

# TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N.1/2022 R.G.

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

**Debitore esecutato:** Sig. \*\*\*\*\*

### Compendio pignorato

Comune di Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio n.139/A

Appartamento 1/2 della piena proprietà

Foglio 52 particella 620 sub.8

Garage 1/8 della piena proprietà

Foglio 52 particella 620 sub.3

**Data:**

15.03.2022

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

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

## Sommario

PREMESSA .....	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	3
DATI CATASTALI DEL COMPENDIO.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE FABBRICATI.....	9
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	9
TITOLARITÀ .....	9
CONFINI.....	11
CONSISTENZA.....	11
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	11
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
<b>Situazione edilizia</b> .....	18
<b>Situazione urbanistica</b> .....	18
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	18
ONERI CONDOMINIALI – Foglio 52 particella 620 sub.8 e sub.3.....	22
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	23
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	25
CONCLUSIONI.....	32

**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.11/2021 R.G. è di seguito a relazionare.

**OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con verbale di giuramento del 07.01.2022 l'estensore ha accettato l'incarico di CTU esperto stimatore e di custode giudiziario per provvedere all'evasione del seguente quesito:

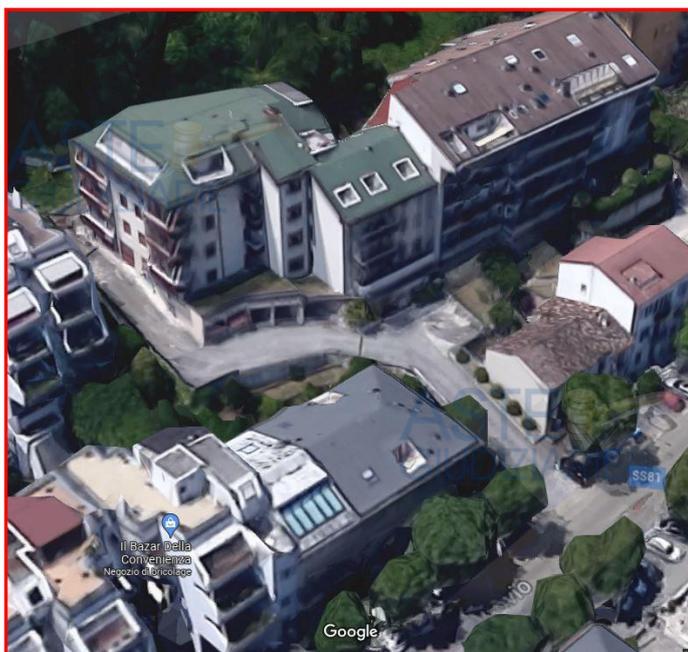
**QUESITO N. 1**

*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 del Sig. \*\*\*\*\* tramite raccomandata con ricevuta di ritorno datata 10.01.2022 con destinazione la residenza in Teramo (TE) in Viale Giovanni Bovio n.139/A, 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 consegnato il 05.02.2021:

**Bene n.1** - Appartamento per civile abitazione con annesso fondaco adibito a cantina distinto catastalmente al foglio 52 particella 620 sub 8 per quota 1/2 di intera proprietà (Cfr. Foto1, Foto 2, Foto3).

**Bene n.2** - Locale Garage distinto catastalmente al foglio 52 particella 620 sub 3 per quota 1/8 di intera proprietà (Cfr. Foto 4).



