

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

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.65/2021 R.G.**

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

**Debitore esecutato:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Compendio pignorato**

**Comune di Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123**

**Appartamento piena proprietà**  
**Foglio 5 particella 26**

**Terreni piena proprietà**  
**Foglio 5 particella 456**  
**Foglio 5 particella 539**

**Data:**  
**27.05.2022**

**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.....	7
CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILI.....	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 .....	7
TITOLARITÀ .....	8
CONFINI.....	9
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.....	18
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	19
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	23
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	25



**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.65/2021 R.G. è di seguito a relazionare.

**OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

Con verbale di giuramento del 08.03.2022 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 \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* tramite raccomandate con ricevuta di ritorno datate 17.03.2022 con destinazione la residenza in Corropoli (TE) in Via Accattapane n.123, 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 28.04.2021:



**Bene n.1** - Appartamento di civile abitazione distinto catastalmente al foglio 5 particella 26 per intera quota di proprietà (Cfr. Foto1, Foto2).

**Bene n.2** - Terreno agricolo distinto al foglio 5 particella 456 (Cfr. Foto3).

**Bene n.3** - Terreno agricolo distinto al foglio 5 particella 539 (Cfr. Foto4).



**Foto 1 - Lato esterno fabbricato.**



**Foto 2 - Panoramica cortile.**



**Foto 3 - Terreno particella 456.**



**Foto 4 - Terreno particella 539.**

In data 30 marzo 2023 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 esperto stimatore e custode giudiziario;



- \*\*\*\*\* – eseguita e proprietaria dell'immobile, identificata tramite carta di identità n. .... rilasciata dal Comune di ..... in data .....

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

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

Il compendio ubicato nel Comune di Corropoli (TE) in Via Accattapane n.123, per il quale si richiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

**Bene n.1** – Foglio 5 particella 26 – Edificio isolato per civile abitazione composto da n.2 piani fuori terra con annesso locale sottotetto.

L'immobile è composto da ingresso, dalla sala, dal soggiorno, dalla cucina, 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*).



**Foto 5 – Cucina.**



**Foto 6 – Soggiorno.**



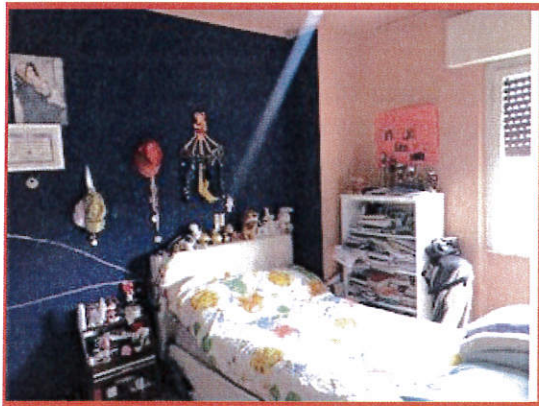


Foto 7 - Camera da letto.



Foto 8 - Bagno principale.

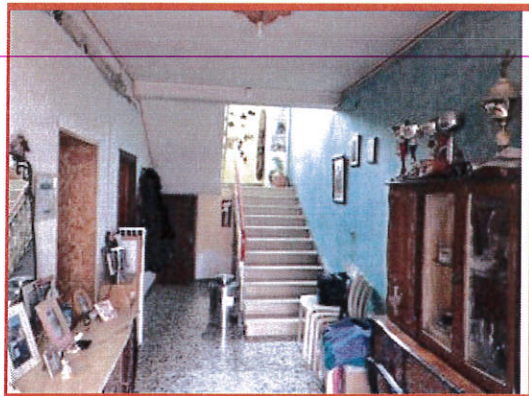


Foto 9 - Disimpegno.



Foto 10 - Camera da letto singolo.

**Bene n.2** – Foglio 5 particella 456 – Terreno agricolo ricadente nel P.R.E.:

- zona E4 agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali;
- zona E5 agricola di supporto e concentrazione.

**Bene n.3** – Foglio 5 particella 539 - Terreno agricolo ricadente nel P.R.E.:

- zona E4 agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali;
- zona E5 agricola di supporto e concentrazione.

La vendita del compendio non è soggetto ad IVA.



