

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 123/2025

Creditore procedente: *****

Debitori esegutati: Sig. *****
Sig.ra *****

Compendio pignorato

Comune di Giulianova (TE)

Appartamento piena proprietà

Foglio 7 Particella 20 sub 11

Data:

06.11.2025

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

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

Sommario

PREMESSA	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	3
DATI CATASTALI DEL COMPENDIO	7
CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE	7
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	8
TITOLARITÀ	8
CONFINI	8
CONSISTENZA	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI	9
STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE	9
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI	10
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	11
STATO DI OCCUPAZIONE	11
PROVENIENZE VENTENNALI	12
GENERALITÀ DEI BENI	13
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
ONERI CONDOMINIALI	15
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI	15
VALUTAZIONE IMMOBILI	16



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.123/2025 R.G. è di seguito a relazionare.

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con verbale di giuramento del 04.08.2025 l'estensore ha accettato l'incarico di CTU esperto stimatore e di custode giudiziario per provvedere all'evasione del seguente quesito:

QUESITO N. 1

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

Del che il sottoscritto ha provveduto alla convocazione del Sig. ***** tramite raccomandata con avviso di ricevimento del 13.08.2025 avente destinazione la residenza in Giulianova (TE) in Via Giovanni Amendola n.7 allo scopo di esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di accesso e di sopralluogo all'immobile di seguito dettagliato come da atto di pignoramento del 11.09.2024:

Bene n. 1 – Appartamento per uso civile abitazione sito in Giulianova (TE) in
Via Giovanni Amendola n.7 distinto catastalmente nel Foglio 7



Particella 20 sub.11 cat. A/3 per intera quota di proprietà oltre a locale tecnico (Cfr. Foto1 e Foto2).



Foto 1 – Panoramica immobile.



Foto 2 – Ingresso con ballatoio.

In data 01 settembre 2025 alle ore 15.30 il CTU ha avviato le operazioni di accesso e di sopralluogo all'immobile costituente il compendio pignorato alla presenza delle seguenti persone:

- Ing. Alessandro Conforti, CTU esperto stimatore e custode giudiziario;
- Sig. *****, esecutato identificato tramite patente di guida categoria B avente n.***** rilasciata dalla Motorizzazione civile di Teramo il *****.

Il CTU, eseguito l'accesso al compendio pignorato, ha condotto la visione dei locali dell'immobile rilevandone le caratteristiche e le dimensioni oltre a predisporre dettagliata documentazione fotografica (Cfr. Allegato 1).

Il compendio ubicato nel Comune di Giulianova (TE) in Via Giovanni Amendola n.7, per il quale si richiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

Piano Terra

È stato ricavato locale tecnico nella zona sottostante le scale di accesso, all'interno del quale è installato macchinario autoclave necessario per aumentare la pressione dell'acqua nella rete domestica (Cfr. Foto 3, Foto 4).

Piano primo

L'immobile è composto dall'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, dalla camera da letto e dal bagno.

Piano secondo

Sono distribuiti locali quali la camera da letto, il bagno, il ripostiglio ed il disimpegno che collega la zona notte ai servizi igienici (Cfr. Foto 5, Foto 6, Foto 7, Foto 8, Foto 9, Foto 10, Foto 11 e Foto 12).



Foto 3 – Locale tecnico.



Foto 4 – macchinario autoclave.





Foto 5 - Ingresso e soggiorno.



Foto 6 - Piano primo camera da letto.



Foto 7 - Piano primo bagno.



Foto 8 - Cucina.



Foto 9 - Piano secondo camera da letto.

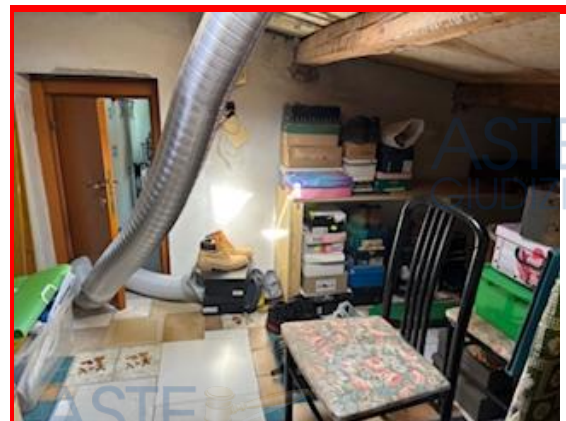


Foto 10 - Piano secondo ripostiglio.



