

*Inquadramento territoriale corretto*



*Estratto del geoportale corretto*

[Redacted text block consisting of multiple lines of blacked-out content]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### **3) Estratto dell'elaborato dell'esperto stimatore**

In merito alla situazione edilizia urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, l'esperto stimatore (arch. D. Rasetti), nel proprio elaborato, elenca i titoli edilizi rilasciati per la realizzazione del fabbricato e, successivamente, riporta che *"Si rilevano incongruenze e difformità su aspetti tecnici, su superfici pertinenziali posti al piano seminterrato e sottotetto, nonché tettoia esterna e difformità di carattere prospettico. Regolarizzabile mediante accertamento di conformità e successiva agibilità"*.

L'esperto stimatore in fase di determinazione:

- delle superfici commerciali del fabbricato, computa unicamente quelle dell'attuale piano primo (a destinazione abitativa) e di parte dell'attuale piano terra; non concorrono, nel calcolo, porzione degli attuali piano terra e dell'intero piano sottotetto;
- del valore degli immobili, stima, forfettariamente, la somma di € 9.000,00 per oneri di regolarizzazione e, successivamente, abbatte il valore commerciale di circa il 10% (per complessivi € 15.600,00 circa), per *"le modalità di pagamento e gli ulteriori fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile praticando un abbattimento del 10% circa rispetto al valore commerciale (relativo ad una libera contrattazione di mercato) sopra individuato"*.

#### 4) Difformità accertate in occasione dei sopralluoghi effettuati

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente ha verificato l'esistenza delle difformità.

Si riporta, a seguire, indicativa documentazione fotografica inerente alle stesse.

|  |  |
|--|--|
|                   |                  |
| <i>Tettoia lato Nord e differente sistemazione delle aree esterne</i>                              | <i>Tamponatura angolo Sud-Est</i>  |
|                  |                 |
| <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e differente sistemazione delle aree esterne</i> | <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e differente sistemazione delle aree esterne</i> |
|                 |                |
| <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e cambio di destinazione d'uso</i>               | <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e cambio di destinazione d'uso</i>               |
|                 |               |
| <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e cambio di destinazione d'uso</i>               | <i>Apertura di vani porta/finestra al piano terra e cambio di destinazione d'uso</i>               |



*Differente struttura portante*



*Differente distribuzione interna del piano primo*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Realizzazione di piano sottotetto e di differente copertura*



*Differenti prospettivi*



*Differenti prospettivi*



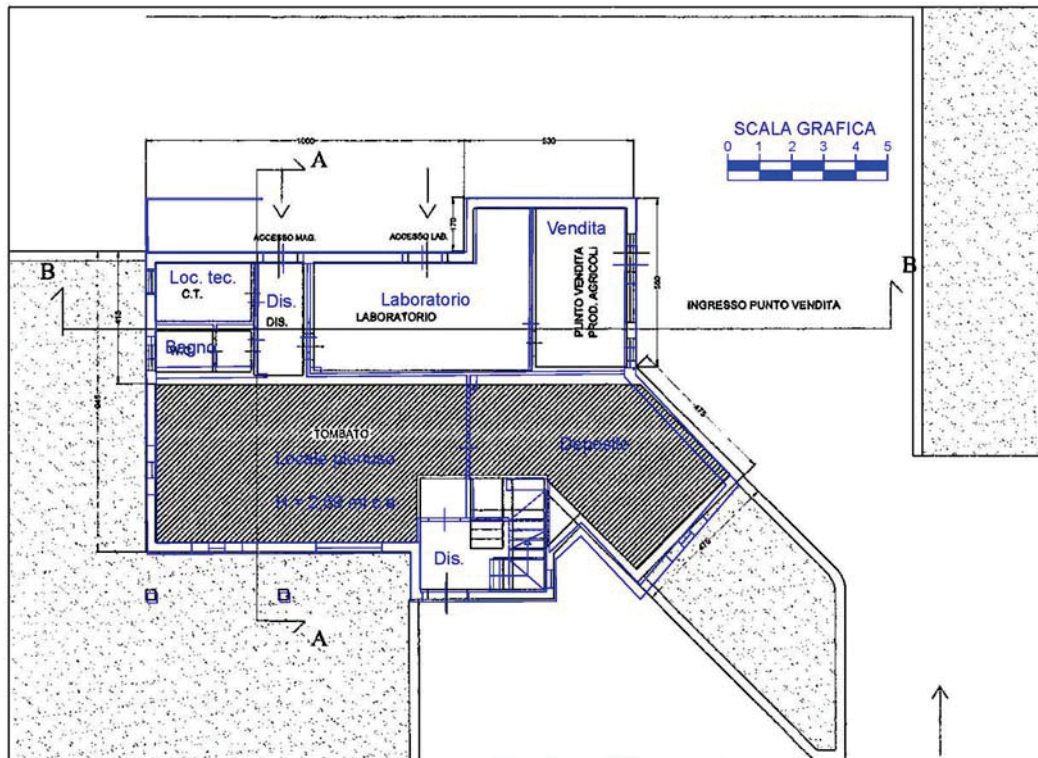
*Differenti prospettivi*



*Differenti prospettivi*

Si riportano, a seguire, sovrapposizioni tra lo stato di fatto rilevato (in blu) e gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. del 20/03/2015, prot. 368.

Per il piano sottotetto è riportato unicamente lo stato di fatto (in quanto non previsto in progetto).



**PIANTA PIANO INTERRATO NUOVA SISTEMAZIONE**



## 5) Risposta al quesito del Magistrato.

Letto il quesito del Magistrato, si relaziona quanto segue.

Si rimanda, comunque, anche a quanto precedentemente riportato nel paragrafo "3) estratto dell'elaborato dell'esperto stimatore" in merito alle difformità esplicitate ed alla necessità di accertamento di conformità e successiva agibilità, alle spese da sostenere per le sanatorie e per l'abbattimento determinato dall'esperto stimatore nel proprio elaborato.

In merito ai costi ed alle spese necessari per le sanatorie/ripristini delle sopra indicate difformità, a parere dello scrivente, gli stessi sono forfettariamente ed indicativamente pari a:

- rimozione della tettoia in legno lato Nord e della chiusura angolo Sud-Est, chiusura della porta di accesso al locale pluriuso e delle finestre/porte al piano terra (per realizzazione di locale tombato), ripristino delle quote/pendenze del terreno delle aree esterne mediante rinterri/rilevati (come da titoli edilizi rilasciati), chiusura del vano scala al piano primo al fine di rendere inaccessibili (tombati) i locali piano sottotetto, spese per ripristino della copertura come da titoli edilizi rilasciati, spese tecniche/diritti/sanzioni/ecc. per pratiche edilizio-urbanistiche/strutturali necessarie, ecc.

a corpo (omnicomprensivo)

€ 35.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, lì 30/11/2025

  
Il tecnico  
Arch. Sergio Procaccini  
N. 462  
Sez. A/a  
Architetto