

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Valentino Di Pietro, nell'ambito delle procedure di liquidazione controllata

- R.G. 4/2025 - **** Omissis ****

- R.G. 5/2025 - **** Omissis ****

Giudice delegato

Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

Liquidatore

Avv. Elisabetta Chiodi

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 07/07/2025, il sottoscritto Arch. Di Pietro Valentino, con studio in via del Borgo, 36 - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email arch.valentinodipietro@gmail.com, PEC valentino.dipietro@archiworldpec.it, Tel. 328 0979323, veniva nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto di liquidazione controllata è il seguente :

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (Te) - via Masci n.8.

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesse pertinenze ubicato nel comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in via Masci n.8. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento, al piano secondo, si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni, oltre alla presenza di una loggia e due balconi a livello, uno con accesso dal soggiorno e l'altro avente accesso dalla cucina-pranzo e da una delle due camere. Sono annessi all'appartamento dei locali di sgombero al piano terra, oltre ad un corte esterna di pertinenza ad uso esclusivo.

Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'area è urbanizzata e posta in zona periferica a circa 5 km di distanza dal centro di Roseto degli Abruzzi.

Vi è possibilità di sosta pubblica nelle vicinanze.

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 con locali annessi ubicati a Roseto degli Abruzzi (Te) - via Masci n.8

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: **** Omissis ****
nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: **** Omissis ****
nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: **** Omissis ****
nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)
Codice fiscale: **** Omissis ****
nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

CONFINI

Il compendio immobiliare confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	97,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	2,75 m	2
Balconi	15,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq		2
Locali di sgombero	45,00 mq	54,00 mq	0,50	27,00 mq	2,65 m	T
Totale superficie convenzionale:				148,10 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				148,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente procedura sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'eventuale aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o lievi differenze di superficie. Il proporzionali valori dell'area esterna (corte di pertinenza), delle parti comuni e dei beni comuni non censibili come individuati agli atti catastali sono stati considerati nell'attribuzione del valore unitario €/mq. dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	43	11	2	A3	4	6 vani	Totale 140 mq. Totale escluse aree scoperte 124 mq	300,58 €	T/2	

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
48	43				Ente urbano		00 03 90			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (tenutosi in data 12/09/2025) e la planimetria catastale. Le difformità rilevate vengono di seguito elencate:

- Modifiche alla posizione delle murature perimetrali, tramezzature interne all'appartamento e alla dimensione e posizione di finestre e porte finestre.
- Presenza di un bagno interno ad una camera matrimoniale.

I locali annessi, ubicati al piano terra presentano di fatto destinazione d'uso e finiture interne di tipo residenziale contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale, ove sono individuati come locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia.

- Al piano terra è stato riscontrato un ampliamento volumetrico ed un aumento di superficie coperta determinati dalla realizzazione di un vano pluriuso, con finiture residenziali, in adiacenza al corpo di fabbrica principale oltre a dei manufatti pluriuso aventi struttura lignea, è presente inoltre un portico in legno posto in prossimità dell'accesso carrabile alla corte di pertinenza ad uso esclusivo.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali. Si precisa che i beni oggetto della presente procedura verranno posti in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti. La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con diritti ed obblighi come per legge.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo il compendio immobiliare risultava in stato conservativo sufficiente.

PARTI COMUNI

Trattandosi di immobile facente parte di un contesto a carattere condominiale, si considera comune, anche se non esplicitamente indicata, qualsiasi parte e/o cosa, comunque destinata ad utilità comune a norma dell'art. 1117 del c.c. ed ogni bene comune non censibile riportato catastalmente nell'elaborato planimetrico catastale e nell'elenco dei subalterni assegnati al foglio 48 particella 43 subalterno 9.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non rilevati usi civici poiché trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in area urbana edificata e urbanizzata.