**DATI CATASTALI DEL COMPENDIO**

**LOTTO UNICO**

**Catasto fabbricati** – Fabbricato appartenente al compendio pignorato -  
Comune di Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
5	26		-	A3	3	7,5 vani	202 mq.	€306,00	T-1-2-S1

**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 realizzazione delle finestre al piano primo ed al piano seminterrato dell'immobile pignorato.

**Catasto terreni** - Comune di Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario	
5	456			Seminativo arborato	3	888,00	€ 5,50	€ 4,36	
5	539			Seminativo arborato	3	120,00	€ 0,74	€ 0,59	

**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 Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

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

- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata in
- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato in

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 2** - Foglio 5 particella 456 – Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

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

- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata in
- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato in

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)





- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**Bene n. 3** – Foglio 5 particella 539 – Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

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

- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **CONFINI**

---

**Bene n.1** - Appartamento di civile abitazione ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Il fabbricato per civile abitazione distinto catastalmente al Foglio 5 particella 26 confina con le particelle n.617, n.1094, n.456.

**Bene n. 2** – Terrèno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Il terreno agricolo distinto catastalmente nel Foglio 5 particella 426 è confinante con le particelle n.455, n.457 e n.539.



**Bene n. 3** – Terreno edificabile ubicato a Civitella del Tronto (TE) – Via Accattapanè n.123.

Il terreno agricolo distinto catastalmente nel Foglio 5 particella 539 è confinante con le particelle n.1092, n.1094, n.455 e n.26.

**CONSISTENZA**

Fabbricato civile abitazione:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	180,46 mq	198,62 mq	296,14 mq	2,70 m	
Totale superficie commerciale:			296,14 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene n.1** – Foglio 5 particella 26 - Edificio civile abitazione ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapanè n.123.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>08/07/1981</b> al <b>14/08/2005</b>	Sig. *****; Sig.ra *****.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 26 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 306,00 Piano T - 1 - 2 - S1
Dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****; Sig.ra *****; Sig.ra *****; Sig.ra *****.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 26 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 306,00 Piano T - 1 - 2 - S1
Dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	*****; *****.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 26 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 202 mq Rendita € 306,00 Piano T - 1 - 2 - S1

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.



**Bene n.2** – Foglio 5 particella 456 -Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE)  
– Via Accattapane n.123.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>05/02/1985</b> al <b>14/08/2005</b>	Sig. *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 456 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie 888 mq. Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 4,36
Dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****; Sig.ra *****; Sig.ra *****; Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 456 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie 888 mq. Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 4,36
Dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	*****; *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 456 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie 888 mq. Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 4,36

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

**Bene n.3** – Foglio 5 particella 539 -Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE)  
– Via Accattapane n.123.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/11/1979</b> al <b>05/02/1998</b>	Sig.ra *****; Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie 120 mq. Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,59
Dal <b>05/02/1998</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie 120 mq. Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,59



Dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	*****; *****;	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie 120 mq. Reddito dominicale € 0,74 Reddito agrario € 0,59
--	------------------	--

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

### **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 diversa dimensione della finestra realizzata nella zona notte del piano primo e per la mancata apertura che si sarebbe dovuta creare nel piano sottotetto come affaccio alla terrazza.

Tali difformità costruttive emerse sono meglio rappresentate con colorazione rossa nelle planimetrie di piano (*Cfr. Allegato2*).

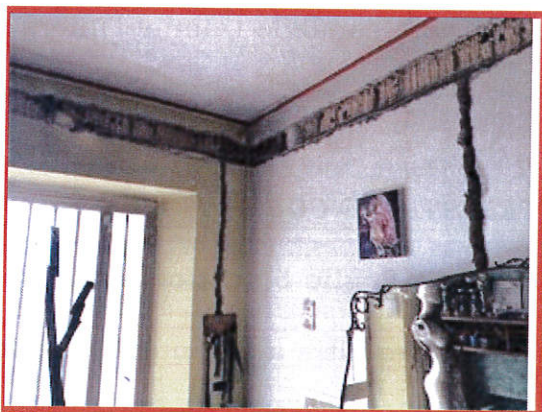
Relativamente ai manufatti in muratura di esigue dimensioni per il riparo degli animali da cortile e delle n.2 strutture rudimentali per il deposito di attrezzatura esistenti sopra i terreni agricoli, si precisa che la loro realizzazione comporta aumento di superficie che non è stata autorizzata dagli uffici preposti comunali e dal Genio Civile.

