

---

# TRIBUNALE DI TERAMO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

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

VIA \*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\* N. \*\*\*

\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\*\***Omissis**\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*

\*\*\*\*\**omissis*\*\*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

## INCARICO

---

In data 30/08/2024, il sottoscritto Arch. Sorgentone Felice, con studio in Vicolo Brenta 2a - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), e-mail felice.sorgentone@tin.it, PEC felice.sorgentone@archiworldpec.it, Tel. 339 47 83 713, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Frazione Cesi n. 24A, piano 2° (Coord. Geografiche: 42.52510/13.89159)

## DESCRIZIONE

---

Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Castiglione Messer Raimondo (Teramo) frazione Cesi n. 24 a, costituito da una unità ad uso abitazione al piano secondo (cat. A/3), area esterna al piano primo sottostrada, di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito complessivamente da n. 4 unità immobiliari destinati ad abitazione oltre agli accessori.

L'immobile oggetto di valutazione è composto da un appartamento di civile abitazione al piano secondo ed area di terreno posto al piano seminterrato, di un fabbricato composto da 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato.

L'appartamento con relativo balcone a livello è raggiungibile, a livello di piano terra dalla Strada Statale 81, fronteggiante la scalinata esterna, per una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 sulla quale viene esercitato la servitù di passaggio, dalla scala esterna, posta a nord del fabbricato, costituita da due rampe, dove la prima rampa e relativo pianerottolo di arrivo a livello di primo piano viene esercitato il diritto di passaggio, e scalinata coperta esclusiva, ad unica rampa per il raggiungimento dell'unità immobiliare del piano secondo, oggetto di stima, oltre un'area di terreno ubicato sull'angolo sud del lotto di pertinenza, attrezzata a giardino, di proprietà esclusiva, (contraddistinta con gli identificativo catastale foglio 17 particella 285), raggiungibile tramite servitù di passaggio da esercitare sulla particella 266 di proprietà di altra ditta e dell'intero piano sottotetto accessibile da botola ubicata sulla rampa di scala di proprietà.

L'appartamento si compone di: soggiorno, pranzo, cucina, un bagno, un w.c., tre camere da letto, due disimpegni e n° 1 balcone.

L'appartamento è orientato ai lati nord, est, sud ed ovest.

L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala esterno di uso comune e scalinata coperta di uso esclusivo.

L'intero compendio è ubicato nel Comune di Castiglione Messer Raimondo, località Cesi, distante circa 3 Km. dalla Cittadina di Castiglione Messer Raimondo, in zona complessivamente semi completa di servizi di tipo primario e secondario siti a poca distanza dallo stesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Frazione Cesi n. 24A, piano 2°

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

All'interno del fascicolo della procedura esecutiva è presente la relazione notarile sostitutiva.

Nel certificato sono riportati:

- i dati dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con la relativa intestataria;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

È stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter-vivo, non divisionale, ante ventennio, con effetto traslativo.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*

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

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

La proprietà degli immobili è dei Sigg.ri \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* e della \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\*Omissis\*\* \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , coniugi in regime di comunione legale dei beni.

La proprietà degli immobili è pervenuta in forza di compravendita, a rog. Notaio \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , in data \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , rep. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* , trascritto a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* , ai nn° \*\*\*\*\* di formalità, da \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\* .

A \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, la proprietà dell'immobile era pervenuta per atto di donazione, a rogito notaio \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, in data \*\*omissis\*\*, repertorio \*\*omissis\*\*, trascritto in data \*\*\*omissis\*\*\* ai nn. \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, dal \*\*\*\*omissis\*\*\*, nato a \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, il \*\*\*omissis\*\*\*.

Si rappresenta quanto segue.