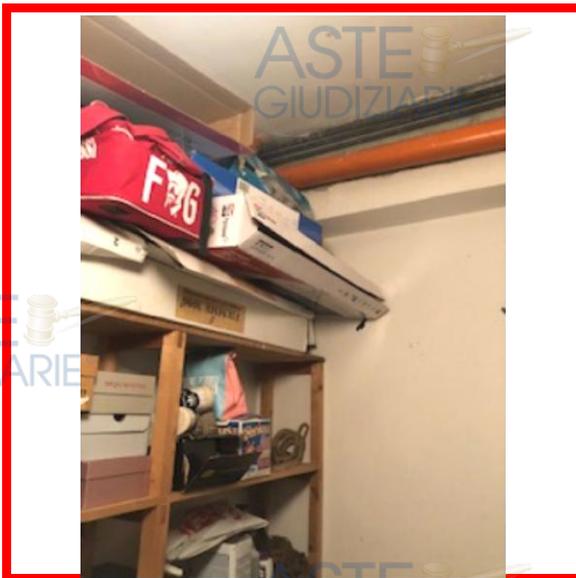
Panoramica



**Foto 1 - Lato esterno fabbricato.**



**Foto 2 - Panoramica immobile.**



**Foto 3 - Fondaco adibito a cantina.**



**Foto 4 - Locale autorimessa.**

In data 18 gennaio 2022 hanno avuto avvio le operazioni di accesso e di sopralluogo agli immobili costituenti il compendio pignorato alla presenza delle seguenti persone:

- Ing. Alessandro Conforti – CTU esperto estimatore e custode giudiziario;

- Sig. \*\*\*\*\* – proprietario dell’immobile, identificato tramite carta di identità n.AT8832258 rilasciata in data 20.01.2013 dal Comune di Teramo;

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 Teramo (TE) in Viale Giovanni Bovio n.139/A, per il quale si richiede l’azione di stima, è di seguito elencato:

**Bene n.1** – Foglio 52 particella 620 sub 8 - Edificio per civile abitazione composto da locale seminterrato adibito a cantina, da piano fuori terra appartenente a struttura condominiale, con annesso garage per posto auto accessibile sia dall’interno che dall’esterno del fabbricato.

L’immobile è composto dalla cucina, dal soggiorno, da n.2 camere da letto singolo, da n.1 camera matrimoniale, da bagno principale, da bagno di servizio, da disimpegno per accesso alla zona notte ed alla zona servizi e da ripostiglio (*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.

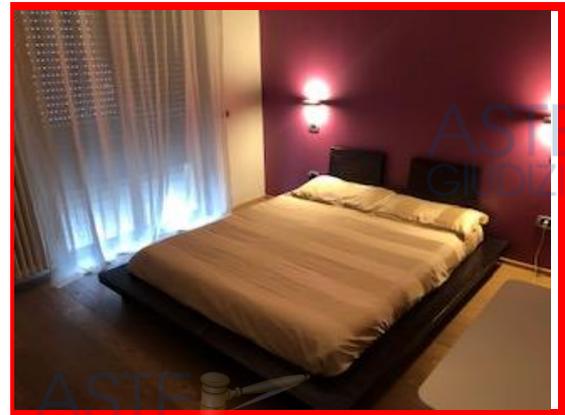


Foto 10 - Camera matrimoniale.

La vendita del compendio non è soggetto ad IVA.

L'immobile in questione è ricadente (Cfr. Allegato 2):

- per il 100% in zona B11 del P.R.G., zone edificate sature;
- per il 100% in zona D del P.R.P, trasformazione a regime ordinario;

**Bene n.2** -Foglio 52 particella 620 sub 8-Locale Autorimessa, ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio, per il parcheggio delle autovetture.

### **DATI CATASTALI DEL COMPENDIO**

**Catasto fabbricati** - Comune di Teramo (TE) - Viale G. Bovio n.139/A.

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
52	620	8	1	A2	2	7 vani	139 mq.	€777,27	1-2
52	620	3	1	C/6	2	82 mq.	82 mq.	€152,46	T

**CORRISPONDENZA CATASTALE FABBRICATI**

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

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

**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 Teramo (TE) – Viale G. Bovio n.139/A.

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

- Sig. \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Teramo (TE) il 09/10/1971

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- Sig.ra \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/2  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Teramo (TE) il 05/01/1974

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**Bene n. 2** - Garage ubicato a Teramo (TE) – Viale G. Bovio n.139/A.