Le caratteristiche estrinseche del contesto sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono. La zona è sufficientemente urbanizzata. Collegamenti stradali: buoni. Attraverso il reticolo viario urbano della frazione di Santa Lucia, in cui l'immobile è ubicato, è facilmente raggiungibile la principale arteria stradale (S.S. 150) che consente di spostarsi verso le direttrici litoranee (Statale Adriatica e Autostrada A14). Condizioni climatiche: buone. Tipiche della prima fascia collinare medio adriatica. Prossimità ai servizi direzionali e commerciali: i principali servizi sono ubicati nel centro di Roseto degli Abruzzi e nella piccola frazione di "Pagliare" di Morro d'Oro, limitrofa a via Masci. Prossimità ai mezzi pubblici: sufficiente. A breve distanza è possibile raggiungere la fermata urbana della linea autobus mentre la fermata ferroviaria di Roseto degli Abruzzi è localizzata a media distanza ed è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. Prossimità al verde pubblico: buona. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: Accessibilità: sufficiente. Il fabbricato presenta accesso diretto, pedonale e carrabile da una piccola strada senza uscita che confluisce direttamente su via Masci (strada a senso unico di marcia). Vi è possibilità di sosta pubblica nel raggio di 100 metri. Funzionalità: buona, considerate le dimensioni e la vetustà dell'immobile. Grado di finitura: sufficiente. Stato di manutenzione: appena sufficiente. Salubrità: buona. Panoramicità: L'immobile non gode di apprezzabile panoramicità.

Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale bifamiliare a destinazione residenziale articolato su tre livelli complessivi. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento e copertura inclinata a doppia falda. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (in mediocre stato conservativo) e presentano parti rivestite in mattoncino a "faccia vista". Il vano scala condominiale è dotato di portoncino di accesso in legno a doppia anta, infissi in ferro e vetro singolo, ringhiera in ferro con mancorrente in legno, pavimentazione in lastre di pietra e piastrelle in graniglia di marmo. Si evidenzia una ridotta altezza interna in prossimità del pianerottolo intermedio che conduce al piano secondo (circa 1.80 mt) tale da rendere disagiata l'accesso all'ultima rampa di scale.

L'appartamento al piano secondo si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni oltre a una loggia e balconi. Dal vano scala condominiale, attraverso una porta interna posta al piano terra, è possibile accedere ai locali di sgombero, ripostiglio, lavanderia, di fatto aventi finiture e uso di tipo residenziale. È annessa una corte esterna ad uso esclusivo, avente accesso dai locali ubicati al piano terra e esternamente, da strada pubblica comunale attraverso una piccola area condominiale distinta al subalterno 9. Detta corte, condominiale risulta parzialmente pavimentata con piastrelle di gres e per la restante parte in massetto cementizio. La superficie esterna è, per buona parte, occupata da manufatti in legno realizzati senza autorizzazione ed utilizzati come vani annessi ai locali del piano terra, rimesse, tettoie. Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune. L'appartamento è pavimentato con piastrelle ceramiche di medio formato come i bagni, pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche di medio formato ed dotati di sanitari in ceramica. Si precisa che il bagno interno alla camera matrimoniale ha finiture e apparecchi sanitari di più recente produzione e design, essendo esso realizzato in una fase successiva ma senza le necessarie autorizzazioni. Le finestre e porte finestre sono in alluminio con vetrocamera mentre le tapparelle sono in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato ed alcune risultano prive di mostrine. Il portoncino d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma in mediocre stato conservativo. Le reti impiantistiche sono state realizzate "in traccia". Il riscaldamento è di tipo tradizionale con radiatori alle pareti e caldaia pensile installata esternamente sul balcone in prossimità della loggia. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione. I locali di sgombero presentano pavimentazione in ceramica di medio formato, finestre in alluminio con inferriate, porte interne in legno tamburato, impiantistica "in traccia", pareti intonacate e tinteggiate. Sono state rilevate stracce di umidità da risalita sulle pareti oltre alla formazione di condense localizzate negli ambienti con minor rapporto di aerorelazione. Per le reti impiantistiche, è stato possibile accertarne la funzionalità in sede di sopralluogo tuttavia non sono state rinvenute certificazioni e dichiarazioni di conformità pertanto non è possibile indicare eventuali costi di adeguamento alla normativa vigente in quanto tale valutazione comporterebbe una dettagliata ispezione dell'intera rete impiantistica interamente in traccia. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di adeguamento degli