All'art. 1 dell'atto a rog. Not. \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, del \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*omissis\*\*\*\* di cui sopra, è riportato che gli eseguiti hanno acquistato:

- "appartamento posto al piano secondo, al quale si accede mediante una scalinata esterna, composto da cucina, retro cucina, sala da pranzo, corridoio, disimpegno, tre camere da letto, bagno e wc, con annesso balcone a livello. Sono annessi a detto appartamento, quali pertinenze, un locale fondaco e una striscia di terreno della superficie di mq. 45 (quarantacinque) circa ubicato nella zona retrostante il fabbricato, a confine con la proprietà Leone Brillantino.... omissis.... riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17, particella 285, cat. A/3, classe 3, vani 7, R.C. Euro 488,05 e foglio 17, particella 286 sub 3, graffata.

Si precisa che, il locale fondaco di cui sopra, non è identificato nella scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di vendita (oggi in procedura) e che la striscia di terreno di mq 45, in realtà, ha una consistenza di mq 90 circa.

Pertanto, non sarà oggetto di valutazione il predetto locale fondaco e sarà oggetto di valutazione la striscia di terreno per l'intera consistenza (mq 90 circa) come da immobili identificati nella scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## CONFINI

L'appartamento al secondo piano confina, tramite distacco: a nord con Strada Statale n. 81; ad ovest proprietà \*\*omissis\*\*\*\*, \*\*omissis\*\*\*\*, \*\*omissis\*\*\* e \*\*omissis\*\*\*\*; a sud ed est proprietà \*\*\*\*omissis\*\*\*\*; salvo altri e/o variati.

L'area di terreno confina a nord ed est con spazio comune identificata con la particella 286; a sud ed est con proprietà \*\*\*\*omissis\*\*\*\*; salvo altri e/o variati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	126,00 mq	149,00 mq	1,0	149,00 mq	2,77 m	2°
Balcone scoperto	7,00 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	2,80 m	2°
vano scala	5,40 mq	6,56 mq	0,20	1,31 mq	0,00 m	
area di terreno	90,00 mq	90,00 mq	0,05	9,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>161,11 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>161,11 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi quali indicative ed arrotondate all'unità.

Le altezze sopra riportate sono quelle massime dei locali.

È stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si rimanda all'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sulla base della consistenza lorda dello stesso, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 - Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa"
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

La stima degli immobili è effettuata a corpo e non a misura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	285			A3	3	7	152 mq	488,05 €	2	286 sub 3

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
17	286				ENTE URBANO		00.01.45 mq				
17	285				ENTE URBANO		00.00.90 mq				

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta ai Sig.ri \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*, nato \*\*omissis\*\*\*\*, il \*\*\*omissis\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* e alla \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* nata in \*\*omissis\*\*\*\* il \*\*omissis\*\*\*\*, codice fiscale \*\*omissis\*\*\*\*, per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con \*\*omissis\*\*\*\*.

Esiste la corrispondenza tra i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con l'attuale partita catastale.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

L'area sulla quale insiste il fabbricato è riportata nel Catasto Terreni del Comune di Castiglione Messer

Raimondo al foglio 17 particella 286 quale ente urbano di mq. 145, mentre l'area di terreno distaccato è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Castiglione Messer Raimondo al foglio 17 particella 285 quale ente urbano di mq. 145.

Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sussiste corrispondenza.

## PRECISAZIONI

---

Si rappresenta quanto segue.

All'art. 1 dell'atto a rog. \*\*omissis\*\*\*\*, del \*\*omissis\*\*\*\*, rep. \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* di cui sopra, è riportato che gli esecutati hanno acquistato:

- "appartamento posto al piano secondo, al quale si accede mediante una scalinata esterna, composto da cucina, retro cucina, sala da pranzo, corridoio, disimpegno, tre camere da letto, bagno e wc, con annesso balcone a livello. Sono annessi a detto appartamento, quali pertinenze, un locale fondaco e una striscia di terreno della superficie di mq. 45 (quarantacinque) circa ubicato nella zona retrostante il fabbricato, a confine con la proprietà .... omissis... riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 17, particella 285, cat. A/3, classe 3, vani 7, R.C. Euro 488,05 e foglio 17, particella 286 sub 3, graffata.

Si precisa che, il locale fondaco di cui sopra, non è identificato nella scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di vendita (oggi in procedura) e che la striscia di terreno di mq 45, in realtà, ha una consistenza di mq 90 circa.

