

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2021 R.G.

Creditore procedente: *****

Debitore esecutato: *****

Compendio pignorato

Comune di Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12

Appartamento intera proprietà Foglio 2 particella 376 sub2

**Locale rimessa autovetture 1/6 di piena proprietà Foglio 2
particella 376 sub7**

Data:

29.11.2021

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

**Il Tecnico CTU esperto estimatore
Il Custode giudiziario**

Dott. Ing. Alessandro Conforti

Sommario

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	3
DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567.....	7
TITOLARITÀ.....	7
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	9
CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI.....	10
STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	11
Appartamento Foglio 2 particella 376 sub 2.....	11
Locale autorimessa Foglio 2 particella 376 sub 7.....	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
PROVENIENZE VENTENNALE – Foglio 2 particella 376 sub 2.....	12
PROVENIENZE VENTENNALE – Foglio 2 particella 376 sub 7.....	13
GENERALITÀ DEI BENI.....	14
Pertinenza.....	14
Provenienza.....	14
Confini.....	14
Situazione edilizia.....	14
Situazione urbanistica.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 2 particella 376 sub 2.....	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 2 particella 376 sub 7.....	17
ONERI CONDOMINIALI – Foglio 2 particella 376 sub 2.....	18
METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI.....	18
VALUTAZIONE IMMOBILI.....	20
CONCLUSIONI.....	27



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Conforti iscritto al n.833 del competente Ordine Professionale della Provincia di Teramo in merito all'incarico fiduciario affidato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'Ignazio nell'esecuzione immobiliare avente n.73/2021 R.G. è di seguito a relazionare.

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con atto del 27.08.2021 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, l'estensore è stato nominato CTU quale esperto stimatore e 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, prestato il giuramento di rito in data 31.08.2021 con la firma del corrispondente verbale, ha provveduto alla convocazione del Sig. ***** tramite raccomandate con ricevute di ritorno datate 06.09.2021 indirizzate alla residenza di questi in Basciano (TE) in Via Gran Sasso n.12 ex Contrada Salara snc ed al suo domicilio eletto presso



la Segreteria del Comune di Basciano (TE), per esperire presso il luogo del compendio pignorato, le operazioni di accesso e sopralluogo agli immobili di seguito dettagliati come da atto di pignoramento del 04.05.2021:

1. appartamento distinto catastalmente al foglio 2 particella 376 sub.2 per intera proprietà (Cfr. Foto 1);
2. autorimessa distinta catastalmente al foglio 2 particella 376 sub.7 per la quota di 1/6 della piena proprietà (Cfr. Foto 2).

In data 21 settembre 2021 hanno, pertanto, avuto avvio le operazioni di accesso e di sopralluogo agli immobili costituenti il compendio pignorato alla presenza delle seguenti persone:

- Ing. Alessandro Conforti – CTU esperto estimatore e custode giudiziario;
- Sig. ***** – proprietario degli immobili identificato tramite valido documento di identità n.AT8839694 rilasciato in data 28.06.2013 dal Comune di Basciano;

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 dettagliato e compendioso rilievo fotografico.

Gli immobili tutti ubicati nel Comune di Basciano (TE) in Via Gran Sasso n.12 ex contrada Salara, per i quali si richiede l'azione di stima e di divisione, sono di seguito elencati nel dettaglio:

1. Edificio per civile abitazione, posto al piano terra della struttura condominiale, composto da n.8 vani distinti in ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, corridoio di accesso alla camera matrimoniale, disimpegno, camera singola e bagno (Cfr. Foto 3 e Foto 4).

2. Autorimessa, ubicata al piano seminterrato del medesimo edificio, per il parcheggio delle autovetture con all'interno n.5 fondaci oltre al locale della Centrale Termica (Cfr. Foto 5 e Foto 6);

Gli immobili come sopra evidenziati sono illustrati nella successiva rappresentazione fotografica d'insieme.



Panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 1 - Appartamento civile abitazione lato ingresso condominio.



