

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.187/2024 R.G.

Creditore procedente: *****

Debitore esecutato: Sig.ra *****

Compendio pignorato

Comune di Nereto (TE)

Appartamento piena proprietà

Foglio 3 Particella 479 sub.5

Data:

02.09.2025

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	8
CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE	8
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567	8
TITOLARITÀ	8
CONFINI	9
CONSISTENZA	9
CRONISTORIA DATI CATASTALI	9
STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE	10
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI	11
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	12
STATO DI OCCUPAZIONE	13
PROVENIENZE VENTENNALI	14
GENERALITÀ DEI BENI	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	18
ONERI CONDOMINIALI	19
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI	20
VALUTAZIONE IMMOBILI	21

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.187/2024 R.G. è di seguito a relazionare.

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con verbale di giuramento del 20.06.2025 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 della Sig.ra ***** tramite raccomandata con avviso di ricevimento del 04.07.2025 avente destinazione la residenza in ***** in Via M***** per esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di accesso e di soprall-luogo all'immobile di seguito dettagliato come da atto di pignoramento del 11.09.2024:

Bene n.1 – Appartamento per uso civile abitazione sito in Nereto (TE) in Via Giovanni Boccaccio n.2 distinto catastalmente nel Foglio 3 Par-

ticella 479 sub.5 cat. A/3 piano secondo per intera quota di proprietà oltre a locale fondaco (*Cfr. Foto1 e Foto2*).



Foto 1 – Panoramica condominio.



Foto 2 – Affaccio su Via Boccaccio.

In data 21 luglio 2025 alle ore 10.00 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 stimatore e custode giudiziario;
 - Sig.ra ***** – identificata tramite passaporto in corso di validità n.AG3715332 del 03.04.2023 rilasciato dallo Stato del Pakistan e avente scadenza il 01.04.2028, in qualità di coniuge del comodatario;
- l'esecutata Sig.ra ***** si è resa irreperibile e l'appartamento è stato aperto da famiglia straniera che occupa l'immobile come da verbale di accesso e sopralluogo (*Cfr. Allegato1*).

Tale famiglia di origine pakistana, allo stato occupa il compendio pignorato in forza del contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato in data 16.09.2024 tra l'esecutata Sig.ra ***** ed il Sig.

***** (Cfr. *Allegato2*) il cui nucleo familiare è composto dalla consorte, dalla figlia maggiorenne e da n.4 figli minorenni due dei quali non sono risultati presenti nel corso dello svolgimento del sopralluogo.

È opportuno specificare che detto contratto di comodato è stato sottoscritto il giorno antecedente la notifica dell'atto di pignoramento, avvenuta il 17.09.2024, ed è stato registrato in data 04.10.2024, quando l'immobile era già oggetto di espropriazione forzata e l'esecutata ne era a conoscenza.

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

Il compendio ubicato nel Comune di Nereto (TE) in Via Giovanni Boccaccio n.2, per il quale si richiede l'azione di stima, è di seguito elencato:

Bene n.1 – Foglio 3 Particella 479 sub.5 – Appartamento ad uso civile abitazione con annesso locale fondaco.

L'immobile è composto dall'ingresso, dal soggiorno, dalla cucina, da n.2 camere da letto, dal bagno, dal disimpegno che collega la zona notte alla zona notte, da n.2 balconi e da locale fondaco adibito a ripostiglio di materiale e mobilia (Cfr. *Foto 3, Foto 4, Foto 5, Foto 6, Foto 7, Foto 8, Foto 9, Foto 10, Foto 11, Foto 12, Foto 13 e Foto 14*).



Foto 3 - Ingresso.



Foto 4 - Soggiorno.



Foto 5 - Cucina.



Foto 6 - Camera da letto.



Foto 7 - Camera da letto matrimoniale.



Foto 8 - Bagno.



Foto 9 - Zona disimpegno.



Foto 10 - Balcone su Via Boccaccio.



Foto 11 - Secondo balcone.



Foto 12 - Ingresso fondaco.



Foto 13 - Locale fondaco.



Foto 14 - Locale fondaco.