Foto 11 – Piano secondo bagno.



Foto 12 – Piano secondo disimpegno.

DATI CATASTALI DEL COMPENDIO

LOTTO UNICO

Catasto fabbricati – Immobile appartenente al compendio pignorato - Comune di Giulianova (TE) – Via Giovanni Amendola n.7.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
7	20	11	2	A3	4	6,5 vani	140 mq	€ 325,63	T-1-2

CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE

Bene n.1 – Appartamento di civile abitazione con annesso locale tecnico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Tuttavia dalla documentazione riguardante il condono autorizzato reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Giulianova, il locale ripostiglio del piano secondo, pur essendo riportato nella planimetria catastale,

appartiene ad altra proprietà e, pertanto, occorre comunicare al Catasto la relativa rettifica.

Tale difformità emersa è meglio rappresentata con colorazione rossa nella planimetria di piano (Cfr. Allegato2).

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 in Giulianova (TE) - Via Giovanni Amendola n.7

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

- Sig. ***** - Proprietà 1/2

Codice fiscale: *****

Nato a Giulianova (TE) il 13.03.1966

- Sig.ra ***** - Proprietà 1/2

Codice fiscale: *****

Nata a Civitella del Tronto (TE) il 09.08.1963

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

- Sig. ***** - Proprietà 1/2
- Sig.ra ***** - Proprietà 1/2

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato confina con le particelle n.16, n.422, n.431 e n.22.

CONSISTENZA

Compendio pignorato:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	112,56 mq.	117,32 mq.	145,00 mq.	2,70 m.	T-1-2
Totale superficie commerciale:			145,00 mq.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Giulianova (TE) –
Via Giovanni Amendola n.7.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2004 al 05/04/2004	Sig.ra *****proprietà per 1/2; Sig. *****proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Foglio 7, Part. 20, Sub.11 Zc.2 Categoria A3 Classe 4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 325,63 Piano T-1-2 Graffato NO
Dal 05/04/2004 al 07/08/2025	Sig. ***** proprietà per 1/2; Sig.ra ***** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Foglio 7, Part. 20, Sub.11 Zc.2 Categoria A3 Classe 4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 325,63 Piano T-1-2 Graffato NO

STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Accertata la difformità come sopra evidenziata, presso l'immobile pignorato, il CTU nella sua qualità di custode giudiziario ha anche condotto la visione degli impianti.

L'impianto elettrico, allo stato di fatto, risulta essere integro e mantenuto in efficienza e non necessita di interventi di messa in sicurezza, la sua realizzazione è stata eseguita secondo le normative vigenti nel periodo di costruzione dell'immobile in forza del DM 37/08.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia a condensazione collocata all'interno dell'immobile, la cui installazione rispetta i requisiti di buona esecuzione e manutenzione.

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 dell'immobile, costituiti da aumento di cubatura del sottotetto e da cambio di destinazione d'uso da soffitta a civile abitazione, sono sanabili mediante il pagamento delle seguenti somme:

- quanto ad € 785,88 per quota da versare al Comune;
- quanto ad € 785,88 per quota da versare allo Stato;
- quanto ad € 185,00 per diritti di segreteria;
- quanto ad € 16,00 per marca da bollo da apportare sul titolo edilizio.



STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano primo ed al piano secondo di struttura, con più unità abitative separate tra loro, realizzata in cemento armato. L'immobile risulta in buono stato di conservazione strutturale, le pareti verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiatura di diverse cromature. Non si evidenzia stato di degrado delle pareti verticali per l'assenza di zone di muffa per effetto di infiltrazioni di acqua.

Parimenti non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti e dissesti statici.

I rivestimenti dei locali sono realizzati in mattonelle di ceramica.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con doppio vetro camera senza taglio termico così come le persiane sono in materiale alluminio.