Pertanto, non sarà oggetto di valutazione il predetto locale fondaco e sarà oggetto di valutazione la striscia di terreno per l'intera consistenza (mq 90 circa) come da immobili identificati nella scheda catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta nel suo complesso scadente. La palazzina, nel suo complesso, presenta in uno stato di conservazione sufficiente.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

## PARTI COMUNI

---

Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato, in mancanza di elaborato planimetrico, si faccia riferimento all'atto di donazione a rogito notaio \*\*omissis\*\*\*\* in data \*\*omissis\*\*\*\* repertorio \*\*omissis\*\*\*\*, trascritto in data \*\*omissis\*\*\*\* ai nn. \*\*omissis\*\*\*\* ed al tipo di frazionamento n. \*\*\*\*\* allegato allo stesso. Lo stesso atto cita: "le presenti donazioni sono state fatte ed accettate ..... nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i diritti, pesi e servitù inerenti, con tutti i diritti condominiali a norma di legge, rimanendo espressamente convenuto tra i donatori stessi, anche per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo che:

1) la striscia di terreno facente parte della zona donata a \*\*\*\*\* e distinta con parte della particella 266 (ex 266/a) del foglio 17 è gravata di diritto di passaggio, con qualsiasi mezzo, a favore degli immobili donati a \*\*omissis\*\*\*\* (immobile oggetto di stima) e \*\*omissis\*\*\*\*, allo scopo che la prima possa accedere alla sua zona di terreno, distinta con la particella 285 (ex 266/b) dello stesso foglio e la seconda ..... Detta zona di terreno, gravata di servitù, risulta tratteggiata nel tipo di frazionamento n° 24/1975, approvato dall'U.T.E. di Teramo in data 19 settembre 1975 .....

2) La prima rampa della gradinata esterna, compreso il primo pianerottolo, con l'inerente diritto di passaggio

su striscia di terreno donato a **\*\*omissis\*\*\*\***, larga un metro, con inizio dalla Strada Statale S.S. 81 resta comune alle due sorelle **\*\*omissis\*\*\*\*** e **\*\*omissis\*\*\*\*** (immobile oggetto di stima), mentre la seconda rampa resta di esclusiva proprietà di quest'ultima (immobile oggetto di stima);

3) Sulla soffitta dell'intero fabbricato di proprietà della donataria **\*\*omissis\*\*\*\*** è riservato agli altri due proprietari, loro eredi ed aventi causa, il diritto di installare travi ..... e di poter effettuare visite annuali ....."

Per una migliore descrizione si faccia riferimento, anche a rogito notaio Dott. **\*\*omissis\*\*\*\*** in data **\*\*omissis\*\*\*\*** ed al tipo di frazionamento allegato allo stesso sotto la lettera A.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui l'appartamento al piano secondo fa parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura con interposti solai interpiano in laterocemento.

I locali dell'appartamento al piano secondo sono pavimentati in ceramica cm. 30x30, la cucina e della zona pranzo presenta una pavimentazione in bollettato, il bagno e il w.c. con pavimentazione in ceramica cm. 20x20, la pavimentazione in ceramica cm. 7,5\*15 e rivestimento cucina in ceramica cm. 20\*20; radiatori in alluminio, l'impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia murale ubicata all'interno dell'ambiente cucina. Gli infissi esterni sono alluminio, avvolgibili in pvc, mentre la porta d'ingresso in alluminio e vetro, le porte interne sono del tipo in legno tamburate.

Esposizione: Nord, Ovest, Sud ed Est;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico sottotraccia.

Pareti esterne ed interne: fabbricato avente le facciate esterne in muratura rifinite con intonaco ed i parapetti dei balconi con ringhiera in metallo, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Il locale w.c. è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

Il locale bagno è dotato di: di wc, bidet, 2 lavabi e vasca.

L'appartamento si presenta con un livello scadente di finitura ed in scadente stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato/utilizzato dagli esecutari che ha presentato istanza di occupazione degli immobili.