DATI CATASTALI DEL COMPENDIO**LOTTO UNICO**

Catasto fabbricati – Immobile appartenente al compendio pignorato – Comune di Nereto (TE) – Via Giovanni Boccaccio n.2.

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
3	479	5	-	A3	3	5,5 vani	101 mq	€ 241,44	S1-2

CORRISPONDENZA CATASTALE IMMOBILE

Bene n.1 – Appartamento ad uso civile abitazione con annesso fondaco.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per quanto attiene la distribuzione interna dei vani per effetto della realizzazione delle tramezzature che risultano nell'appartamento e nel locale fondaco oltre alla creazione della finestra (*Cfr. Allegato3*).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

TITOLARITÀ

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

- Sig.ra ***** – Proprietà 1/1
Codice fiscale: *****
Nata a Paternò (CT) il 31.12.1971

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

- Sig.ra ***** - Proprietà 1/1

La Sig.ra ***** è in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato confina con le particelle n.282, n.284 e n.285.

CONSISTENZA

Compendio pignorato:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	76,14 mq.	80,37 mq.	108,00 mq.	3,00 m.	S1-2
Totale superficie commerciale:			108,00 mq.		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1 - Appartamento di civile abitazione ubicato in Nereto (TE) – Via Giovanni Boccaccio n.2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2002 al 13/03/2003	Sig. ***** proprietà per 1/2; Sig.ra ***** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Foglio 3, Part. 393, Sub.5 Categoria A3 Classe 3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 241,44 Piano S1-2
Dal 13/03/2003 al 09/10/2007	Sig.ra ***** proprietà per 1/2; Sig. ***** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Foglio 3, Part. 393, Sub.5 Categoria A3 Classe 3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 241,44 Piano S1-2
Dal 09/10/2007 al 07/06/2010	Sig.ra ***** proprietà per 1/2; Sig. ***** proprietà per 1/2.	Catasto Fabbricati Foglio 3, Part. 479, Sub.5 Categoria A3 Classe 3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 241,44 Piano S1-2

Dal 07/06/2010 al 19/06/2025	Sig.ra ***** proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Foglio 3, Part. 479, Sub.5 Categoria A3 Classe 3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 101 mq Rendita € 241,44 Piano S1-2
--	---------------------------------	--

STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Si è rilevata discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile di civile abitazione e la planimetria catastale per quanto attiene la distribuzione interna degli spazi per la diversa realizzazione dei tramezzi in muratura di mattoni all'interno dei locali soggiorno e disimpegno oltre alla creazione della porta-finestra nella zona soggiorno come ulteriore accesso al balcone.

Tali difformità costruttive emerse, sono meglio rappresentate con varia colorazione nella planimetrie di piano, ad indicare l'eventuali ricostruzioni e demolizioni (Cfr. Allegato4).

Inoltre presso l'immobile pignorato, il CTU ha anche condotto la visione degli impianti.

L'impianto elettrico, allo stato di fatto, risulta integro e funzionante sebbene necessiti di interventi di messa in sicurezza ed in conformità, secondo la normativa vigente stante l'assenza del quadro elettrico con salvavita.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia a condensazione posta all'esterno dell'immobile, la cui installazione non rispetta i requisiti di buona esecuzione e manutenzione per effetto della vistosa perdita d'acqua.

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 sia pure di lieve entità, relativi alla differente realizzazione delle pareti divisorie che determina la distribuzione interna degli spazi segnatamente a:

- ampliamento dell'apertura tra il soggiorno ed la zona ingresso;
- chiusura con tamponatura della porta che collega il vano disimpegno con quello del soggiorno;
- allargamento dell'apertura che collega il soggiorno con il disimpegno;
- creazione di porta-finestra come ulteriore accesso al balcone anche dalla zona soggiorno.

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di apposita SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 attinente interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, con il pagamento della sanzione amministrativa nella misura fissa di € 516,00.

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'appartamento di civile abitazione è ubicato al piano secondo di struttura con più unità abitative realizzata in cemento armato, a differenza del fondo che risulta ricavato nel seminterrato.

L'immobile esternamente risulta in buono stato di conservazione strutturale, le pareti interne verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiatura di diverse cromature.