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

- Sig. \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/8  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Teramo (TE) il 09/10/1971

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Sig. \*\*\*\*\* – Proprietà per 2/8  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Pico (FR) il 22/08/1940
- Sig.ra \*\*\*\*\* – Proprietà per 1/8  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Teramo (TE) il 05/01/1974
- Sig.ra \*\*\*\*\* – Proprietà per 1/4  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Teramo (TE) il 04/06/1956
- Sig. \*\*\*\*\* - Proprietà per 1/8  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Teramo (TE) il 03/06/1962
- Sig.ra \*\*\*\*\* – Proprietà per 1/8  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nata a Teramo il 04/05/1965

### **CONFINI**

Il fabbricato confina con le particelle n.298, n.393, n.277, n.278 e n.618.

### **CONSISTENZA**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	109,14 mq	113,48 mq	132,18 mq	2,95 m	1-2
Autorimessa	112,98 mq	115,48 mq	127,94 mq	2,75 m	terra
Totale superficie commerciale:			260,12 mq		

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**Bene n.1** – Foglio 52 particella 620 sub 8 - Edificio civile abitazione ubicato a Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio n.139/A.

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>11/11/1999</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****; Sig.ra *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg.52, Part.620, Sub.8, Zc.1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 139 mq. Rendita € 777,27 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

**Bene n.2** – Foglio 52 particella 620 sub.3 - Garage ubicato a Teramo (TE) –  
Viale Giovanni Bovio n.139/A.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****; Sig. *****; Sig.ra *****; Sig.ra *****; Sig. *****; Sig.ra *****.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg.52, Part.620, Sub.3, Zc.1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 82 mq. Superficie catastale 82 mq. Rendita € 152,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

**STATO DI FATTO FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE**

Si è rilevata discordanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale per quanto attiene la ripartizione interna degli spazi, decisa tramite la realizzazione di tramezzi divisorii che hanno delimitato specifiche zone (Cfr. Allegato 3).

Tali difformità costruttive evidenziate sono meglio rappresentate con colorazione rossa nella planimetria di piano (Cfr. Allegato 4).

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

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

Per conseguenza possono permanere in funzione in maniera inalterata fino al successivo intervento di ristrutturazione se necessario. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti da caldaia di tipo standard a tiraggio naturale installata all'esterno.

L'impianto elettrico è integro e mantenuto in efficienza.

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

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

### **CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI**

Relativamente alla disposizione interna non conforme dei tramezzi, questa è possibile sanarla mediante presentazione di apposito atto CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata art. 6-bis del DPR 380/2001) ai sensi del DPR 380/2001 art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla 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****Bene n.1 - Fabbricato di civile abitazione -Foglio 52 particella 620 sub8**

L'immobile per civile abitazione è occupato dal Sig. \*\*\*\*\* unitamente alla propria famiglia, essendo per loro prima casa.

L'appartamento è situato al secondo piano di una palazzina condominiale, contenente altre unità immobiliari, ed è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato. L'appartamento risulta in perfetto stato di conservazione, le pareti verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiatura di diverse cromature. Non sono presenti zone di muffa per infiltrazioni di acqua.

I rivestimenti dei locali giorno e delle zone notte sono realizzati in parquet laminato, i bagni hanno mattonelle a mosaico e la cucina è rivestita con granigliato. Non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti o dissesti statici.

Gli infissi delle finestre sono in legno con doppio vetro camera e gli avvolgibili sono in materiale plastico.

**Bene n.2 - Locale autorimessa Foglio 52 particella 620 sub 3**

Il locale è adibito a parcheggio automezzi all'interno del quale sono ricavati n.2 fondaci a servizio delle unità immobiliari componenti il condominio.

Il complesso di ambienti è rifinito in maniera mediocre, le pareti verticali sono completate con intonaco di colorazione bianca di scadente qualità ed è parzialmente macchiato per effetto di infiltrazioni di acqua.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres per il transito delle autovetture (Cfr. Foto11 e Foto12).



Foto 11 - Ingresso locale garage.



