TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sorgentone Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E.

promossa da:

****
*Codice fiscale: ***********
*Partita IVA: *****************

contro

****
*Codice fiscale: *************
****
******** _ ***************
*Nato a ****** il **********

****
*Codice fiscale: *****************
****
******** _ **********

*Nata a **************

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
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 7
Stato di occupazione 8
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto Unico ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 157/2023 del R.G.E. ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.371,00 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

INCARICO

All'udienza del 03/06/2025, 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 06/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montorio al Vomano (TE) - C. DA VILLA SCARICAMAZZA N. 15 (Coord. Geografiche: 42.590430/13.691747)

DESCRIZIONE

Fabbricato da cielo a terra, con area esclusiva di pertinenza, composto da n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, il tutto accessibile da vano scala interno, tranne per il piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola dall'interno dell'abitazione e accesso diretto dall'esterno, con area annessa di pertinenza.
L'immobile è situato nel Comune di Montorio al Vomano, nella contrada Villa Scaricamazza al civico n. 15, lungo la Strada Statale n. 16 a circa Km. 6,0 dal centro cittadino di Montorio al Vomano.
Il fabbricato oggetto di valutazione si compone di n° 2 corpi di fabbrica edificati in adiacenza (componenti un unico corpo); il primo corpo di fabbrica, ubicato in senso parallelo alla Strada Statale n. 150 (lato sud) ed a confine dalla stessa, è stato realizzato in data antecedente al 1967, composto da piano terra e piano primo con scalinata di accesso interna, l'altro corpo dei fabbrica, realizzato, come ampliamento, come da Permesso di Costruire n° 60 del 09.07.2005, in adiacenza dell'esistente fabbricato sul lato nord, e si compone di un piano terra e primo, con collegamenti all'esistente e di un piano seminterrato collegato da una scala a chiocciola dal piano terra. I due corpi di fabbrica risultano sfalsati a livello di piano terra, mentre, il piano primo il solaio di calpestio risulta alla stessa quota. Il piano seminterrato si compone di un unico locale destinato a locale di sgombero, con accesso sia dall'esterno tramite porta sul lato sud, che dall'interno, tramite una scala a chiocciola che raggiunge il piano terra. Il piano terra si compone di un locale fondaco, cucina, pranzo/soggiorno, disimpegno e ingresso/vano scala, con accesso sul lato est. Il piano primo si compone di 3 camere da letto, bagno, due disimpegni e parte in ampliamento rimasto al grezzo, che in progetto era destinato a w.c. e lastrico solare.
Sull'area di pertinenza degli immobili insiste un corpo di fabbricato (garage - sub. 2) non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.
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 - Fabbricato civile ubicato a Montorio al Vomano (TE) - C. DA VILLA SCARICAMAZZA N. 15

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo telematico della procedura esecutiva è presente la relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo del 16 ottobre 2023.
Nel certificato sono riportati:
- i dati catastali dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con i relativi intestatari;
- la provenienza degli immobili;
- le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  ****
  ******** - **********
  Nato a ********** il **********
- ********** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: **********
  ****
  ******** - **********
  Nata a ********** il **********

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

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

L'immobile, comprensivo dell'area di pertinenza, è di proprietà dei Sigg.:
********** nato a ******** il ********** c.f. ********** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà;
********** nata a ******** (*********) il ********** c.f. ********** per diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

Ai Sig.ri ********** e **********, coniugi in regime di comunione legale dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito notaio dott. ********** in data ********** rep. ********** trascritto a ********** in data ********** ai nn. **********, dal sig. ********** nato a ********** (**********) il ********** c.f. ********** e ********** nata a ********** (**********) il ********** c.f. **********.

Si rappresenta che, a seguito di sentenza di separazione presso il Tribunale di Teramo n. ********** in data ********** pubblicata il ********** RG n. **********, NON TRASCRITTA, il vincolo matrimoniale è stato sciolto con assegnazione della casa coniugale a ********** congiuntamente alla figlia (oggi maggiorenne ed economicamente indipendente).
L'immobile acquistato con detto atto riguardava:
a) fabbricato urbano da cielo a terra, con area annessa coperta e scoperta, composto da una cantina, un fondaco, un ingresso - soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno e una camera al primo piano, con gradinata interna di accesso, con annesso box-auto poco distante dal corpo principale, il tutto riportato nel

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

NCEU del Comune di Montorio al fg. 31 particella n. 64.
b) piccolo appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 90 riportato nel CT del Comune di Montorio al Vomano al fg. 31 particella 734.