Il riscaldamento dei locali è garantito da elementi caloriferi in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per civile abitazione, costituente il compendio pignorato, è occupato dai debitori esecutati Sig. ***** e Sig.ra ***** unitamente al proprio unico figlio.

L'immobile è per loro prima casa e l'accesso non è stato effettuato in maniera forzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio pignorato è pervenuto agli esecutati Sig. ***** proprietà per quota 1/2 e Sig.ra ***** per quota 1/2, come di seguito dettagliato (Cfr. Allegato3):

Bene n.1 – Foglio 7 Particella 20 sub.11 – Appartamento ad uso civile abitazione con annesso locale tecnico.

Periodo	Proprietà
Dal 09/03/2004 al 05/04/2004	Sig.ra ***** , nata a Tivoli (RM) il 29.11.1969 proprietà per quota 1/2; Sig. ***** , nato a Giulianova (TE) il 15.07.1965 proprietà per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
Dal 05/04/2004 al 07/08/2025	Sig. ***** , nato a Giulianova (TE) il 13.03.1966 proprietà per quota 1/2; Sig.ra ***** , nata a Civitella del Tronto (TE) il 09.08.1963 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.

GENERALITÀ DEI BENI

Situazione edilizia

A seguito di accesso agli atti all'Area Tecnica – Urbanistica del Comune di Giulianova (TE) è emerso che il fabbricato di civile abitazione detiene le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria CO2/2004;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.CO3/2004 esaminata con parere favorevole in data 17.09.2013 (Cfr. *Allegato4*).

Situazione urbanistica

Secondo i vigenti Strumenti Urbanistici, l'area su cui giace il compendio pignorato appartiene alle seguenti zone:

- Strumento CU – Limite centri urbani;
- Strumento PRG - zona B2.c per il 100% – Consolidamento e completamento del tessuto urbano esistente;
- Strumento P.R.P. - zona D per il 100% – Classi di Tutela e Valorizzazione;
- Strumento P.T.C.P. - zona B.2 – Art.18 P.T.C.P. per il 100% – Inse-diamenti recenti consolidati (Cfr. *Allegato5*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 12.08.2025 (Cfr. *Allegato6*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene n.1 – Appartamento ad uso civile abitazione.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Giulianova (TE) il 08.04.2004
Reg. gen. 6533 - Reg. part. 1048

Importo: € 140.000,00

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Interessi: € 70.000,00

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Iscritto a Giulianova (TE) il 27.03.2024

Reg. gen. 5097 - Reg. part. 509

Importo: € 140.000,00

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 70.000,00

Interessi: € 70.000,00

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Gilianova (TE) il 08.04.2004

Reg. gen. 6532 - Reg. part. 4492

A favore di Sig. *****, Sig.ra *****

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

Formalità a carico dell'acquirente.

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Teramo il 25/06/2025

Reg. gen. 10989 - Reg. part. 8220

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente.

ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono spese condominiali.

METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI

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

Bene n.1 – Appartamento di civile abitazione ubicato in Giulianova (TE) –
Via Giovanni Amendola n.7.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Proprietà	1/2
Sig.ra *****	Proprietà	1/2

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	2
Foglio:	7
Mappale:	20
Subalterno:	11
Categoria:	A/3
Classe:	4
Consistenza:	6,5 vani
Rendita catastale:	€ 325,63
Valore catastale:	€ 20.514,69

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	1.000,00	1.500,00	Lorda	3,50	5,20	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Calcolo superfici commerciali

A seguito dell'esecuzione del rilievo metrico delle superfici dei singoli vani della dell'immobile di civile abitazione è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (Cfr. Allegato 7).

Bene n.1 – Appartamento di civile abitazione ubicato in Giulianova (TE) –
Via Giovanni Amendola n.7.