Foto 12 - Rifiniture locale garage.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile per civile abitazione, quale prima casa, è occupato dal debitore esecutato Sig. \*\*\*\*\* unitamente alla consorte Sig.ra \*\*\*\*\*, comproprietaria non esecutata, ed ai propri figli minorenni a carico (Cfr. Allegato5). Non è stato effettuato accesso forzoso dell'immobile.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

L'appartamento per civile abitazione è pervenuto all'esecutato Sig. \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2 ed alla comproprietaria non esecutata Sig.ra \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/2.

Analogamente il locale garage è pervenuto all'esecutato Sig. \*\*\*\*\*, quota di proprietà per 1/8 come di seguito dettagliato (Cfr. Allegato6):

**Bene n.1** – Foglio 52 particella 620 sub.8 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio n.139/A.

Periodo	Proprietà
dal <b>11/11/1999</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****, nato a Teramo (TE) il 09/10/1971, proprietario per 1/2 di piena proprietà. Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 05/01/1974, proprietaria per 1/2 di piena proprietà. 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 52 particella 620 sub.3 - Garage ubicato a Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio n.139/A.

Periodo	Proprietà
dal <b>05/12/1992</b> al <b>04/11/1994</b>	Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 20/09/1935, proprietaria per quota 1/8. Sig.ra *****, nata a Sulmona (AQ) il 11/08/1964, proprietaria per quota 1/8. Sig. *****, nato a Teramo (TE) il 09/03/1955, pro- prietario per quota 1/8. Codice Fiscale: *****

dal <b>05/12/1992</b> al <b>02/02/2012</b>	Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 04/02/1923, proprietaria per quota 2/8. Codice Fiscale: *****
dal <b>04/11/1994</b> al <b>11/11/1999</b>	Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 20/09/1935, proprietaria per quota 1/8. Codice Fiscale: *****
dal <b>04/11/1994</b> al <b>14/04/2009</b>	Sig. *****, nato a Tortoreto (TE) il 18/04/1957, proprietario per quota 1/8. Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 04/06/1956, proprietaria per quota 1/8. Codice Fiscale: *****
dal <b>04/11/1994</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****, nato a Pico (FR) il 22/08/1940, proprie- tario per quota 2/8. Codice Fiscale: *****
dal <b>11/11/1999</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****, nato a Teramo (TE) il 09/10/1971, pro- prietario per quota 1/8. Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 05/01/1974, proprietaria per quota 1/8. Codice Fiscale: *****
dal <b>14/04/2009</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 04/06/1956, proprietaria per quota 1/4. Codice Fiscale: *****
dal <b>02/12/2012</b> al <b>11/01/2022</b>	Sig. *****, nato a Teramo (TE) il 03/06/1962, pro- prietario per quota 1/8. Sig.ra *****, nata a Teramo (TE) il 04/05/1965, proprietaria per quota 1/8. 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 Teramo (TE) è emerso che l'immobile per civile abitazione, oggetto di stima, ha Permessi di Costruire n.13246 del 11.04.1973 e n.34715 del 22.10.1974 e non risulta alcun certificato di agibilità.

#### **Situazione urbanistica**

Secondo il vigente P.R.G. l'area in cui è stato realizzato il compendio appartiene alla zona B11, zone edificate sature.

Secondo il vigente P.R.P. – Tutela e valorizzazione, la medesima area attiene alla zona D, trasformazione a regime ordinario.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**Bene n.1** – Foglio 52 particella 620 sub. 8 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Teramo (TE) – Via A. De Paulis Fedele snc.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 11/01/2022 (Cfr. Allegato 7), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. n.602 del 1973)

Iscritto a Firenze il 22/01/2015

Reg. gen. 883 - Reg. part. 83

Quota: 1/2

Importo: € 94.015,46

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 47.007,73

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo (TE) il 09/07/2020

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 929

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 54.327,93

**Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Teramo il 13/11/1999

Reg. gen. 14456 - Reg. part. 9049

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo (TE) il 15/02/2021

Reg. gen. 2130 - Reg. part. 1490

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

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

**Bene n.2** – Foglio 52 particella 620 sub.3 - Garage ubicato a Teramo (TE) –  
Viale Giovanni Bovio n.139/A.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 11/01/2022 (Cfr. Allegato8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo (TE) il 09/07/2020