CONFINI

L'intero fabbricato comprensivo di area di pertinenza comune, nel suo complesso, confina tramite distacco con proprietà ********** sul lato est e parte del lato nord, con proprietà ********** su parte del lato nord e lato ovest e Strada Statale n. 150 sul lato sud, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di sgombero (piano seminterrato)	26,76 mq	33,09 mq	0,20	6,62 mq	2,08 m	seminterrato
fondaco al piano terra	14,93 mq	24,40 mq	0,20	4,88 mq	2,12 m	terra
cucina al piano terra	14,69 mq	21,60 mq	1	21,60 mq	2,07 m	terra
bagno al piano terra	1,57 mq	3,52 mq	1	3,52 mq	1,98 m	terra
pranzo/soggiorno al piano terra	29,24 mq	35,93 mq	1	35,93 mq	2,51 m	terra
disimpegno al piano terra	6,87 mq	8,79 mq	1	8,79 mq	2,77 m	terra
vano scala piano terra e primo	5,47 mq	7,50 mq	1,00	7,50 mq	0,00 m	terra e primo
appartamento piano primo	41,19 mq	51,60 mq	1,00	51,60 mq	2,43 m	primo
lastrico solare (in corso di costruzione)	20,14 mq	20,14 mq	0,10	2,01 mq	0,00 m	primo
disimpegno e w.c. (in corso di costruzione)	11,39 mq	15,33 mq	0,15	2,30 mq	2,30 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**144,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**144,75 mq**		

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,

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

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
	31	1414	1		A2	3	6,5	162 mq	453,19 €	T-1	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione intesta ai Sig.ri *********, nato a ******* il *********, codice fiscale ********** per diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni e ********* ********* nata a ******** (*********) il ********** per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà.
Non esiste la corrispondenza tra i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento con le attuali partite catastali.
All'epoca della variazione catastale, presentata presso l'Agenzia del Territorio di Teramo, in data ********** giusto PROT. **********, comprendente l'immobile al foglio n. 31 particella 1414 sub 1 cat. A/2 classe 3 rappresentato dal fabbricato principale ed area annessa (bene oggetto di pignoramento e quindi di stima) ed un ulteriore immobile, distaccato dal fabbricato principale, avente destinazione di box auto, identificato al foglio n. 31 particella 1414 sub 2 cat. C/6 classe 4, graficizzato solo come ingombro, senza area annessa (bene non oggetto di pignoramento) entrambi i beni intestano ai Sigg. Berti Moreno e Cargini Loredana.

Per cui l'immobile destinato a box auto (fg. 31 p.lla 1414 sub 2) ha accesso su parte di area (area scoperta) annessa al fabbricato principale (fg. 31 p.lla 1414 sub 1 oggetto di pignoramento e di stima).
L'eventuale alienazione del solo bene pignorato, fabbricato con area annessa (fg. 31 p.lla 1414 sub 1), non consentirebbe l'accesso al box (fg. 31 p.lla 1414 sub 2) rimasto nella disponibilità dei Sigg. ********** e **********.

Inoltre, la scheda catastale al fg. 31 p.lla 1414 sub 1, oggetto di stima, non è conforme con lo stato di fatto, in quanto, non viene riportato il piano seminterrato, si evince una diversa distribuzione interna, non viene rappresentata la scala a chiocciola di collegamento del piano terra con il locale di sgombero al piano seminterrato, viene rappresentato il locale soggiorno/pranzo di altezza cm. 270 in realtà risulta di cm. 251, viene rappresentato il bagno (nella parte ampliata) al piano primo come finito, in realtà si trova allo stato grezzo e la finestra del locale è ubicata ad ovest anziché a nord come nello stato di fatto.
Per l'identificazione delle difformità citate si faccia riferimento alle tavole grafiche allegate ed alla planimetria catastale anch'essa allegata.

