terra - letto		3,15	1,20	3,78
Piano terra - scale interne		3,28	0,90	2,95
Piano primo - bagno		4,15	2,25	9,34
Piano primo - sottotetto		4,15	2,97	12,33
Piano primo - sottotetto		5,35	1,62	8,67
Piano primo - sottotetto		0,55	0,90	0,50
Piano primo - scale interne		1,35	0,90	1,22
Piano primo - sottotetto		2,70	3,10	8,37
Piano primo - sottotetto		1,70	1,25	2,12
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		118,34
		Superficie commerciale		118,34

Superfici pareti perimetrali esterne	N. parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra - parete esterna pranzo/soggiorno		8,78	0,30	2,63
Piano terra - parete esterna verso scale interne		2,79	0,30	0,84
Piano terra - parete esterna verso ingresso pranzo/soggiorno		5,65	0,44	2,49
Piano terra - parete esterna cucina		4,83	0,45	2,17
Piano terra - parete esterna cucina		2,70	0,30	0,81



Piano terra - parete esterna ingresso		1,95	0,40	0,78
Piano terra - parete esterna verticale bagno/ingresso		0,85	0,30	0,26
Piano terra - parete esterna bagno/letto		3,60	0,30	1,08
Piano primo - parete esterna		9,38	0,30	2,81
Piano primo - parete esterna		5,35	0,40	2,14
Piano primo - parete esterna verso balcone		9,08	0,50	4,54
Piano primo - parete esterna		2,49	0,30	0,75
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda			21,30
	Superficie commerciale			21,30

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra - tramezzo bagno		2,50	0,10	0,25
Piano terra - tramezzo bagno		1,65	0,10	0,16
Piano terra - parete divisoria pranzo/cucina		7,35	0,50	3,68
Piano terra - parete divisoria pranzo cucina risega		0,90	0,25	0,22
Piano terra - parete divisoria pranzo/cucina		0,30	0,50	0,15
Piano terra - tramezzo cucina/ingresso		3,90	0,10	0,39
Piano terra - tramezzo bagno	2,00	2,25	0,10	0,45
Piano terra - tramezzo bagno		1,20	0,10	0,12
Piano terra - tramezzo ingr./letto		1,20	0,10	0,12
Piano primo - tramezzo bagno		4,15	0,13	0,54
Piano primo-tramezzo sottotetto		5,35	0,10	0,54
Piano primo-tramezzo sottotetto		4,45	0,10	0,45
Piano primo-tramezzo sottotetto		1,70	0,10	0,17
Piano primo-tramezzo sottotetto		1,00	0,10	0,10
Piano primo-tramezzo sottotetto		1,25	0,10	0,12
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			7,46
	Superficie commerciale			7,46

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano terra - parete esterna in comunione		2,85	0,30	0,86



Piano terra - parete esterna in comunione		4,28	0,38	1,63
Piano primo - parete esterna in comunione		3,39	0,30	1,02
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda			3,51
	Superficie commerciale			1,76

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano primo - balcone		9,28	1,40	12,99
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			12,99
	Superficie commerciale			1,95

Superficie utile netta	118,34
Superficie utile lorda	125,80
Superficie commerciale	150,81

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,08
2	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - autonomo	1,05
5	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Cotto	1,00
Coefficiente globale		1,13

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 480,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 720,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 600,00
Valore medio unitario stimato (€/mq)	€ 720,00

Calcolo del valore OMI



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

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

Valore normale unitario OMI = € 600,00

Valore OMI = **€ 117.631,80**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 117.631,80
Valore medio di mercato	= € 600,00 x 1,13 x 150,81 m ²	€ 102.249,18
Valore analitico	= € 720,00 x 1,13 x 150,81 m ²	€ 122.699,02
Valore stimato	= € 122.699,02	€ 122.699,02

Valore stimato (arrotondato all'unità di euro): **€ 122.699,00**

Bene n.3 – Terreno edificabile.

Calcolo della superficie

Foglio 24 mappale 18 (100%)	Superficie lorda mq.	815,00
Totale mq.		815,00

INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 45,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 45,00 x 1,00 x 815,00 mq.	€ 36.675,00
Valore stimato		€ 36.675,00

Valore stimato (Arrotondato all'unità di euro): **€ 36.675,00**

Bene n.4 – Terreno edificabile.

Calcolo della superficie

Foglio 24 mappale 19 (100%)	Superficie lorda mq.	1.047,00
-----------------------------	-----------------------------	----------



	Totale mq.	1.047,00
--	-------------------	-----------------

INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 45,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 45,00 x 1,00 x 1.047,00 mq.	€ 47.115,00
Valore stimato		€ 47.115,00

Valore stimato (Arrotondato all'unità di euro): **€ 47.115,00**
Bene n.5 – Terreno edificabile.

Calcolo della superficie

Foglio 24 mappale 23 (100%)	Superficie lorda mq.	645,00
Totale mq.		645,00

INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 45,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 45,00 x 1,00 x 645,00 mq.	€ 29.025,00
Valore stimato		€ 29.025,00

Valore stimato (Arrotondato all'unità di euro): **€ 29.025,00**

Bene n.6 – Terreno edificabile.



Calcolo della superficie

Foglio 24 mappale 245 (100%)	Superficie lorda mq.	1.020,00
Totale mq.		1.020,00

INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 45,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 45,00 x 1,00 x 1.020,00 mq.	€ 45.900,00
Valore stimato		€ 45.900,00

Valore stimato (Arrotondato all'unità di euro): **€ 45.900,00**

CONCLUSIONI

Con l'arrotondamento all'unità di euro la stima del valore commerciale del compendio pignorato in unico lotto risulta essere di **€ 299.864,00** come da schema riassuntivo dei singoli cespiti di seguito rappresentato.

N°	Tipo	Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Superfici commerciali mq.	Totale stima
1	Terreni	Notaresco	C.da Capracchia	24	352	410,00	€ 18.450,00
2	Fabbricati	Notaresco	C.da Capracchia	24	353	150,81	€ 122.699,00
3	Terreni	Notaresco	C.da Capracchia	24	18	815,00	€ 36.675,00
4	Terreni	Notaresco	C.da Capracchia	24	19	1.047,00	€ 47.115,00
5	Terreni	Notaresco	C.da Capracchia	24	23	645,00	€ 29.025,00
6	Terreni	Notaresco	C.da Capracchia	24	245	1.020,00	€ 45.900,00
TOTALE						4.087,81	€ 299.864,00

Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

Allegato 1 – Verbale del 11 ottobre 2021

Allegato 2 – N.T.A. Foglio 24 Particella 352

pag. 39



Allegato 3 – N.T.A. Foglio 24 Particella 353

Allegato 4 – N.T.A. Foglio 24 Particella 18

Allegato 5 – N.T.A. Foglio 24 Particella 19

Allegato 6 – N.T.A. Foglio 24 Particella 23

Allegato 7 – N.T.A. Foglio 24 Particella 245

Allegato 8 – Planimetria difformità

Allegato 9 – Permesso di costruire n.28/2016

Allegato 10 – Verbale del 25 ottobre 2021

Allegato 11 – Certificato medico L.104

Allegato 12 – Visura storica camerale

Allegato 13 – Ispezione ipotecaria

Allegato 14 – Planimetria fabbricato

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 30.12.2021

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