Si rappresenta che, parte della striscia di terreno esterno, è utilizzata da soggetto estraneo alla procedura da data non definita.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Teramo il 06/08/2009  
Reg. gen. 13626 - Reg. part. 3245  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00

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

Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Teramo il 19/03/2024

Reg. gen. 4626 - Reg. part. 3457

Quota: 1/1

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

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

Note: Il pignoramento è stato trascritto a favore della \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*

Per la ricostruzione degli atti pregiudizievole gravanti sugli immobili si è fatto riferimento a quanto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area sulla quale insiste l'immobile ricade, per il vigente P.R.E. del Comune di Castiglione Messer Raimondo, in zona B "insediamenti di recente formazione urbanizzati" art. 16.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato di cui l'appartamento al primo piano ne fa parte sono stati rilasciati dal Comune di Castiglione Messer Raimondo (Teramo) i seguenti titoli edilizi:

- in data 26/04/1965 Licenza Edilizia n. 105 del 26/04/1965 a nome di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* (pratica edilizia riguardante la realizzazione del fabbricato ai piani seminterrato, terra e primo);

- Licenza Edilizia 265/76 a nome di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\*\*;

- in data 10/11/2018 Permesso di Costruire in sanatoria n. 01/2018 del 10/11/2018 presentata in data 30 maggio 1986 al n. di protocollo 2728 ai sensi della Legge 47/85 del 28/02/1985 a nome di \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* avente per oggetto "tamponamento di un terrazzo coperto per ricavarne ambienti residenziali" per lavori eseguiti entro il 1976, pratica edilizia 186/86 e rilasciata a nome \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* in data 10/11/2018;

- in data 10/11/2018 Certificato di agibilità in deroga p.e. 186/86 rilasciato a nome \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* e \*\*\*\*\*omissis\*\*\*\* in data 10/11/2018.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto consistenti in: diversa distribuzione spazi interni all'appartamento, derivante da demolizione di tramezzatura e la relativa ricostruzione di altrettante tramezzature; tamponatura di vano finestra locale camera da letto, tamponatura di vano finestra locale cucina, tamponatura vano finestra locale soggiorno; apertura di vano locale bagno, realizzazione di box per cani/ripostiglio su parte del terreno esterno, manufatto quest'ultimo non rilevato dal sottoscritto in quanto occupato da altro soggetto estraneo alla procedura.

Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo.

I box per cani/ripostiglio realizzati sull'area esterna non sono sanabili (ripristino dello stato dei luoghi).

Le ulteriori difformità sono, a parere dello scrivente, sanabili ai sensi del DPR 380/2001.

I costi per una pratica in sanatoria di tipo P.d.C. o S.C.I.A. ex DPR 380/2001 e ss.mm.ii. possono, di seguito essere così prudenzialmente computati:

- Compenso professionale per il perfezionamento della pratica edilizia di sanatoria (PDC, SCIA etc.) consistente nella redazione dell'istanza, redazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.400,00 oltre IVA e cassa professionale compresi;

- Compenso professionale per sanatoria strutturale come "sanatoria con interventi da farsi" da presentare alla Regione Abruzzo Servizio ex Genio Civile consistente nella redazione dell'istanza, redazione documentale, elaborati grafici etc. € 1.800,00 oltre IVA e cassa professionale compresi;

- spese accessorie, diritti di segreteria, bolli e quant'altro per la pratica € 650,00 circa;

- sanzione/oblazione previsti dalle normative di sanatoria vigenti per € 1.032,00;

- costo delle lavorazioni da eseguire in particolar modo per la cerchiatura della finestra del locale bagno € 1.500,00.

Il totale dei costi della pratica di sanatoria è quindi valutabile in € 6.382,00 circa da portare ulteriormente in detrazione sul valore di stima determinato. Eventuali differenze della somma preventivata per i costi di sanatoria che dovessero scaturire dalla fase istruttoria della pratica edilizia sono da intendersi come assorbite dall'abbattimento previsto nel 30% del calcolo del valore di mercato del bene.