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a6491285666 3cd136fb542dfcc

L'immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montorio al Vomano al fg. 31 particella 1414 quale Ente Urbano di mq. 374.
Si faccia anche riferimento alle visure storiche allegate.
Prima della firma del decreto di trasferimento, si dovrà aggiornare la scheda catastale, sia per quanto esposto in precedenza che, le differenze interne ed ampliamenti.

PRECISAZIONI

La vendita degli immobili è soggetta a tassazione come per legge.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso risulta essere scarso, visto che non è utilizzato in quanto il Signor ********** lo utilizza saltuariamente. Il fabbricato presenta uno stato di conservazione scarso, dettato dal fatto che risulta disabitata.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica allegata alla perizia.

PARTI COMUNI

Come per legge.
L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato da cielo a terra, con area esclusiva di pertinenza, composto da due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, il tutto accessibile da vano scala interno, tranne per il piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola dall'interno dell'abitazione e accesso diretto dall'esterno, con area annessa di pertinenza, e, distaccato un altro corpo di fabbrica, ubicato sul lato ovest avente destinazione di box auto, della stessa ditta, non oggetto di pignoramento. Ha una giacitura di due rettangoli con parte di parete uniti e sfalsati al piano terra. I due corpi di fabbrica sono stati realizzati in epoche diverse ovvero, come fabbricato originario, fabbricato ex rurale anteriormente all'anno 1967, realizzato in muratura consistente in un piano terra, originariamente destinato a fondaco e cantina con vano scala ubicato nell'estremo lato est per il collegamento al piano primo originariamente destinato a locali abitativi e un corpo aggiunto su parte del lato nord realizzato anch'esso in muratura per il piano terra e primo e in cemento armato per il piano seminterrato, il tutto con interposti solai il latero-cemento, copertura in tegole, tramezzatura interna in laterizio, copertura a doppia falda inclinata con tegole, per il corpo originario e solaio il latero-cemento con sovrastante lastrico solare protetto da guaina per la copertura di parte del corpo ampliato (lastrico solare) e la parte ampliata del piano primo la copertura risulta con solaio in latero-cemento con sovrastante guaina ma lasciato al grezzo poiché in corso di costruzione. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate tranne la parte del piano primo in corso di costruzione lasciato al grezzo.
Il piano seminterrato si compone di un unico locale avente destinazione di locale di sgombero con pavimentazione con massetto in cls, finestre in ferro e scala a chiocciola in ferro e legno per il raggiungimento del piano terra. Il piano terra si compone di un locale fondaco pavimentato con massetto in calcestruzzo, finestre e porta in legno; il locale cucina con pavimento in gres, finestre in legno, il locale pranzo/soggiorno è

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a6491285666 3cd136fb542dfcc

pavimentato in gres cm. 30*30 porta/finestra in alluminio munita di inferriata, porte interne in legno tamburato, il locale disimpegno è pavimentato in gres cm. 30*30, finestra in legno e copertura inclinata ad unica falda in legno; il locale w.c., ubicato nel sottoscala presenta pavimento in marmo ed è dotato di lavandino e w.c.; l'ingresso e il vano scala è pavimentato in marmo come i gradini della scala, la finestra del vano scala è realizzata con mattonelle in vetro-mattone. Il piano primo si compone dei seguenti ambienti: due camere da letto pavimentati in ceramica cm. 20*20, finestre in legno munite di persiane anch'esse in legno, le due camere da letto sono divise da una separazione in cartongesso senza porta; il locale camera da letto matrimoniale è pavimentata in gres cm. 30*30, finestre in legno munite di persiane anch'esse in legno, porta interna in legno tamburato; il locale bagno presenta una pavimentazione e rivestimento in monocottura ed è dotato di w.c., piatto doccia e lavandino, finestra in legno con persiana in legno; l'ambiente disimpegno, per l'accesso alla parte ampliata è pavimentato in ceramica, porta verso la camera da letto in legno tamburato; i locali disimpegno e w.c. ubicati nella parte ampliata sono rimasti al grezzo, senza lacuna rifinitura. Il riscaldamento dell'intero immobile è assicurato dal termo-camino alimentato a legna, ubicato nel locale pranzo/soggiorno con radiatori in ghisa. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare lo stato di conservazione ed efficienza delle reti, essendo queste ubicate "in traccia" e dal momento che da anni non vengono usate. L'acqua calda sanitaria è assicurata da una caldaia (ubicata al piano primo, all'esterno ed addossata a muro del lastrico solare) alimentata con bombole di gpl, come anche l'alimentazione del piano cottura della cucina. Gli impianti non sono dotati di certificazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal Sig. ********** (esecutato), il quale risulta ivi residente.
A tal proposito vedasi certificato di residenza, che ha presentato istanza di occupazione degli immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 18/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 21/02/2008
  Reg. gen. 3231 - Reg. part. 480
  Quota: 1/1
  Importo: € 61.500,00
  Contro **********
  Note: L'ipoteca è stata iscritta a favore della **********omissis*********