impianti stessi alla normativa vigente, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo. In sede di sopralluogo si è accertato che alcuni punti luce condominiali sono allacciati alle utenze private delle due unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale di maggiore consistenza di cui il bene stimato è parte. Alla luce di quanto sopra l'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, ed in contraddittorio con i proprietari dell'altra unità immobiliare (estranea alla presente procedura), al distacco dei suddetti punti luce dalle utenze private e alla conseguente installazione di nuova utenza condominiale cui asservire l'illuminazione delle parti condominiali interne ed esterne, anche mediante l'eventuale esecuzione di opere murarie. L'attestato di prestazione energetica aggiornato dovrà essere prodotto a cura e spese dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo il compendio immobiliare risultava occupato dai proprietari unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1964 al 11/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito G.	09/01/1964	1863	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	18/01/1964	867	739
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito G.	04/05/1966	Non indicato	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen	Reg,part
		Teramo	12/05/1966	5271	4373
Dal 11/05/2007 al 11/05/2007	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Giannella E.	04/05/2007	41207/ 11264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/05/2007	8895	5771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/05/2007 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giannella E.	04/05/2007	41209/11266	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	11/05/2007	8896	5772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/03/2019 al 05/08/2025	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lauro R.	27/03/2019	12607/9281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	28/03/2019	4720	3343
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo aggiornate al 05/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/03/2019
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 611
Quota: 1/1
Importo: € 228.000,00 a garanzia di €. 114.000,00
Rogito Notaio Roberto Lauro in data 27/03/2019

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Sentenza di liquidazione controllata**

Trascritta a Teramo il 26/03/2025

Reg. gen. 5167 - Reg. part. 3935

Quota: 1/1

Emessa dal Tribunale di Teramo il 06/02/2025 Rep.23

A favore **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo quanto previsto dalle norme del P.R.G. vigente nel comune di Roseto degli Abruzzi, la particella 43 del foglio 48 ricade per l'89,3% in zona residenziale B4 - Completamento frazioni - Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione - e per il restante 10,7% in zona F - Viabilità - Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto appreso dalla disamina degli atti rilasciati dal competente ufficio tecnico comunale, il fabbricato condominiale di maggiore consistenza di cui il compendio immobiliare pignorato è parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi/autorizzativi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi:

Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili - pratica 180/66 del 13/08/1966

Autorizzazione di Abitabilità del 16/12/1970 (pratica 180/66)

Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994

C.I.A. (Comunicazione di inizio attività) prot. 20578 del 12/08/2014

C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019

Preliminarmente si evidenzia che la sequenza cronologica dei provvedimenti autorizzativi e relativi grafici presenta discordanze che si ripetono e si evidenziano tra provvedimenti precedenti e successivi (nello specifico lo stato di fatto rappresentato nella C.I.L.A. n. 72/2019 non corrisponde allo stato autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994).

Dal confronto tra i grafici allegati alla C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (tenutosi in data 12/09/2025) sono emerse le seguenti difformità:

nell'appartamento, la parete perimetrale della camera sud ovest presenta un arretramento con conseguente riduzione della superficie interna in favore della superficie esterna coperta dalla loggia.

Il balcone sud-ovest adiacente la loggia ha una superficie inferiore dovuta ad un minore aggetto rispetto alla linea prospettica del fabbricato.

Sono state riscontrate inoltre lievi modifiche alle tramezzature interne all'appartamento e alla dimensione e posizione di finestre e porte finestre.

Da segnalare anche la presenza di un bagno interno alla camera matrimoniale posta a sud-est.

I locali annessi, ubicati al piano terra presentano destinazione d'uso e finiture interne di tipo residenziale contrariamente alla destinazione d'uso autorizzata come locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia.

Al piano terra è stato rilevato un ampliamento volumetrico ed un aumento di superficie coperta determinati dalla realizzazione di un vano pluriuso, con finiture residenziali, in adiacenza al corpo di fabbrica principale, oltre a dei manufatti, di vario genere e destinazione d'uso, realizzati con struttura lignea parzialmente addossata alle pareti perimetrali dell'edificio prospicienti la corte. E' presente inoltre un portico in legno posto in prossimità dell'accesso carrabile alla corte di pertinenza.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione dei manufatti realizzati senza titolo nella corte esterna ad uso esclusivo ed al ripristino della destinazione d'uso assentita per i locali posti al piano terra, ovvero locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia.