Appare evidente lo stato di degrado di talune pareti verticali che, sebbene siano intonacate e tinteggiate, presentano ampie zone di muffa per effetto di infiltrazioni di acqua (*Cfr. Foto 15 e Foto 16*).

I rivestimenti dei locali sono realizzati in mattonelle di ceramica.

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

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con doppio vetro camera senza taglio termico e gli avvolgibili sono in materiale plastico.

Talune pareti hanno evidenziato il distacco dell'intonaco e la pittura di esse risulta imbrattata da caotiche segnature (*Cfr. Foto 17 e Foto 18*).



Foto 15 - Zona di muffa parete interna.



Foto 16 - Zona di muffa pareti verticali.



Foto 17 - Zona di distacco intonaco.



Foto 18 - Zona di intonaco deteriorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per civile abitazione, costituente il compendio pignorato, è occupato da famiglia straniera di origine pakistana, in forza del contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato stipulato in data 16.09.2024 tra la Sig.ra ***** ed il Sig. ***** il cui nucleo familiare è composto dalla consorte, dalla figlia maggiorenne e da n.4 figli minorenni.

Il Sig. ***** esercita attività lavorativa fuori regione al nord Italia ed è l'unico a comunicare in lingua italiana sufficientemente comprensibile, a differenza degli altri componenti il nucleo familiare con i quali è impossibile interloquire poiché ignorano totalmente la lingua locale.

L'accesso all'immobile non è stato effettuato in maniera forzata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio pignorato è pervenuto all'esecutata Sig.ra ***** proprietà per quota 1/1, come di seguito dettagliato (Cfr. Allegato5):

Bene n.1 – Foglio 3 Particella 479 sub.5 – Appartamento ad uso civile abitazione.

Periodo	Proprietà
Dal 06/05/2002 al 13/03/2003	Sig. ***** , nato a Nereto (TE) il 19/04/1942 proprietà per quota 1/2. Sig.ra ***** , nata a Corropoli (TE) il 02/09/1944 proprietà per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
Dal 13/03/2003 al 09/10/2007	Sig.ra ***** , nata a Paternò (CT) il 31/12/1971 proprietà per quota 1/2. Sig. ***** , nato in Albania (EE) il 09/03/1969 proprietà per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
Dal 09/10/2007 al 07/06/2010	Sig.ra ***** , nata a Paternò (CT) il 31/12/1971 proprietà per quota 1/2. Sig. ***** , nato in Albania (EE) il 09/03/1969 proprietà per quota 1/2. Codice Fiscale: *****

Dal 07/06/2010 al 07/06/2010	Sig.ra ***** , nata a Paternò (CT) il 31/12/1971 proprietà per quota 1/2. Sig. ***** , nato in Albania (EE) il 09/03/1969 proprietà per quota 1/2. Codice Fiscale: *****
Dal 07/06/2010 al 19/06/2025	Sig.ra ***** , nata a Paternò (CT) il 31/12/1971 proprietà per quota 1/1. Codice Fiscale: *****

Per quanto concerne l'immobile oggetto di pignoramento:

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

GENERALITÀ DEI BENI

Situazione edilizia

A seguito di accesso agli atti all'Area Tecnica – Urbanistica del Comune di Nereto (TE) non sono risultate pratiche edilizie appartenenti al compendio pignorato.

Situazione urbanistica

Secondo i vigenti Strumenti Urbanistici, Piano Regolatore Esecutivo, l'area su cui giace il compendio pignorato appartiene alla seguente zona:

- zona B1S per il 100% – Art.6.2 N.T.A. Sottozona B1S – Zone a prevalente destinazione residenziale (Cfr. *Allegato 6*).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 30.07.2025 (Cfr. *Allegato 7*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Bene n.1 – Appartamento ad uso civile abitazione con annesso fondaco.

Iscrizioni

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

Iscritto a Silvi (TE) il 18/03/2003

Reg. gen. 4445 - Reg. part. 640

Importo: € 43.500,00

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente.

Capitale: € 42.641,25

Percentuale interessi: 4,118%

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Silvi (TE) il 03/03/2023

Reg. gen. 4089 - Reg. part. 321

Importo: € 87.000,00

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente.