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, non risulta essere in buona condizione di conservazione e di funzionamento per effetto della presenza dei cavi scoperti sospesi dall'alto. La realizzazione non è stata eseguita secondo le



normative vigenti in forza del DM 37/08, pur essendo visibili la realizzazione di tracce per il contenimento dei cavi elettrici (Cfr. Foto 13 e Foto 14).



**Foto 13 – Realizzazione di tracce per il contenimento dei cavi elettrici.**



**Foto 14– Cavi elettrici scoperti pendenti.**

Per conseguenza è pericolosa la permanenza in funzione in tali condizioni ed è necessaria idoneo intervento di conformità e messa in sicurezza.

Il riscaldamento del fabbricato è garantito dalla presenza di stufe a legna l'assenza di caldaia a gas e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia elettrica di tipo standard installata all'esterno.

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, relativi alla differente dimensione della finestra al piano primo ed alla mancata realizzazione dell'apertura al piano sottotetto, sono sanabili mediante presentazione di apposita SCIA in sanatoria quale Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 con il pagamento di sanzione amministrativa nella misura fissa di € 516,00.



L'illecito edilizio concernente la costruzione dei manufatti in muratura di esigue dimensioni per il riparo degli animali da cortile e delle n.2 strutture rudimentali per il deposito di attrezzatura, è sanabile tramite l'intera rimozione delle strutture.

### **STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

#### **Bene n.1 - Fabbricato di civile abitazione-Foglio 5 particella 26**

L'immobile, costituito da n.2 piani fuori terra oltre al sottotetto, appartiene ad una struttura isolata ed è realizzato con struttura in muratura portante.

L'appartamento risulta in stato di degrado e le pareti verticali portanti e divisorie, sebbene siano intonacate e tinteggiate con varia colorazione, presentano ampie zone di muffa per effetto di infiltrazioni di acqua.

Le pavimentazioni dei locali giorno, delle zone notte e della cucina sono realizzati in marmittoni. I rivestimenti dei servizi igienici in mattonelle di ceramica. Gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo senza taglio termico.

#### **Bene n.2 – Bene n.3 - Terreni agricoli Foglio 5 particelle 456 e 539**

Sopra i terreni agricoli sono stati realizzati esigui fabbricati rurali in muratura con antistante area recintata per la sistemazione di animali da cortile oltre a strutture rudimentali coperte non rifinite adibite a depositi di attrezzature per lo svolgimento di attività manuale di vario genere (*Cfr. Foto 14 e Foto 15*).





Foto 14 – Realizzazione di esigui manufatti in muratura per animali da cortile.



Foto 15 – Struttura rudimentale coperta come deposito attrezzatura e ricambi.

### ***STATO DI OCCUPAZIONE***

L'immobile per civile abitazione, costituente il compendio pignorato, è occupato dai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* con i propri n.3 figli unitamente ad altro componente il nucleo familiare, essendo per loro prima casa come riportato con certificato di residenza e stato di famiglia (Cfr. Allegato3). Non è stato effettuato accesso forzoso dell'immobile.

### ***PROVENIENZE VENTENNALI***

Il compendio pignorato è pervenuto agli esecutati \*\*\*\*\*, quota di proprietà 1/2, e \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2 (Cfr. Allegato4) come di seguito dettagliato:

**Bene n.1** – Foglio 5 particella 26 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Periodo	Proprietà
dal <b>08/07/1981</b> al <b>14/08/2005</b>	Sig. *****, nato a _____ il _____ proprietario per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
dal <b>08/07/1981</b> al <b>14/08/2005</b>	Sig.ra *****, nata a _____ il _____ proprietaria per quota 1/2.



ALESSANDRO CONFORTI  
INGEGNERE

	Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra ***** , nata a (TE) il proprietaria per quota 1/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra ***** , nata a (TE) il , proprietaria per quota 6/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra ***** , nata in Germania Repubblica Democratica (EE) i <sup>3</sup> , proprietaria per 1/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra ***** , nata a (TE) il , proprietaria per quota 1/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	***** , nata in (EE) il , proprietaria per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	***** , nato in (EE) il , proprietario 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 5 particella 456 - Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.