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 929

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 54.327,93

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo (TE) il 23/12/1992

Reg. gen. 15040 - Reg. part. 10981

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo (TE) il 25/11/1994

Reg. gen. 12039 - Reg. part. 7989

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 13/11/1999

Reg. gen. 14456 - Reg. part. 9049

Quota: 1/8

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto tra vivi - Convenzione matrimoniale di separazione dei beni**

Trascritto a Teramo (TE) il 14/05/2009

Reg. gen. 8129 - Reg. part. 5176

A favore di Sig.ra \*\*\*\*\*

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto per causa di morte – certificato di denuncia successione**

Trascritto a Teramo (TE) il 06/06/2013

Reg. gen. 7561 - Reg. part. 5648

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Giulianova (TE) il 04/07/2013

Reg. gen. 8814 - Reg. part. 6559

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo (TE) il 15/02/2021

Reg. gen. 2130 - Reg. part. 1490

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

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

### **ONERI CONDOMINIALI – Foglio 52 particella 620 sub.8 e sub.3**

**Bene n.1** – Fabbricato civile abitazione ubicato a Teramo (TE) – Via A. De Paulis Fedeles snc.

Nell'anno 2021 le spese condominiali dell'immobile sono risultate complessivamente stimate in € 669,93 da liquidare in n.4 rate equamente ripartite, la prima delle quali è al netto del conguaglio a credito relativo all'esercizio precedente (Cfr. Allegato9).

Non risultano somme non corrisposte a tutto il 31.12.2021.

**METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione patrimoniale degli immobili, costituiti da appartamento di civile abitazione con fondaco adibito a cantina e annesso locale garage, 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 Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio n.139/A.

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

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	1
Foglio:	52
Mappale:	620
Subalterno:	8
Categoria:	A/2
Classe:	2
Consistenza:	7 vani
Rendita catastale:	€ 777,27
Valore catastale:	€ 89.774,68

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	850,00	1.250,00	Lorda	3,10	4,60	Netta

Quota oggetto della stima 1/2.

**Bene n.2** – Locale garage ubicato a Teramo (TE) – Viale Giovanni Bovio  
n.139/A.

Soggetto	Diritto	Quota
Sig. *****	Piena proprietà	1/8

Tipo catasto:	Fabbricati
Zona censuaria:	1
Foglio:	52
Mappale:	620
Subalterno:	3
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	82 mq.
Rendita catastale:	€ 152,46
Valore catastale:	€ 19.209,96

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	550,00	800,00	Lorda	2,70	3,90	Netta

**VALUTAZIONE IMMOBILI**

**Bene n.1** – Fabbricato di civile abitazione – Foglio 52 particella 620 sub.8

**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	3,75	1,55	5,81
Soggiorno	1,90	1,10	2,09
Soggiorno risega	1,55	0,30	0,46
Soggiorno risega	1,60	0,50	0,80
Soggiorno	4,40	0,35	1,54
Soggiorno	4,40	4,20	18,48
Cucina	1,40	0,60	0,84
Cucina	0,60	0,60	0,36
Cucina	1,90	0,60	1,14
Cucina	4,10	3,60	14,76
Corridoio	7,40	1,20	8,88
Bagno 1	1,70	1,60	2,72
Bagno 1	1,55	1,80	2,79
Lavanderia	1,55	1,40	2,17
Letto 1	4,00	2,40	9,60
Letto 1	3,80	0,50	1,90
Letto 2	0,90	0,90	0,81
Letto 2	4,00	2,00	8,00
Letto 2	3,80	0,60	2,28
Cabina armadio	3,00	1,45	4,35
Letto 3	3,50	3,60	12,60
Bagno 2	3,10	2,18	6,76
Superfici coperte calpestabili (100%)			109,14
			<b>109,14</b>