Capitale: € 43.500,00

Spese: € 43.500,00

Percentuale interessi: 4,118%

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Silvi (TE) il 18/03/2003

Reg. gen. 4444 - Reg. part. 3037

A favore del Sig. ***** , Sig.ra *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto per casa di morte**

Trascritto a San Benedetto del Tronto (AP) il 29/05/2003

Reg. gen. 8473 - Reg. part. 5651

A favore del Sig. ***** , Sig.ra *****

Contro Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**

Trascritto a Teramo (TE) il 19/10/2010

Reg. gen. 17205 - Reg. part. 9858

A favore della Sig.ra *****

Contro il Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto di separazione coniugi**

Trascritto a Teramo (TE) il 19/10/2010

Reg. gen. 17204 - Reg. part. 9857

A favore del Sig. ***** , Sig.ra *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Teramo (TE) il 29/10/2024

Reg. gen. 17721 - Reg. part. 13112

A favore di *****

Contro la Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

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

Iscritto a Silvi (TE) il 18/03/2003

Reg. gen. 4445 - Reg. part. 640

Importo: € 43.500,00

A favore di *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 42.641,25

Percentuale interessi: 4,118 %

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Titolo

Iscritto a Silvi (TE) il 03/03/2023

Reg. gen. 4089 - Reg. part. 321

Importo: € 87.000,00

A favore di *****

Contro ***** , *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 43.500,00

Spese: € 43.500,00

Percentuale interessi: 4,118 %

Trascrizioni

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Silvi (TE) il 18/03/2003

Reg. gen. 4444 - Reg. part. 3037

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

Contro ***** , *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto per causa di morte**

Trascritto a San Benedetto del Tronto (AP) il 29/05/2003

Reg. gen. 8473 - Reg. part. 5651

A favore del Sig. ***** , Sig.ra *****

Contro il Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto di separazione coniugi**

Trascritto a Teramo (TE) il 19/10/2010

Reg. gen. 17204 - Reg. part. 9857

A favore del Sig. ***** , Sig.ra *****

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni**

Trascritto a Teramo (TE) il 19/10/2010

Reg. gen. 17205 - Reg. part. 9858

A favore della Sig.ra *****

Contro il Sig. *****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Teramo (TE) il 29/10/2024

Reg. gen. 17721 - Reg. part. 13112

A favore di *****

Contro la Sig.ra *****

Formalità a carico dell'acquirente

ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento per civile abitazione è ubicato al secondo piano di struttura contenente complessivamente n.6 unità immobiliari, con annesso locale di sgombero ubicato al piano seminterrato.

Il condominio di fatto non dispone di formale Amministratore.

Le spese condominiali relative alle utenze delle parti comuni, alle operazioni di pulizia ed alle altre attività di manutenzione ordinaria degli spazi in comunione, sono equamente ripartite bonariamente tra i condomini escludendo da tale suddivisione la famiglia pakistana occupante l'immobile pignorato stante l'impossibilità ad intrattenere qualsiasi forma di dialogo e di contatto per effetto del persistere del loro stato di isolamento.

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 con annesso fondaco.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig.ra *****	Piena proprietà	1 / 1
Tipo catasto:	Fabbricati	
Foglio:	3	
Mappale:	479	
Subalterno:	5	
Categoria:	A/3	
Classe:	3	
Consistenza:	5,5 vani	
Rendita catastale:	€ 241,44	
Valore catastale:	€ 30.421,44	

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	520,00	770,00	Lorda	1,80	2,60	Netta

Quota oggetto della stima 1/1.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Calcolo superfici commerciali

A seguito dell'esecuzione del rilievo metrico delle superfici dei singoli vani dell'immobile di civile abitazione è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (Cfr. Allegato8).