Foto 2 - Appartamento lato strada.



Foto 3 - Autorimessa zona parcheggi.



Foto 4 - Autorimessa zona di accesso.

DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO

Comune di Basciano (TE) Via Gran Sasso n.12

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
2	376	2		A3	3	5,5	112 mq	255,65 €	Terra
2	376	7		C6	U	112	141 mq	115,69 €	S1



LOTTO UNICO

Il lotto è composto dai seguenti beni:

Bene n.1 - Appartamento intera proprietà Foglio 2 particella 376 sub 2.

Bene n.2 - Locale rimessa mezzi 1/6 di piena proprietà Foglio 2 particella

376 sub 7.

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 Basciano (TE) - Via Gran Sasso n. 12.

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

- Sig. ***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Via Gran Sasso 12
64030 - Basciano (TE)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene n. 2 - Garage ubicato a Basciano (TE) - Via Gran Sasso n.12.

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

- Sig. ***** (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: *****
Via Gran Sasso 12
64030 - Basciano (TE)



CRONISTORIA DATI CATASTALI



Bene n.1 – Appartamento ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1985 al 23/06/1986	Sig. ***** Sig.ra *****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 255,65 Piano Terra
Dal 23/06/1986 al 22/12/1992	Sig.*****; Sig.ra *****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 255,65 Piano Terra
Dal 22/12/1992 al 10/09/2021	Sig. *****	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 255,65 Piano Terra

Bene n.2 – Locale autorimessa ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/1991 al 22/12/1992	Sig. *****; Sig. *****; Sig. *****; Sig. *****; Sig. *****.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 7 Categoria C6 Cl.U, Cons. 112 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 115,69
Dal 22/12/1992 al 13/02/2019	Sig. *****.	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 7 Categoria C6



		CLU, Cons. 112 mq Rendita € 115,69
Dal 13/02/2019 al 10/09/2021	Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****, Sig. *****,	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 376, Sub. 7 Categoria C6, Cons. 112 mq Superficie catastale 141 mq Rendita € 115,69

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale (Cfr. Allegato2) per quanto attiene la ripartizione interna degli spazi. Inoltre non si ha conformità tra la divisione attuale dei vani e quella autorizzata dal Comune di Basciano (TE) con atto di Concessione per la esecuzione delle opere n.621 del 23.02.1983 (Cfr. Allegato3).

In data 05.10.2021, presso gli immobili pignorati, il CTU ha esperito sopralluogo peritale e di accesso come custode giudiziario per il controllo degli impianti come da verbale (Cfr. Allegato4).

In tale circostanza si è rilevata in mt. 9,26 la distanza tra il vano caldaia posta sul lato nord esternamente all'immobile e la facciata del fabbricato a confine. 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 tradizionale e da stufa a pellet posizionata nel salone, l'installazione della quale rispetta i requisiti di buona esecuzione e manutenzione. L'impianto elettrico risulta essere integro e mantenuto in efficienza.

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

CONSIDERAZIONI RISANAMENTO ABUSI EDILIZI

Relativamente alla disposizione non conforme dei tramezzi interni 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 €1.000,00.

In ordine alla difforme realizzazione del vano caldaia, posto sul lato nord del fabbricato, questa non è sanabile poiché non è rispettata la distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate dei fabbricati prospicienti, in forza dell'art. 9 del D.M. 1444/68 e pertanto deve essere rimossa.



STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Appartamento Foglio 2 particella 376 sub 2

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

L'appartamento è situato al piano terra di una palazzina condominiale, contenente altre unità immobiliari, realizzata in struttura intelaiata in cemento armato. L'appartamento risulta in perfetto stato di conservazione, le pareti verticali ed i soffitti sono intonacati con tinteggiatura di colore bianco. Non sono presenti zone di muffa per infiltrazioni di acqua. I rivestimenti dei locali giorno sono composti da mattonelle in ceramica, quelli delle zone notte sono realizzati in parquet laminato. Non si rileva alcun quadro fessurativo della struttura per assestamenti o dissesti statici.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento costituito da stufa ad aria a legna e da radiatori in ghisa con unico termostato. La caldaia è esterna del tipo a camera aperta. Gli infissi delle finestre sono in alluminio con doppio vetro camera e gli avvolgibili sono in materiale plastico.