Superfici coperte calpestabili	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Soggiorno	6,10	4,05	24,71
Cucina	2,27	3,88	8,81
Camera 1	4,05	3,70	14,99
Bagno 1	1,52	4,05	6,16
Bagno 2	2,27	3,88	8,81
Camera 2	5,05	4,05	20,45
Ripostiglio	3,65	4,05	14,78
Tinello	3,15	2,86	9,01
Corridoio	4,00	1,00	4,00
Corridoio	0,70	1,20	0,84
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		112,56
	Superficie commerciale		112,56

Superfici pareti perimetrali esterne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete facciata	14,60	0,30	4,38
Parete posteriore	2,85	0,45	1,28
Parete posteriore	11,70	0,30	3,51
Parete facciata superiore	18,20	0,30	5,46
Parete posteriore superiore	2,85	0,45	1,28
Parete posteriore superiore	15,35	0,30	4,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda		20,51
	Superficie commerciale		20,51

Superfici pareti interne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete verticale	3,88	0,30	1,16
Tramezzo verticale	4,05	0,10	0,41
Tramezzo verticale	4,05	0,10	0,41
Parete superiore	3,88	0,30	1,16
Tramezzo superiore	4,05	0,10	0,41
Parete superiore	4,05	0,30	1,21
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda		4,76
	Superficie commerciale		4,76

Superfici pareti in comunione	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete verticale	3,88	0,30	1,16
Parete verticale	4,05	0,20	0,81
Parete verticale superiore	3,88	0,30	1,16
Parete verticale superiore	4,05	0,20	0,81
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)	Superficie lorda		3,94
	Superficie commerciale		1,97

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Locale tecnico piano terra	4,00	0,90	3,60
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda		3,60
	Superficie commerciale		0,90

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ballatoio	14,40	0,90	12,96
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		12,96
	Superficie commerciale		3,89

Superficie utile netta mq.	112,56
Superficie utile lorda mq.	117,32
Superficie commerciale mq.	145,00

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.500,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 1.250,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 1.250,00

Calcolo del valore OMI

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

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

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

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

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

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

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

Nella condizione in disamina si ha:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,45$$

$$C = 0,833$$

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 1.225,00$$

$$\text{Coefficiente riduttivo OMI} = 0,833$$

$$\text{Valore corretto OMI} = € 1.020,43$$

$$\text{Valore OMI} = \mathbf{€ 147.962,35}$$

$$\text{Valore medio di mercato} = \mathbf{€ 181.250,00}$$

$$\text{Valore di stima} = \mathbf{€ 181.250,00}$$

pag. 18

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 147.962,35
Valore medio di mercato	= € 1.250,00 x 1,00 x 145,00 m ²	€ 181.250,00
Valore stimato	= € 1.250,00 x 1,00 x 145,00 m ²	€ 181.250,00
Valore stimato:		€ 170.154,12
Valore stimato (arrotondato alla centinaia di euro):		€ 170.200,00

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune (Pr.)	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Totale Stima	Superficie commerciale
1	Appartamento civile abitazione							
	Fabbricato	Giulianova (TE)	Via Amendola 7	7	20	11	€ 170.200,00	mq. 145,00
TOTALE							€ 170.200,00	mq. 145,00

In riferimento della natura forzata della vendita, della mancanza delle garanzie per vizi e difetti degli immobili da porsi in vendita e per ottenere la regolamentazione autorizzativa si applica la riduzione nella misura del 20% del valore commerciale.

Pertanto, il prezzo a base d'asta del compendio pignorato è determinato:

N°	Tipo	Comune	Foglio	Part.	Sub.	Riduzione	Totale stima	Prezzo base d'asta
1	Fabbricati	Giulianova	7	20	11	20 %	€ 170.200,00	€ 136.160,00
TOTALE							€ 170.200,00	€ 136.160,00

Il prezzo a base d'asta del compendio pignorato, approssimato alla centinaia di euro, è di € 136.200,00.

Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

Allegato 1 – Verbale del 01.09.2025.

Allegato 2 – Planimetria difformità.

Allegato 3 – Visura catastale storica.

Allegato 4 – Pratica edilizia condono.

Allegato 5 – Strumenti urbanistici.

Allegato 6 – Ispezione ipotecaria.

Allegato 7 – Planimetrie stato di fatto.

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 06.11.2025

Il CTU esperto estimatore
Il Custode giudiziario

Dott. Ing. Alessandro Conforti
(firmato digitalmente)