Per le difformità riscontrate nell'appartamento, l'aggiudicatario, ove possibile, potrà presentare, a propria cura e spese, richiesta di regolarizzazione al Comune di Roseto degli Abruzzi nei modi e tempi di legge a propria cura e spese. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovrà essere ripristinato l'assetto planimetrico e volumetrico autorizzato. Le difformità suindicate, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario.

N.B. si precisa che internamente al vano scala condominiale, sul pianerottolo di accesso all'appartamento oggetto della presente stima, è stato realizzato un ripostiglio in alluminio addossato alla parete dell'alloggio. Esso risulta attualmente in uso ai proprietari del subalterno 11 staggito. Trattandosi di un manufatto realizzato senza titolo su una superficie condominiale individuata catastalmente al subalterno 9 come bene comune non censibile, andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'aggiudicatario dovrà attenersi al rispetto di tutte le leggi e disposizioni vigenti che regolano la materia condominiale. Secondo quanto accertato in sede di sopralluogo, per il fabbricato di maggiore consistenza, non è stato nominato un amministratore di condominio pertanto non è stato possibile stabilire se vi sono oneri condominiali pregressi rimasti insoluti.

N.B. resta comunque a carico dell'aggiudicatario dell'unità immobiliare la responsabilità solidale per il pagamento degli eventuali contributi pregressi dovuti al condominio relativi al biennio precedente all'acquisto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento con annesse pertinenze ubicato nel comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in via Masci n.8. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento, al piano secondo, si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni, oltre alla presenza di una loggia e due balconi a livello, uno con accesso dal soggiorno e l'altro avente accesso dalla cucina-pranzo e da una delle due camere. Sono annessi all'appartamento dei locali di sgombero al piano terra, oltre ad un corte esterna di pertinenza ad uso esclusivo.

Sono inclusi nella vendita i proporzionali diritti sulle parti condominiali e ad uso comune.

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

Valore di stima del bene: € 81.455,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento e annessi Roseto degli Abruzzi (TE) - via Masci n.8	148,10 mq	550,00 €/mq	€ 81.455,00	100,00%	€ 81.455,00
Valore di stima:					€ 81.455,00