Locale autorimessa Foglio 2 particella 376 sub 7

Il locale è adibito a parcheggio automezzi all'interno del quale sono ricavati n.5 fondaci a servizio delle unità immobiliari componenti il condominio oltre a zona che alloggia la centrale termica.

Il complesso di ambienti sono privi di rifiniture, le pareti verticali sono intonacate di colore bianco di scadente qualità e parzialmente macchiato per effetto di infiltrazioni di acqua. La pavimentazione è composta da soletta in

cemento armato a faccia vista in fase di deterioramento per il transito delle autovetture avvenuto nel tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile per civile abitazione è occupato dal Sig. ***** unitamente alla propria famiglia essendo prima casa. Non è stato effettuato accesso forzoso.

PROVENIENZE VENTENNALE – Foglio 2 particella 376 sub 2

Bene n.1 – Appartamento ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n. 12.

Periodo	Proprietà
Dal 01/08/1985	Sig. *****, nato a Cermignano il [REDACTED] proprietario per 1/2 coniugi in comunione legale fino al 23/06/1986. Sig.ra *****, nata a Cermignano il [REDACTED] proprietario per 1/2 coniugi in comunione legale fino al 23/06/1986. Codice Fiscale: *****
Dal 23/06/1986	Sig.ra *****, nata a Basciano (TE) il [REDACTED] proprietario per 1/2 coniugi in comunione legale fino al 22/12/1992. Sig. *****, nato a Isola del Gran Sasso (TE) il [REDACTED] proprietario per 1/2 coniugi in comunione legale fino al 22/12/1992. Codice Fiscale: *****
Dal 22/12/1992	Sig. *****, nato a Pontremoli il [REDACTED] proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale: *****



PROVENIENZE VENTENNALE – Foglio 2 particella 376 sub 7

Bene n.2 – Locale autorimessa ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Periodo	Proprietà
Dal 13/12/1991	Sig.ra ***** , nata a Cermignano il [REDACTED] proprietà per 1/12 fino al 13/02/2019; Sig. ***** , nato a Teramo [REDACTED] proprietà per 1/12 fino al 13/02/2019; Sig.ra ***** , nata in Germania il [REDACTED] proprietà per 1/12 fino al 13/02/2019; Sig.ra ***** , nata a Teramo il [REDACTED] proprietà per 1/6 fino al 13/02/2019; Sig.ra ***** , nata a Basciano il [REDACTED] proprietà per 1/6 fino al 15/04/2002. Codice Fiscale: *****
Dal 22/12/1992	Sig. ***** , nato a Pontremoli il [REDACTED] proprietà per 1/6 fino al 13/02/2019. Codice Fiscale: *****
Dal 15/04/2002	Sig. ***** , nato a Massafra il [REDACTED] proprietà per 1/6 fino al 13/02/2019. Codice Fiscale: *****
Dal 13/02/2019	Sig. ***** , nato a Pontremoli il [REDACTED] proprietà per 1/6; Sig.ra ***** , nata a Cermignano il [REDACTED] proprietà per 1/12; Sig. ***** , nato a Teramo il [REDACTED] proprietà per 1/12; Sig.ra ***** nata in Germania il [REDACTED] proprietà per 1/12; Sig.ra ***** nata a Teramo il [REDACTED] proprietà per 1/6; Sig. ***** nato a Massafra il [REDACTED] proprietà per 1/6; Sig. ***** nato a Roma il [REDACTED] proprietà per 1/12; Sig. ***** nato a Cerreto di Spoleto il [REDACTED] usufrutto per 1/12;

	Sig.ra ***** nata a Teramo il [REDACTED] usufrutto per 1/12; Sig. ***** nato a Teramo il [REDACTED] proprietà per 1/6. Codice Fiscale: *****
--	--

GENERALITÀ DEI BENI

Pertinenza

L'intera proprietà oggetto di stima risulta essere del Sig. *****.