In occasione del sopralluogo non è stato fornito al sottoscritto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile accertare gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto ed a spese condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Stante la natura e le caratteristiche dell'immobile, si propone la vendita dello stesso in un unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castiglione Messer Raimondo (TE) - Frazione Cesi n. 24A, piano 2° Diritti pari all'intero della piena proprietà su compendio immobiliare sito nel Comune di Castiglione Messer Raimondo (Teramo) frazione Cesi n. 24 a, costituito da una unità ad uso abitazione al piano secondo (cat. A/3), area esterna al piano primo sottostrada, di un fabbricato di maggiore consistenza, costituito complessivamente da n. 4 unità immobiliari destinati ad abitazione oltre agli accessori. L'immobile oggetto di valutazione è composto da un appartamento di civile abitazione al piano secondo ed area di terreno posto al piano seminterrato, di un fabbricato composto da 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato. L'appartamento con relativo balcone a livello è raggiungibile, a livello di piano terra dalla Strada Statale 81, fronteggiante la scalinata esterna, per una striscia di terreno della larghezza di mt. 1,00 sulla quale viene esercitato la servitù di passaggio, dalla scala esterna, posta a nord del fabbricato, costituita da due rampe, dove la prima rampa e relativo pianerottolo di arrivo a livello di primo piano viene esercitato il diritto di passaggio, e scalinata coperta esclusiva, ad unica rampa per il raggiungimento dell'unità immobiliare del piano secondo, oggetto di stima, oltre un'area di terreno ubicato sull'angolo sud del lotto di pertinenza, attrezzata a giardino, di proprietà esclusiva, (contraddistinta con gli identificativi catastali foglio 17 particella 285), raggiungibile tramite servitù di passaggio da esercitare sulla particella 266 di proprietà di altra ditta e dell'intero piano sottotetto accessibile da botola ubicata sulla rampa di scala di proprietà. L'appartamento si compone di: soggiorno, pranzo, cucina, un bagno, un w.c., tre camere da letto, due disimpegni e n° 1 balcone. L'appartamento è orientato ai lati nord, est, sud ed ovest. L'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala esterno di uso comune e scalinata coperta di uso esclusivo. L'intero compendio è ubicato nel Comune di Castiglione Messer Raimondo, località Cesi, distante circa 3 Km. dalla Cittadina di Castiglione Messer Raimondo, in zona complessivamente semi completa di servizi di tipo primario e secondario siti a poca distanza dallo stesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 285, Categoria A3, Graffato 286 sub 3 al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 286, Qualità ENTE URBANO - Fg. 17, Part. 285, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 72.499,50

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, è stato scelto il metodo di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il più probabile valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente l'ubicazione, la consistenza superficiale, la situazione urbanistico/edilizio/catastale, l'esposizione, la forma, la presenza di eventuali fonti di inquinamento presenti nei pressi degli immobili, tutti gli oneri e le spese necessarie per l'eventuale sanatoria/ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, l'incidenza delle parti comuni, nel caso specifico l'area sulla quale insiste il fabbricato, il persistente periodo di crisi economica, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili, gli oneri e le spese per dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, ecc.. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicizza, in zona E6 per il I° semestre dell'anno 2024:

- per le abitazioni civili, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 450,00/mq ed un massimo di € 670,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castiglione Messer Raimondo (TE) - Frazione Cesi n. 24A, piano 2°	161,11 mq	450,00 €/mq	€ 72.499,50	100,00%	€ 72.499,50
				Valore di stima:	€ 72.499,50

Valore di stima: € 72.499,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6382,00	€

**Valore finale di stima: € 44.367,65**

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 45.0000,00** in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, ed ulteriori € 6.382,00 per la regolarizzazione della sanatoria urbanistica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sorgentone Felice

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1\_Inquadramento territoriale
- ✓ Altri allegati - 2\_Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 3\_documentazione comunale
- ✓ Altri allegati - 4\_elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - 5\_Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6\_Relazione notarile ed ispezioni SPI