Valore di stima: € 81.455,00

Deprezzamento: 20%

Valore finale di stima in c.t.: € 65.000,00

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si è scelto il metodo del "raffronto". Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente: situazione attuale del mercato, della domanda e dell'offerta, caratteristiche e peculiarità della zona in cui l'immobile è ubicato, facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, regolarità geometrica della forma, vetustà, tipo di finiture, stato di conservazione e manutenzione, situazione occupazionale, consistenza superficiale e situazione urbanistico/edilizia. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima. Sono stati utilizzati inoltre ulteriori specifici indicatori: è stata considerata l'attuale situazione economica generale che incide sulle quotazioni "nel breve e medio periodo" (uno/cinque anni) di qualsiasi categoria immobiliare, determinando valori anomali che si discostano dalle valutazioni medie, in funzione dell'appetibilità temporanea dei beni. Si tratta di oscillazioni non perfettamente quantificabili poiché connesse ad incostanti fasi di mercato, tipologia dei beni posti in vendita ed altre variabili. La peculiarità dell'immobile ed in particolare la sua struttura, impone che la stima tenga conto dei seguenti ulteriori, rilevanti aspetti: geometria fortemente vincolata e caratteristiche specifiche dell'immobile progettato e realizzato nell'ottica funzionale dell'epoca di realizzazione, con scarsa possibilità di trasformazione planimetrica. Partendo dall'assunto che la stima oggettiva dell'immobile rappresenti l'unico elaborato in grado di descriverlo in maniera esaustiva, motivandone il valore, sono stati anche considerati, quali semplici ausili informativi ed indicatori di larga massima, i seguenti parametri di confronto: -sondaggio mediante consultazione di agenzie immobiliari che rilevano una perdurante riduzione nelle compravendite di immobili a destinazione residenziale ubicati in zone foranee rispetto ai nuclei abitati centrali; -consultazione di annunci immobiliari relativi ad aste giudiziarie su siti specializzati; -consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca svolta ha evidenziato una apprezzabile flessione della domanda che interessa immobili con caratteristiche comuni al bene di che trattasi, con proposte di vendita inserite da tempo in pubblicità e tuttora invendute. Nella fattispecie, il sottoscritto, anche sulla base della propria esperienza, in qualità di esperto estimatore ex art. 568 c.p.c., ha tenuto conto degli immobili siti nel territorio interessato e posti in vendita dal Tribunale nelle recenti vendite giudiziarie anche nella stessa zona, o in zone limitrofe ricadenti nella periferia del comune di Roseto degli Abruzzi e del limitrofo comune di Morro d'Oro, rilevando numerosi esperimenti d'asta risultati deserti con conseguenti ribassi che hanno portato a valori di vendita, notevolmente inferiori alle stime in base alle quali gli immobili erano stati posti in vendita. Considerato che la stima è svolta nell'ambito di una procedura giudiziaria e che pertanto il bene verrà posto in vendita con le regole dell'evidenza pubblica, con l'assenza di garanzie sui vizi della cosa, che le vendite di questo tipo comportano ed alla luce della articolata situazione edilizia del bene, rilevata nel corpo dell'elaborato peritale, il sottoscritto ha attribuito il valore a base d'asta dell'immobile applicando una percentuale di deprezzamento nella misura del 20% rispetto al valore commerciale al libero mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 22/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Pietro Valentino

ALLEGATI

All.01 - Visure catastali storiche.

All.02 - Elaborato catastale - dimostrazione grafica dei subalterni.

All.03 - Elaborato catastale - Elenco dei subalterni assegnati.

All.04 - Planimetria catastale

All.05 - Stralcio di mappa catastale

All.06 - Ispezioni ipotecarie.

All.07 - Verbale di sopralluogo.

All.08 - Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili - pratica 180/66 del 13/08/1966

All.09 - Autorizzazione di Abitabilità del 16/12/1970 (pratica 180/66)

All.10 - Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994

All.11 - C.I.A. (Comunicazione di inizio attività) prot. 20578 del 12/08/2014

All.12 - C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019

All.13 - Planimetrie.

All.14 - Fotografie.

All.15 - Perizia privacy.

LOTTO UNICO**• Bene N° 1**

Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesse pertinenze ubicato nel comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in via Masci n.8. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento, al piano secondo, si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni, oltre alla presenza di una loggia e due balconi a livello, uno con accesso dal soggiorno e l'altro avente accesso dalla cucina-pranzo e da una delle due camere. Sono annessi all'appartamento dei locali di sgombero al piano terra, oltre ad un corte esterna di pertinenza esclusiva. Secondo quanto appreso dalla disamina degli atti rilasciati dal competente ufficio tecnico comunale, il fabbricato condominiale di maggiore consistenza di cui il compendio immobiliare pignorato è parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi/autorizzativi rilasciati dal Comune di Roseto degli Abruzzi:

Nulla Osta Esecuzione Lavori Edili – pratica 180/66 del 13/08/1966

Autorizzazione di Abitabilità del 16/12/1970 (pratica 180/66)

Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994

C.I.A. (Comunicazione di inizio attività) prot. 20578 del 12/08/2014

C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019

Preliminarmente si evidenzia che la sequenza cronologica dei provvedimenti autorizzativi e relativi grafici presenta discordanze che si ripetono e si evidenziano tra provvedimenti precedenti e successivi (nello specifico lo stato di fatto rappresentato nella C.I.L.A. n. 72/2019 non corrisponde allo stato autorizzato con la Concessione edilizia in sanatoria n.52/94 del 13/07/1994).