Superfici pareti perimetrali esterne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete bagno 2	1,60	0,30	0,48
Parete bagno 2	1,10	0,30	0,33
Parete orizzontale	6,30	0,30	1,89
Parete verticale	15,20	0,30	4,56
Parete orizzontale	10,30	0,30	3,09
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		10,35
	Superficie commerciale		<b>10,35</b>

Superfici pareti interne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzo lavanderia e bagno 1	3,70	0,10	0,37
Tramezzo lavanderia	1,55	0,10	0,16
Tramezzo bagno 1	1,70	0,10	0,17
Tramezzo bagno 1	1,55	0,10	0,16
Tramezzo bagno 1	0,50	0,10	0,05
Tramezzo bagno 3	2,80	0,10	0,28
Tramezzo bagno 2	0,40	0,30	0,12
Tramezzo corridoio	8,20	0,10	0,82
Tramezzo Letto 3	3,10	0,10	0,31
Tramezzo cabina	1,20	0,10	0,12
Tramezzo Letto 3	0,90	0,10	0,09
Tramezzo Letto 2	3,10	0,10	0,31
Tramezzo Letto 2	4,00	0,10	0,40
Tramezzo letto 2	0,60	0,20	0,12
Tramezzo cucina	4,00	0,10	0,40
Tramezzo cucina	0,60	0,10	0,06
Tramezzo cucina	0,60	0,10	0,06
Tramezzo Bagno 2	1,20	0,10	0,12
Tramezzo Bagno 2	0,50	0,20	0,10
Tramezzo Bagno 2	0,35	0,30	0,10
Tramezzo Bagno 2	0,20	0,10	0,02
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		4,34
	Superficie commerciale		<b>4,34</b>

Superfici pareti in comunione	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete orizzontale	1,45	0,30	0,44
Parete verticale	4,90	0,25	1,23
Parete orizzontale	1,65	0,25	0,41
Parete verticale	1,50	0,25	0,38
Parete orizzontale	1,45	0,25	0,36
Parete verticale	2,20	0,25	0,55
Parete orizzontale	3,85	0,25	0,96
Parete verticale	1,55	0,25	0,39

Parete orizzontale	4,00	0,20	0,80
Parete verticale	1,50	0,20	0,30
Parete orizzontale	1,90	0,20	0,38
Parete verticale	1,60	0,30	0,48
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda		6,68
	Superficie commerciale		<b>3,34</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone	3,00	1,40	4,20
Balcone	4,40	1,30	5,72
Balcone	3,00	1,40	4,20
Balcone	4,40	1,30	5,72
Balcone	1,60	1,40	2,24
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda		22,08
	Superficie commerciale		<b>3,31</b>

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Fondaco	3,10	2,20	6,82
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)	Superficie lorda		6,82
	Superficie commerciale		<b>1,70</b>

	Superficie utile netta mq.	<b>109,14</b>
	Superficie utile lorda mq.	<b>113,48</b>
	Superficie commerciale mq.	<b>132,18</b>

### Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Buono	1,08
2	DISPONIBILITA' - Occupato dal proprietario esecutato	1,00
3	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
4	FINITURA - Superiore	1,10
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Autonomo	1,05
6	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Prquet	1,00
<b>Coefficiente globale</b>		<b>1,30</b>

### Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/mq)
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 850,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.250,00
Valore medio unitario di mercato (€/mq)	€ 1.050,00
Valore unitario di stima (€/mq)	€ 1.250,00

### Calcolo del valore OMI

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

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

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

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

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 = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 1.030,00

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 1.030,00

Valore OMI = **€ 136.145,40**

#### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 136.145,40
Valore di mercato	= € 1.250,00 x 1,30 x 132,18 m <sup>2</sup>	€ 214.792,50
Valore stimato	= € 214.792,50	€ 214.792,50
<b>Valore stimato</b> (arrotondato alla decina di euro):		<b>€ 214.790,00</b>