ALESSANDRO CONFORTI  
INGEGNERE

Periodo	Proprietà
dal <b>05/02/1985</b> al <b>14/08/2005</b>	Sig. *****, nato il , proprietario per quota 1000/1000. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****, nata in , il 10/10/1971, proprietaria per quota 2/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****, nata a , il , proprietaria per quota 2/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****, nata a , il , proprietaria per quota 2/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/08/2005</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra *****, nata a , il , proprietaria per quota 3/9. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	*****, nata in , proprietaria per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	*****, nato in , proprietario 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.3** – Foglio 5 particella 539 - Terreno agricolo ubicato a Corropoli  
(TE) – Via Accattapane n.123.

Periodo	Proprietà
dal <b>30/11/1979</b> al <b>05/02/1998</b>	Sig.ra ***** , nata a ..... il ..... proprietaria per quota 1/4. Codice Fiscale: *****
dal <b>30/11/1979</b> al <b>05/02/1998</b>	Sig.ra ***** , nata a ..... il ..... proprietaria per quota 3/4. Codice Fiscale: *****
dal <b>05/02/1998</b> al <b>15/11/2005</b>	Sig.ra ***** , nata a ..... il ..... proprietaria per quota 1/1. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	***** , nata in ..... proprietaria per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
dal <b>15/11/2005</b> al <b>06/05/2022</b>	***** , nato in ..... proprietario 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.

### **GENERALITÀ DEI BENI**

#### **Situazione edilizia**



A seguito di accesso agli atti al Comune di Corropoli (TE) è emerso che il fabbricato di civile abitazione è regolarmente autorizzato tramite i seguenti atti a nome dell'originario proprietario Sig. \*\*\*\*\*:

- Autorizzazione del Genio Civile n.8527 del 28.08.1967 attinente la costruzione di un fabbricato in muratura ordinaria (Cfr. Allegato5);
- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili n.03218 del 04.09.1967 inerente il progetto di fabbricato civile di tipo economico (Cfr. Allegato6);
- Nulla Osta del 12.12.1967 relativo all'esecuzione dei lavori di cui al Permesso a costruire n.03218 del 04.09.1967 (Cfr. Allegato7);
- Certificato di abitabilità n.4211/373 del 04.12.1970 (Cfr. Allegato8);

### **Situazione urbanistica**

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo, l'area su cui giace il compendio pignorato appartiene alla zona E4 agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali ed alla zona E5 agricola di supporto e concentrazione (Cfr. Allegato9).

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 17/05/2022 (Cfr. Allegato10), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



**Bene n.1** – Foglio 5 particella 26 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in  
Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
fondiario  
Iscritto a Sant'Egidio alla Vibrata il  
Reg. gen. - Reg. part.  
Importo: €  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: €  
Spese: €

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi di compravendita**  
Trascritto a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) il  
Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Contro Sig.ra \*\*\*\*\* , Sig.ra \*\*\*\*\* ,  
Sig.ra \*\*\*\*\* , Sig.ra \*\*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Teramo il  
Reg. gen. - Reg. part.  
A favore di \*\*\*\*\*



Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

**Bene n.2** –Foglio 5 particella 456 - Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE)  
– Via Accattapane n.123.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Sant'Egidio alla Vibrata il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: €

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

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: €

Spese: €

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi di compravendita**

Trascritto a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) il

Reg. gen. - Reg. part.

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

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

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



Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

**Bene n.3** – Foglio 5 particella 539 - Terreno agricolo ubicato a Corropoli  
(TE) – Via Accattapane n.123.

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Sant'Egidio alla Vibrata il

Reg. gen. - Reg. part.

Importo: €

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

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: €

Spese: €

### ***Trascrizioni***

- **Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**

Trascritto a Sant'Egidio alla Vibrata il

Reg. gen. - Reg. part.

A favore della Sig.ra \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il

Reg. gen. - Reg. part.

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

Contro \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente



**METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione patrimoniale degli immobili, costituiti da appartamento di civile abitazione e da n.2 terreni agricoli distinti dalle particelle n.456 e n.539, 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 Corropoli (TE) – Via Accattapane n.123.

Soggetto	Diritto	Quota
*****	Piena proprietà	1/2
*****	Piena proprietà	1/2

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	5
Mappale:	26
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	7,5 vani
Rendita catastale:	€ 306,0
Valore catastale:	€ 88.556,00

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di	NORMALE	560,00	840,00	Lorda	1,90	2,80	Netta



tipo economico							
----------------	--	--	--	--	--	--	--

Quota oggetto della stima 1/1.