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 30/04/2019
  Reg. gen. 6241 - Reg. part. 4554
  Quota: 1/1
  Contro **********

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

Note: Sulla base del predetto pignoramento è stata promossa l'esecuzione immobiliare n° 75/2019 oggi estinta.

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Teramo il 11/10/2023
  Reg. gen. 16350 - Reg. part. 11828
  Quota: 1/1
  A favore di *****omissis********.
  Contro ****************************

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto desumibile dal geoportale urbanistico del Comune di Montorio al Vomano (SIT), l'area sulla quale insiste l'intero stabile ivi compresa l'area scoperta ricade in:
- PRG vigente art. 12.3 N.T.A. per il 42,30% (parte del lotto fronteggiante la Strada Statale n. 150): zona a verde pubblico di rispetto stradale;
- PRG vigente B2 art. 14.2 N.T.A. per il 57,70% (la parte di lotto retrostante la zona di rispetto stradale): zone edificate normali di recente formazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto è stato possibile accertare, per la realizzazione dell'intero edificio, oggetto di procedura, sono stati rilasciati, dal Comune di Montorio al Vomano (Teramo) i seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n° 411/1977 rilasciata in data 25/09/1977 prot. 1554 avente per oggetto "ripasso tetto in tegole marsigliesi e sistemazione esterni con rifacimento intonaci" a nome di **********, l'intervento è localizzato al fabbricato principale, all'epoca esistente;
- Denuncia di Inizio Attività n. 7/2002 rilasciata dal Comune di Montorio al Vomano in data 09/02/2002 prot. 1822 avente per oggetto "sostituzione caldaia per riscaldamento" a nome di **********;
- Permesso di Costruire n. 60/2005 rilasciato dal Comune di Montorio al Vomano in data 09/07/2005 Pratica Edilizia 171/05 prot. 4736/2005 avente per oggetto "Ampliamento fabbricato di civile abitazione sito in frazione Villa Scaricamazza" a nome di ********** e **********. Inizio lavori in data 16/07/2005. Attestato di avvenuto deposito presso il V° Settore Urbanistica, Pianificazione Territoriale, difesa del suolo della Provincia di Teramo Servizi ex Genio Civile prot. 118189 in data 27.6.2005, ID pratica 424.05. Deposito Legge 10/91 presso il Comune di Montorio al Vomano in data 12/07/2005.

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.