Provenienza

L'appartamento in disamina è pervenuto al Sig. ***** a mezzo di atto di compravendita notaio Bracone con sede a Teramo Repertorio n.64936 del 22.12.1992 proprietà per 1000/1000.

Il locale adibito a rimessa autovetture è pervenuto al Sig. ***** in forza del medesimo atto di compravendita, come sopra distinto, con proprietà per 1/6 (Cfr. Allegato5).

Confini

L'immobile confina con le particelle n.651, n.316, n.342 e n.327 (Cfr. Allegato6).

Situazione edilizia

A seguito di accesso agli atti al Comune di Basciano (TE) è emerso che l'immobile oggetto di stima ha atto di concessione per la esecuzione di o-



pere n.621 del 23.02.1983 e non risulta in essere alcun certificato di agibilità.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Esecutivo l'area in cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima appartiene alla zona 6.3 N.T.A. insediamento di recente formazione (Cfr. Allegato7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 2 particella 376 sub 2

Bene n.1 – Appartamento ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 10/09/2021 (Cfr. Allegato8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Montorio al Vomano il 16/05/2012

Reg. gen. 7048 - Reg. part. 826

Importo: € 170.000,00

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 85.000,00

Percentuale interessi: 5,90 %

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 16/07/2012

Reg. gen. 10410 - Reg. part. 1262

Importo: € 360.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 283.290,95

- **Iscrizione** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 15/11/2012

Reg. gen. 15670 - Reg. part. 2018

Importo: € 80.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 58.572,94

Spese: € 6.774,04

Interessi: € 14.653,02

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 20/01/2014

Reg. gen. 710 - Reg. part. 42

Importo: € 350.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 317.000,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**

Trascritto a Teramo il 21/01/1993

Reg. gen. 891 - Reg. part. 808

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente



- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Teramo il 31/05/2021

Reg. gen. 8375 - Reg. part. 6088

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – Foglio 2 particella 376 sub 7

Bene n.2 – Locale autorimessa ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso
n.12.

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 02/11/2000

Reg. gen. 13184 - Reg. part. 2554

Importo: € 120.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte**

Trascritto a Teramo il 29/08/2003

Reg. gen. 13788 - Reg. part. 9333

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente



- **Atto per causa di morte**

Trascritto a Teramo il 03/06/2020

Reg. gen. 5723 - Reg. part. 4080

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

ONERI CONDOMINIALI – Foglio 2 particella 376 sub 2

Bene n.1 – Appartamento ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Spese condominiali aventi importo medio annuo € 526,55.

Totale spese per l'anno in corso e precedente € 526,55.

L'esecutato Sig. ***** alla data del 31.10.2021 risulta insolvente per € 337,84 con ulteriore rata di € 105,32 a scadere in data 30.11.2021 (Cfr. Allegato9).

METODO DI STIMA PATRIMONIALE DEGLI IMMOBILI

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



Bene n.1 – Appartamento ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

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

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	2
Mappale:	376
Subalterno:	2
Categoria:	A/3
Rendita catastale:	€ 255,65
Valore catastale:	€ 29.527,58

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni tipo economico	NORMALE	440,00	660,00	Lorda	1,50	2,20	Netta

Bene n.2 – Locale autorimessa ubicato a Basciano (TE) – Via Gran Sasso n.12.

Soggetto	Diritto	Quota
*****	Piena proprietà	1/6

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	2
Mappale:	376
Subalterno:	7
Categoria:	C/6



Quota:	1/6
Rendita catastale:	€ 115,69
Valore catastale:	€ 14.576,94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	280,00	390,00	Lorda	1,10	1,50	Netta

VALUTAZIONE IMMOBILI

Dal rilievo metrico delle superfici dei singoli vani del fabbricato per civile abitazione e del locale adibito alla rimessa degli automezzi, è emersa la seguente determinazione delle superfici commerciali (Cfr. Allegato10).