**Bene n.2** – Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane  
n.123.

Soggetto	Diritto	Quota
*****	Piena proprietà	1/2
*****	Piena proprietà	1/2

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	5
Mappale:	456
Categoria:	Terreno
Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 5,50
Rendita agrario:	€ 4,36
Valore catastale:	€ 618,75
Superficie:	888,00 mq.

**Bene n.3** – Terreno agricolo ubicato a Corropoli (TE) – Via Accattapane  
n.123.

Soggetto	Diritto	Quota
*****	Piena proprietà	1/2
*****	Piena proprietà	1/2

Tipo catasto:	Terreni
Foglio:	5
Mappale:	539
Categoria:	Terreno
Classe:	3
Rendita dominicale:	€ 0,75
Rendita agrario:	€ 0,59





Valore catastale:	€ 618,75
Superficie:	120,00 mq.

### **VALUTAZIONE IMMOBILI**

**Bene n.1** – Fabbricato di civile abitazione – Foglio 5 particella 26.

#### **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. Allegato10).

<b>Superfici coperte calpestabili</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Ingresso	9,25	2,45	22,66
Soggiorno	4,35	4,30	18,70
Pranzo	4,35	4,30	18,70
Cucina	2,70	2,65	7,16
Letto	4,50	3,83	17,24
Disimpegno esterno	2,64	1,50	3,96
Magazzino	4,85	2,39	11,59
Garage	4,30	4,00	17,20
WC piano primo	2,45	2,70	6,62
Letto piano primo	4,55	4,55	20,70
Letto piano primo	4,55	4,45	20,25
Disimpegno piano primo	6,40	2,45	15,68
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda	180,46
		Superficie commerciale	<b>180,46</b>

<b>Superfici pareti perimetrali esterne</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Parete orizzontale	4,70	0,25	1,18
Parete orizzontale	3,05	0,30	0,91
Parete obliqua	5,41	0,30	1,62
Parete orizzontale	1,50	0,25	0,38
Parete orizzontale	4,85	0,25	1,21
Parete orizzontale	0,35	0,25	0,09
Parete orizzontale	8,20	0,50	4,10
Parete verticale	4,00	0,20	0,80
Parete verticale	2,89	0,25	0,72
Parete verticale	6,89	0,20	1,38



ALESSANDRO CONFORTI  
INGEGNERE

Parete verticale	1,40	0,30	0,42
Parete verticale	3,00	0,40	1,20
Parete verticale	9,55	0,50	4,78
Parete verticale	3,10	0,30	0,93
Parete verticale	9,60	0,50	4,80
Parete orizzontale piano primo	8,20	0,35	2,87
Parete orizzontale piano primo	8,20	0,40	3,28
Parete verticale piano primo	9,35	0,40	3,74
Parete verticale piano primo	9,35	0,50	4,68
Parete orizzontale sottotetto	8,20	0,35	2,87
Parete orizzontale sottotetto	8,20	0,35	2,87
Parete verticale sottotetto	4,55	0,35	1,59
Parete verticale sottotetto	4,55	0,50	2,28
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		48,70
	Superficie commerciale		<b>48,70</b>

<b>Superfici pareti interne</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Parete orizzontale	4,50	0,25	1,12
Parete orizzontale	2,65	0,30	0,80
Parete orizzontale	4,30	0,45	1,94
Parete orizzontale	1,85	0,45	0,83
Parete orizzontale	0,75	0,45	0,34
Parete orizzontale	2,92	0,35	1,02
Parete verticale	4,55	0,35	1,59
Parete verticale	9,25	0,45	4,16
Parete orizzontale piano primo	4,55	0,35	1,59
Parete orizzontale piano primo	2,45	0,25	0,61
Parete verticale piano primo	9,35	0,30	2,80
Parete verticale sottotetto	4,55	0,30	1,36
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		18,16
	Superficie commerciale		<b>18,16</b>

<b>Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Balcone piano primo	8,20	1,00	8,20
Balcone sottotetto	8,20	4,80	39,36
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		47,56
	Superficie commerciale		<b>4,88</b>

<b>Superfici scoperte</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Area esterna	28,00	10,00	280,00
Superfici scoperte (10% fino a Sup. co-	Superficie lorda		280,00



perta; 2% per sup. eccedente)	Superficie commerciale	<b>25,38</b>
-------------------------------	------------------------	--------------