Superfici coperte calpestabili	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina	3,55	3,78	13,42
Risega cucina	0,50	1,25	0,63
Bagno	1,80	2,50	4,50
Camera 1	3,80	4,20	15,96
Camera 2	3,80	4,20	15,96
Soggiorno	4,30	3,77	16,21
Ingresso	2,80	1,65	4,62
Disimpegno	3,46	1,40	4,84
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		76,14
	Superficie commerciale		76,14

Superfici pareti perimetrali esterne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete orizzontale est	6,10	0,40	2,44
Parete orizzontale est	3,65	0,40	1,46
Parete orizzontale ovest	3,90	0,40	1,56
Parete orizzontale ovest	4,70	0,40	1,88
Parete verticale nord	10,43	0,40	4,17
Parete verticale balcone	0,83	0,40	0,33
Parete orizzontale fondaco	4,10	0,40	1,64
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda		13,48
	Superficie commerciale		13,48

Superfici pareti interne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzo verticale camere	8,70	0,10	0,87
Tramezzo verticale cucina	3,78	0,10	0,38
Tramezzo verticale ingresso	1,68	0,10	0,17
Tramezzo orizzontale bagno	1,80	0,10	0,18
Tramezzo orizzontale soggiorno	4,30	0,10	0,43
Tramezzo orizzontale camere	3,80	0,30	1,14
Tramezzo orizzontale cucina	3,10	0,20	0,62
Tramezzo verticale fondaco	1,55	0,15	0,23
Tramezzo orizzontale fondaco	1,40	0,15	0,21
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)	Superficie lorda		4,23
	Superficie commerciale		4,23

Superfici pareti in comune	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete verticale scale	5,95	0,20	1,19
Parete orizzontale scale	1,15	0,30	0,35
Parete verticale	4,18	0,40	1,67
Parete verticale fondaco	5,45	0,20	1,09
Parete orizzontale fondaco	2,60	0,30	0,78
Parete verticale fondaco	4,20	0,20	0,84
Superfici pareti in comune (50% fino a uno spessore max di 25 cm)	Superficie lorda		5,92
	Superficie commerciale		2,96

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Fondaco	2,25	1,55	3,49
Fondaco	3,80	3,90	14,82
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari (50%)	Superficie lorda		18,31
	Superficie commerciale		9,16

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone	3,15	1,10	3,47
Balcone	3,50	1,30	4,55
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		8,02
	Superficie commerciale		2,41

Superficie utile netta mq.	76,14
Superficie utile lorda mq.	80,37
Superficie commerciale mq.	108,00

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 520,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 770,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 645,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 645,00

Calcolo del valore OMI

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

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

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

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

Nella condizione in disamina si ha:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,50$$

$$K = 0,50$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 645,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valore corretto OMI = € 6455,00

Valore OMI = € 69.660,00

Valore medio di mercato = € 69.660,00

Valore di stima = € 69.660,00

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 69.660,00
Valore medio di mercato	= € 645,00 x 1,00 x 108,00 m ²	€ 69.660,00
Valore stimato	= € 645,00 x 1,00 x 108,00 m ²	€ 69.660,00
Valore stimato (arrotondato alle centinaia di euro):		€ 69.700,00

RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune (Pr.)	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub.	Totale Stima	Superficie commerciale
1	Appartamento civile abitazione con fondaco							
	Fabbricato	Nereto (TE)	Via Boccaccio 5	3	479	5	€ 69.700,00	mq. 108,00
TOTALE							€ 69.700,00	mq. 108,00

In riferimento della natura forzata della vendita, della mancanza delle garanzie per vizi e difetti degli immobili e per ottenere la regolamentazione autorizzativa si applica la riduzione in ragione del 15% 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	Nereto	3	479	5	15 %	€ 69.700,00	€ 59.245,00
TOTALE								€ 59.245,00

Il prezzo a base d'asta del compendio pignorato, approssimato alle centinaia di euro, è di € 59.200,00.

Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

Allegato 1 – Verbale del 21.07.2025.

Allegato 2 – Contratto di comodato d'uso.

Allegato 3 – Raffronto catastale e rilievo.

Allegato 4 – Planimetria difformità.

Allegato 5 – Visura catastale storica.

Allegato 6 – Dati particella e PRE.

Allegato 7 – Ispezione ipotecaria.

Allegato 8 – Planimetria immobile.

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 02.09.2025

Il CTU esperto estimatore
Il Custode giudiziario

Dott. Ing. Alessandro Conforti
(firmato digitalmente)