Dal confronto tra i grafici allegati alla C.I.L.A. (Comunicazione inizio lavori asseverata) n. 72/2019 prot. 5977 del 21/02/2019 e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (tenutosi in data 12/09/2025) sono emerse le seguenti difformità: nell'appartamento, la parete perimetrale della camera sud ovest presenta un arretramento con conseguente riduzione della superficie interna in favore della superficie esterna coperta dalla loggia. Il balcone sud-ovest adiacente la loggia ha una superficie inferiore dovuta ad un minore aggetto rispetto alla linea prospettica del fabbricato. Sono state riscontrate inoltre lievi modifiche alle tramezzature interne all'appartamento e alla dimensione e posizione di finestre e porte finestre. Da segnalare anche la presenza di un bagno interno alla camera matrimoniale posta a sud-est. I locali annessi, ubicati al piano terra presentano destinazione d'uso e finiture interne di tipo residenziale contrariamente alla destinazione d'uso autorizzata come locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia. Al piano terra è stato rilevato un ampliamento volumetrico ed un aumento di superficie coperta determinati dalla realizzazione di un vano pluriuso, con finiture residenziali, in adiacenza al corpo di fabbrica principale, oltre a dei manufatti, di vario genere e destinazione d'uso, realizzati con struttura lignea parzialmente addossata alle pareti perimetrali dell'edificio prospicienti la corte. E' presente inoltre un portico in legno posto in prossimità dell'accesso carrabile alla corte di pertinenza. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla rimozione dei manufatti realizzati senza titolo nella corte esterna ad uso esclusivo ed al ripristino della destinazione d'uso assentita per i locali posti al piano terra, ovvero locali di sgombero, ripostiglio e lavanderia. Per le difformità riscontrate nell'appartamento, l'aggiudicatario, ove possibile, potrà presentare, a propria cura e spese, richiesta di regolarizzazione al Comune di Roseto degli Abruzzi nei modi e tempi di legge a propria cura e spese. Nel caso in cui le difformità rilevate non fossero regolarizzabili, dovrà essere ripristinato l'assetto planimetrico e volumetrico autorizzato. Le difformità suindicate, in quanto descritte e formalmente chiarite nella presente consulenza tecnica d'ufficio, non potranno essere oggetto di contestazioni di sorta da parte dell'aggiudicatario. Si precisa che internamente al vano scala condominiale, sul pianerottolo di accesso all'appartamento oggetto della presente stima, è stato realizzato un ripostiglio

in alluminio addossato alla parete dell'alloggio. Esso risulta attualmente in uso ai proprietari del subalterno 11 (staggito). Trattandosi di un manufatto realizzato senza titolo su una superficie condominiale individuata catastalmente al subalterno 9 come bene comune non censibile, andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

- **Prezzo base d'asta: € 65.000,00**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento e annessi			
Ubicazione:	Roseto degli Abruzzi (TE) - via Masci n.8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e annessi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 43, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 - Identificato al catasto Terreni - Fg. 48, Part. 43, Qualità Ente urbano	Superficie	148,10 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo il compendio immobiliare risultava in stato conservativo sufficiente.		
Descrizione:	Diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su appartamento con annesse pertinenze ubicato nel comune di Roseto degli Abruzzi (Te) in via Masci n.8. Il compendio immobiliare è censito al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi: foglio 48 particella 43 subalterno 11 e si sviluppa al piano terra e secondo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza a destinazione residenziale. L'appartamento, al piano secondo, si articola internamente in un ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina-pranzo, due camere e due bagni, oltre alla presenza di una loggia e due balconi a livello, uno con accesso dal soggiorno e l'altro avente accesso dalla cucina-pranzo e da una delle due camere. Sono annessi all'appartamento dei locali di sgombero al piano terra, oltre ad un corte esterna di pertinenza esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/03/2019
Reg. gen. 4721 - Reg. part. 611
Quota: 1/1
Importo: € 228.000,00 a garanzia di € 114.000,00
Rogito Notaio Roberto Lauro in data 27/03/2019
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Sentenza di liquidazione controllata**
Trascritta a Teramo il 26/03/2025
Reg. gen. 5167 - Reg. part. 3935
Quota: 1/1
Emessa dal Tribunale di Teramo il 06/02/2025 Rep.23
A favore **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****