<b>Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Totale Superficie</b>
Cantina interrata	3,10	1,30	4,03
Cantina interrata	3,80	3,20	12,16
Soffitta	4,60	4,55	20,93
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda		37,12
	Superficie commerciale		<b>18,56</b>

Superficie utile netta mq.	<b>180,46</b>
Superficie utile lorda mq.	<b>198,62</b>
Superficie commerciale mq.	<b>296,14</b>

#### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

<b>N°</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
1	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
2	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Assente	0,90
3	SERRAMENTI ESTERNI - Con avvolgibili scadenti	0,96
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,85</b>

#### Valori di mercato rilevati

<b>Descrizione</b>	<b>Valore (€/mq)</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 560,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 840,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 700,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 840,00

#### Calcolo del valore OMI

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

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

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$



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 = 0,00

K2 = 0,50

K = 0,38

C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 666,40

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valore corretto OMI = € 666,40

Valore OMI = **€ 197.349,03**

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 197.349,03
Valore di mercato	= € 700,00 x 0,85 x 296,14 m <sup>2</sup>	€ 176.204,49
Valore per confronto diretto	= € 840,00 x 0,85 x 296,14 m <sup>2</sup>	€ 211.445,39



Valore stimato	= € 211.445,39	€ 211.445,39
----------------	----------------	--------------

**Valore stimato** (arrotondato alla decina di euro): **€ 211.450,00**

**Bene n.2** – Terreno agricolo distinto catastalmente al foglio 5 particella 456.

#### Calcolo della superficie

Foglio 5 particella 456 (100%)	<b>Superficie lorda mq.</b>	888,00
	<b>Totale mq.</b>	<b>888,00</b>

#### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 10,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 10,00 x 1,00 x 888,00 mq.	€ 8.880,00
Valore stimato		€ 8.880,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 8.880,00**

**Bene n.3** – Terreno agricolo distinto catastalmente al foglio 5 particella 539.

#### Calcolo della superficie

Foglio 5 particella 539 (100%)	<b>Superficie lorda mq.</b>	120,00
	<b>Totale mq.</b>	<b>120,00</b>

#### INDAGINE DI MERCATO

A seguito di indagine relativamente a terreni presenti sul territorio esaminato, si stima un valore medio unitario di €/mq 10,00 e per conseguenza si determina la quotazione media del terreno come di seguito.

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 10,00 x 1,00 x 120,00 mq.	€ 1.200,00
Valore stimato		€ 1.200,00

**Valore stimato** (Arrotondato all'unità di euro): **€ 1.200,00**



## RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Fogl.	Mapp.	Civico	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	<b>Appartamento civile abitazione</b>								
	Fabbricato	CORROPOLI	TE	Via Accattapane	5	26	123	€ 211.430,00	296,14 m <sup>2</sup>
2	<b>Terreno agricolo Foglio5 part.456</b>								
	Terreno	CORROPOLI	TE	Via Accattapane	5	456	123	€ 8.880,00	888,00 m <sup>2</sup>
3	<b>Terreno agricolo Foglio5 part.539</b>								
	Terreno	CORROPOLI	TE	Via Accattapane	5	539	123	€ 1.200,00	120,00 m <sup>2</sup>
	<b>TOTALE</b>							<b>€ 221.530,00</b>	<b>1.304,14 m<sup>2</sup></b>



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 di proprietà:**

**€ 211.450,00**

**Terreno agricolo Foglio 5 particella 456, quota 1/1 di proprietà:**

**€ 8.880,00**

**Terreno agricolo Foglio 5 particella 539, quota 1/1 di proprietà:**

**€ 1.200,00**

---

**Totale valore compendio pignorato**

**€ 211.450,00 + € 8.880,00 + € 1.200,00 = € 221.530,00**



Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

**Allegato 1** – Verbale n.1 del 30 marzo 2022

**Allegato 2** – Planimetrie difformità rilevate

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

**Allegato 4** – Visura storica catastale

**Allegato 5** – Autorizzazione Genio Civile

**Allegato 6** – Domanda per esecuzione lavori

**Allegato 7** – Nulla Osta lavori

**Allegato 8** – Certificato abitabilità

**Allegato 9** – Stralcio N.T.A. destinazione urbanistica

**Allegato 10** – Ispezioni ipotecarie

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 27.05.2022

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