Bene n.1 - Calcolo superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Ingresso		2,90	2,10	6,09
Soggiorno - pranzo		3,20	0,65	2,08
Soggiorno - pranzo		6,85	3,75	25,69
Cucina		4,14	1,25	5,18
Camera da letto singola		4,65	2,40	11,16
Ripostiglio		1,15	1,55	1,78
Cabina armadio		3,40	1,55	5,27
Disimpegno		1,75	1,90	3,32
Disimpegno		2,10	1,20	2,52
Letto doppio		4,65	4,00	18,60
Bagno		2,90	1,90	5,51
Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda			87,20
	Superficie commerciale			87,20



Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Parete esterna verso scale interne		8,60	0,20	1,72
Parete esterna verso scale interne		5,05	0,40	2,02
Parete esterna verso centrale termica		6,65	0,30	2,00
Parete estera verso strada		13,95	0,30	4,18
Parete esterna verso piazzale interno		7,05	0,30	2,11
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	12,03
			Superficie commerciale	12,03

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzo di separazione letto doppio - bagno		4,00	0,10	0,40
Tramezzo di separazione bagno - disimpegno		1,90	0,10	0,19
Tramezzo di separazione letto doppio - cabina armadio		4,75	0,10	0,48
Tramezzo di separazione cabina armadio - ripostiglio	2,00	1,55	0,10	0,31
Tramezzo di separazione cabina armadio - letto singolo		4,75	0,10	0,48
Tramezzo di separazione letto singolo - ingresso		2,40	0,10	0,24
Tramezzo di separazione letto singolo - cucina		4,75	0,10	0,48
Tramezzo curvilineo cucina		5,25	0,10	0,52
Tramezzo nicchia		0,45	0,10	0,05
Tramezzo di separazione disimpegno - ingresso		2,10	0,10	0,21
Superfici pareti interne (100%)			Superficie lorda	3,36
			Superficie commerciale	3,36



Superfici scoperte Balconi, terrazzi e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone contenente la centrale termica		7,35	1,20	8,82
Balcone verso la strada pubblica		16,35	1,20	19,62
Balcone verso piazzale esterno		7,35	1,20	8,82
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			37,26
	Superficie commerciale			4,36
Superficie utile netta				87,20
Superficie utile lorda				90,56
Superficie commerciale				106,95

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
2	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
3	IMPIANTO CITO FONICO - Citofono apriporta	1,00
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
8	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
9	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
10	FINITURA - Superiore	1,10
11	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
Coefficiente globale		0,92



Valori di mercato rilevati



Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 440,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 660,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 550,00
Valore unitario stimato (€/m ²)	€ 660,00

Calcolo del valore OMI

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

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - 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
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 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



Nella specifica condizione si determina:

$$K1 = 0,50$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,28$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = € 501,60

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = € 501,60

Valore OMI = € 53.646,12

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 53.646,12
Valore medio di mercato	= € 550,00 x 0,92 x 106,95 m ²	€ 54.116,70
Valore analitico	= € 660,00 x 0,92 x 106,95 m ²	€ 64.940,04
Valore stimato	= € 64.940,04	€ 64.940,04

Valore stimato appartamento (arrotondato all'unità di euro): € 64.940,00

Bene n.2 - Calcolo superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Autorimessa zona parcheggi		13,35	5,80	77,43
Autorimessa ingresso		7,48	3,95	29,55
Autorimessa zona scale		3,65	2,60	9,49
Autorimessa zona ingresso		2,40	2,60	6,24
Autorimessa zona antistante fondaco 4 - fondaco 5 - rientranza		3,10	3,65	11,32
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		134,03
		Superficie commerciale		134,03



Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti esterne autorimessa	2,00	5,80	0,30	3,48
Pareti esterne fondaco 1	2,00	1,20	0,30	0,72
Parete esterna fondaco 1		2,90	0,30	0,87
Parete esterna fondaci 2 e 3		6,70	0,30	2,01
Parete esterna lato ingresso		5,70	0,30	1,71
Parete esterna lato ingresso		5,65	0,30	1,70
Parete esterna fondaci 4 e 5		6,70	0,30	2,01
Pareti esterne rientranza	2,00	1,05	0,30	0,63
Parete esterna lato scale		2,90	0,30	0,87
Parete esterna autorimessa		13,95	0,30	4,18
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda			18,18
	Superficie commerciale			18,18

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Tramezzi fondaco 1	2,00	3,40	0,10	0,68
Tramezzo divisore fondaci 2 e 3		4,60	0,10	0,46
Tramezzo fondaco 3 e C.T.		2,10	0,10	0,21
Tramezzo divisore fondaco 3 e C.T.		2,00	0,10	0,20
Tramezzo C.T. lato ingresso		2,10	0,15	0,32
Tramezzo fondaco 1 fondaco 2 e fondaco 3 lato autorimessa		7,50	0,50	3,75
Tramezzo rientranza ingresso		1,55	0,15	0,23
Tramezzo fondaco 4 ingresso		2,80	0,10	0,28
Tramezzo divisore tra fondaco 4 e fondaco 5		3,85	0,10	0,38
Tramezzo fondaco 4 e fondaco 5 lato autorimessa		4,95	0,10	0,50
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda			7,01
	Superficie commerciale			7,01

Pertinenze accessorie Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Fondaco 1		3,40	2,70	9,18
Fondaco 2		4,60	3,10	14,26
Fondaco 3 parte estesa		3,15	3,50	11,02
Fondaco 3 parte ristretta		1,45	1,40	2,03
Centrale Termica		2,00	2,00	4,00
Fondaco 4		3,85	2,81	10,82
Fondaco 5		2,39	3,85	9,20
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda			60,51
	Superficie commerciale			15,13

Superficie utile netta	134,03
Superficie utile lorda	141,04
Superficie commerciale	174,35

Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/m²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 280,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 390,00
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	€ 335,00
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	€ 335,00

Calcolo del valore OMI

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

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

$$\text{Valore normale unitario OMI} = € 335,00$$

$$\text{Valore OMI} = € 58.407,25$$



TABELLA RIEPILOGATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 58.407,25
Valore medio di mercato	= € 335,00 x 1,00 x 174,35 m ²	€ 58.407,25
Valore analitico	= € 335,00 x 1,00 x 174,35 m ²	€ 58.407,25
Valore stimato	= € 64.940,04	€ 58.407,25
Valore stimato (arrotondato all'unità di euro):		€ 58.407,00

Stima locale autorimessa autovetture relativamente alla quota di 1/6:

$$€ 58.407,00 / 6 = € 9.734,50$$

$$\text{Arrotondamento all'unità di euro} = € 9.735,00$$

Ne discende che il valore complessivo di mercato del compendio pignorato è pari alla somma delle singole stime dell'appartamento e del locale rimessa autovetture relativa alla quota di 1/6:

$$€ 64.940,00 + € 9.735,00 = € 74.675,00$$

CONCLUSIONI

Con l'arrotondamento all'unità di euro la stima del valore commerciale del compendio pignorato in unico lotto risulta essere di **€ 74.675,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Formano parte integrante del presente documento peritale gli allegati:

Allegato 1 – Verbale del 21 settembre 2021

Allegato 2 – Planimetria catastale

Allegato 3 – Concessione 621 - 1983

Allegato 4 – Verbale del 05 ottobre 2021

Allegato 5 – Visura storica catastale

Allegato 6 – Pianta PRE

Allegato 7 – N.T.A. 6.3

Allegato 8 – Ispezione ipotecaria

Allegato 9 – Spese condominiali

Allegato 10 – Pianta compendio

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

Con perfetta osservanza.

Giulianova, li 29.11.2021

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