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

In occasione del sopralluogo sono state accertate difformità tra quanto assentito.
Per una migliore individuazione descrizione degli immobili, si faccia riferimento alla restituzione grafica del rilievo.
Si premette che, il corpo principale è stato dichiarato, in sede di stipula dell'atto di compravendita a rogito notaio dott. Eugenio Giannella in data 12/12/1997 rep. 22602/6544 trascritto a Teramo in data 20/12/1997 ai nn. 13856/9616, dall'allora possessori ********** e ********** edificato in epoca antecedente al 1967.
Piano Seminterrato, dal confronto tra quanto assentito con Permesso di Costruire n. 60 del 09/07/2005 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: realizzazione dell'intero piano con edificazione di una scala a chiocciola per il raggiungimento del piano terra, avente un'altezza interna netta di cm. 208 per una superficie netta di mq. 26,76.
Piano Terra, dal confronto tra quanto assentito con Permesso di Costruire n. 60 del 09/07/2005 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: cambio di destinazione d'uso da cantina a cucina; minore altezza dell'ambiente pranzo/soggiorno, progettato di altezza di cm. 270 realizzato ad altezza di cm. 251, cambio di destinazione d'uso del locale disimpegno, contenente la scala a chiocciola, da locale caldaia a disimpegno, oltre alla realizzazione di una finestra sul lato est e chiusura di una porta sul lato sud.
Piano Primo, dal confronto tra quanto assentito con Permesso di Costruire n. 60 del 09/07/2005 e lo stato di fatto, sono state riconosciute le seguenti difformità: realizzazione di bagno nella parte progettata a disimpegno; realizzazione di un vano finestra sul lato ovest anziché sul lato nord, come da progetto, locale avente destinazione di bagno (rimasto allo stato grezzo) nella parte ampliata; lievi differenze di altezza interna sia del fabbricato principale che la parte in ampliamento.
Di quanto sopra si terrà conto in fase di determinazione del valore commerciale degli immobili.

VINCOLI ED 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

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si propone la vendita degli stessi in un unico lotto.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montorio al Vomano (TE) - C. DA VILLA SCARICAMAZZA N. 15
  Fabbricato da cielo a terra, con area esclusiva di pertinenza, composto da n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, il tutto accessibile da vano scala interno, tranne per il piano seminterrato accessibile da scala a chiocciola dall'interno dell'abitazione e accesso diretto dall'esterno, con area annessa di pertinenza. L'immobile è situato nel Comune di Montorio al Vomano, nella contrada Villa Scaricamazza al civico n. 15, lungo la Strada Statale n. 16 a circa Km. 6,0 dal centro cittadino di Montorio al Vomano. Il fabbricato oggetto di valutazione si compone di n° 2 corpi di fabbrica edificati in adiacenza (componenti un unico corpo); il primo corpo di fabbrica, ubicato in senso parallelo alla Strada Statale n. 150 (lato sud) ed a confine dalla stessa, è stato realizzato in data antecedente al 1967, composto da piano terra e piano primo con scalinata di accesso interna, l'altro corpo dei fabbrica, realizzato, come ampliamento, come da Permesso di Costruire n° 60 del 09.07.2005, in adiacenza dell'esistente fabbricato sul lato nord, e si compone di un piano terra e primo, con collegamenti all'esistente e di un piano seminterrato collegato da una scala a chiocciola dal piano terra. I due corpi di fabbrica risultano sfalsati a livello di piano terra, mentre, il piano primo il solaio di calpestio risulta alla

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

stessa quota. Il piano seminterrato si compone di un unico locale destinato a locale di sgombero, con accesso sia dall'esterno tramite porta sul lato sud, che dall'interno, tramite una scala a chiocciola che raggiunge il piano terra. Il piano terra si compone di un locale fondaco, cucina, pranzo/soggiorno, disimpegno e ingresso/vano scala, con accesso sul lato est. Il piano primo si compone di 3 camere da letto, bagno, due disimpegni e parte in ampliamento rimasto al grezzo, che in progetto era destinato a w.c. e lastrico solare. Sull'area di pertinenza degli immobili insiste un corpo di fabbricato (garage - sub. 2) non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1414, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.530,00
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, 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, per la fascia "E4", per il II° semestre dell'anno 2024:
- per abitazioni economiche, con un normale stato conservativo, valori commerciali al metro quadrato lordo compresi tra un minimo di € 360,00/mq ed un massimo di € 540,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montorio al Vomano (TE) - C. DA VILLA SCARICAMAZZA N. 15	144,75 mq	280,00 €/mq	€ 40.530,00	100,00%	€ 40.530,00
				Valore di stima:	€ 40.530,00

Valore di stima: € 40.530,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 28.371,00**

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a6491285666 3cd136fb542dfcc

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 **€ 28.000,00** in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 22/07/2025

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

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc

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

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: SORGENTONE FELICE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cb152a64912856663cd136fb542dfcc