**Bene n.2** – Locale garage – Foglio 52 particella 620 sub.3.

#### Calcolo superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Locale 1	5,20	3,85	20,02
Locale 2	3,75	2,18	8,18
Area di parcheggio	11,55	7,34	84,78
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda		112,98
	Superficie commerciale		<b>112,98</b>

Superfici pareti perimetrali esterne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete verticale	11,55	0,30	3,47
Parete verticale	4,75	0,50	2,38
Parete verticale	3,10	0,30	0,93
Parete verticale	4,00	0,25	1,00
Parete orizzontale	10,85	0,30	3,26
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda		11,04
	Superficie commerciale		<b>11,04</b>

Superfici pareti interne	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzo Locale 1	5,20	0,15	0,78
Tramezzo Locale 1	4,00	0,15	0,60
Tramezzo locale 2	1,60	0,30	0,48
Tramezzo locale 2	4,25	0,15	0,64
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda		2,50
	Superficie commerciale		<b>2,50</b>

Superfici pareti in comunione	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete orizzontale	11,35	0,25	2,84
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda		2,84
	Superficie commerciale		<b>1,42</b>

	Superficie utile netta mq.	<b>112,98</b>
	Superficie utile lorda mq.	<b>115,48</b>
	Superficie commerciale mq.	<b>127,94</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 800,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 675,00
Valore unitario di stima (€/m <sup>2</sup> )	€ 675,00

### CALCOLO DEL VALORE OMI

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

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

Valore normale unitario OMI = € 675,00

Valore OMI = **€ 86.359,50**

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 86.359,50
Valore medio di mercato	= € 675,00 x 1,00 x 127,94 m <sup>2</sup>	€ 86.359,50
Valore stimato		€ 86.359,50
<b>Valore stimato</b> (arrotondato alla decina di euro):		<b>€ 86.360,00</b>

## CONCLUSIONI

Con l'arrotondamento applicato, la stima del valore commerciale del compendio pignorato in unico lotto risulta essere di **€ 301.150,00** come da schema riassuntivo dei singoli cespiti di seguito rappresentato.

N°	Tipo	Comune	Indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Superfici commerciali mq.	Totale stima	
1	<b>Appartamento</b>								
	Fabbricati	Teramo	Viale Giovanni Bovio 139/A	52	620	8	132,18	€ 214.790,00	
2	<b>Locale garage</b>								
	Fabbricati	Teramo	Viale Giovanni Bovio 139/A	52	620	3	127,94	€ 86.360,00	
<b>TOTALE</b>								<b>260,12</b>	<b>€ 301.150,00</b>

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

**Bene n.1 – Appartamento per civile abitazione, quota 1/2 di proprietà:**

$$\frac{\text{€ } 214.790,00}{2} = \text{€ } 107.395,00$$

**Bene n.2 – Locale garage, quota 1/8 di proprietà:**

$$\frac{\text{€ } 86.360,00}{8} = \text{€ } 10.795,00$$

**Totale valore compendio pignorato**

$$\text{€ } 107.395,00 + \text{€ } 10.795,00 = \text{€ } 118.190,00$$

Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

**Allegato 1** – Verbale del 18 gennaio 2022

**Allegato 2** – Destinazione urbanistica

**Allegato 3** – Planimetria catastale

**Allegato 4** – Planimetria difformità

**Allegato 5** – Certificato di residenza e stato di famiglia

**Allegato 6** – Visura catastale

**Allegato 7** – Ispezione ipotecaria Foglio 52 particella 620 sub. 8

**Allegato 8** – Ispezione ipotecaria Foglio 52 particella 620 sub. 3

**Allegato 9** – Spese condominiali

**Allegato 10** – Planimetria immobili

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 15.03.2022

**Il CTU esperto estimatore**

**Il Custode giudiziario**

*Dott. Ing. Alessandro Conforti  
(firmato digitalmente)*