

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

Fallimenti e
ASTE



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.600,00	12



INCARICO

All'udienza del 10/07/2025, la sottoscritta Arch. Federica Masci, con studio in Via A. Saliceti, 1 Loc. S. Nicolò - 64100 - Teramo (TE), email federica.masciarch@libero.it, PEC federica.masci@archiworldpec.it, Tel. 0861 588 686, Fax 0861 232 787, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

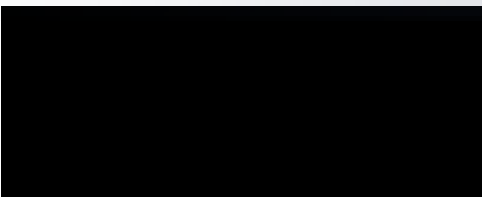
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Michetti angolo Via Giotto

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio sito a Silvi Marina (TE) in Via Michetti angolo via Giotto n. 4. Al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi detta unità immobiliare è censita al foglio 16 particella 834 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto ed è composto da 9 unità abitative. Il fabbricato si trova in una zona residenziale semicentrale; nelle immediate vicinanze si trovano diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, nonché aree a verde e sportive. I collegamenti stradali sono buoni: la via Michetti, in cui è ubicato il bene, è una traversa dell'arteria principale via Roma ed è a circa 600 m dal mare.

TITOLARITÀ

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

- 

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

- 

CONFINI

Il bene confina con pianerottolo, proprietà  salvo altri o variati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/11/1994		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 834, Sub. 4 Categoria A2 Piano 1
Dal 11/11/1994 al 13/09/1995		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 13/09/1995 al 04/02/2005		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 04/02/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 395,09 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 27/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 395,09 Piano 1



prop 1/1 risulta essere attualmente intestato catastale 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
	16	834	4	1	A2	2	4,5	67 mq	395,09 €	1	

Corrispondenza catastale

Occorre variare catastalmente la proprietà dell'immobile poiché risulta ancora a prop 1/1

PARTI COMUNI

Parte comune è il sub 10, bene comune non censibile, androne esterno e vano scala di accesso agli appartamenti dei piani primo, secondo e terzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima si compone di 3 piani fuori terra più un piano sottotetto e conta 9 unità immobiliari ad uso abitativo. Mentre i due appartamenti al piano terra hanno ingresso indipendente, l'entrata principale agli appartamenti ai piani superiori si trova sul fronte est, su via Giotto, attraversando un piccolo androne in comune. Il cespite è un appartamento al piano primo con esposizione su due lati e balconi a nord e ad est; è composto da soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e un bagno. L'altezza utile interna di m.2.70. La pavimentazione dell'appartamento è parte in gres porcellanato e parte in ceramica monocottura; nei bagni è presente il rivestimento a tutta altezza, in piastrelle di gres porcellanato coordinato con il pavimento, anch'esso in gres. I sanitari dei bagni e la rubinetteria sono di media qualità. I balconi hanno un parapetto in cemento ma sono presenti ammaloramenti con ferri scoperti. Gli infissi esterni sono in alluminio, con il sistema oscurante a tapparelle in plastica. Le porte interne sono in mediocre stato di manutenzione, in legno verniciato tamburato con finitura impiallacciata e a soffietto. L'impianto termico è alimentato con caldaia a gas metano posta nel balcone della cucina ma non ci sono corpi scaldanti; ci sono condizionatori nelle camere da letto; l'impianto elettrico è funzionante.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1995 al 04/02/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bulferi Giovanni	13/09/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	23/09/1995	10873	7058
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2005 al 28/11/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio Massimo	04/02/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR II Teramo	11/12/2006	2244	1370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006		Accettazione espressa eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ingrosso Susanna	28/11/2006	47505	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/12/2006	23691	13783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 07/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 11/02/2005
Reg. gen. 2245 - Reg. part. 403
Importo: € 210.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 04/02/2005
N° repertorio: 85580
N° raccolta: 13328
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volont deriv da concess a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 31/01/2025
Reg. gen. 1833 - Reg. part. 189
Importo: € 210.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Data: 04/02/2005
N° repertorio: 85580
N° raccolta: 13328

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade al 100% in zona B1 - Art.46 N.T.A. - Zona residenziale ambito urbano - del vigente PRG; in zona 5 Ambito 5 - Ambito Costa Teramana Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. - Vincoli derivanti dal P.R.P; in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario D - Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. - Vincoli derivanti dal P.R.P.; in zona B2 - Art 18 P.T.C.P. - sistema insediativo - insediamenti recenti consolidati. Inoltre in zona L - suscettibile a liquefazione - Art.89 N.T.A. e Art.97 Bis N.T.A. piano di microzonazione sismica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui si trova il bene oggetto di stima è stato realizzato in forza di Concessione edilizia n. 1580 del 05/04/1984_ Abitabilità n. 546 del 10/10/1984



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Michetti angolo Via Giotto

Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio sito a Silvi Marina (TE) in Via Michetti angolo via Giotto n. 4. Al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi detta unità immobiliare è censita al foglio 16 particella 834 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto ed è composto da 9 unità abitative. Il fabbricato si trova in una zona residenziale semicentrale; nelle immediate vicinanze si trovano diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, nonché aree a verde e sportive. I collegamenti stradali sono buoni: la via Michetti, in cui è ubicato il bene, è una traversa dell'arteria principale via Roma ed è a circa 600 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 47.000,00

Il metodo di stima è di tipo comparativo: sono stati raccolti dati su domanda e offerta e sulle compravendite tra privati negli ultimi due anni nelle zone limitrofe per tipologie di immobili simili o nelle zone simili, reperendo informazioni mediante l'accesso alle banche dati di intermediari specializzati nelle compravendite immobiliari.



Zona: via Giotto 3
Prezzo: € 90.000
Totale mq: 92 mq
Posto auto: no
Locali: 3
Bagni: 1
Balconi: sì
Stato conservazione: Buono
Classe energetica: in corso
Piano: 2
Piani totali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Ascensore: No
Terrazzo: no



Zona: vicolo Giotto 7
Prezzo: € 145.000
Totale mq: 145 mq
Posto auto: sì
Locali: 4
Bagni: 2
Balconi: no
Stato conservazione: Ottimo
Classe energetica: in corso
Piano: 3
Piani totali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Ascensore: No
Terrazzo: sì



Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione i locali suddetti per desumere il più probabile valore medio di mercato di beni in zona simile, secondo la formula:

$V_m = C \times V \times K$ dove K è il coefficiente unico

V_m (mercato) €/mq Imm 1	978,00
---	---------------

V_m (mercato) €/mq Imm 2	1000,00
---	----------------

Da cui:

V_m (mercato) medio	989,00
--------------------------------------	---------------

Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	67
Posto auto	no
Piano	1 (3)
Finiture	Mediocre
Conservazione	Sufficiente
Locali	3
Servizi	1
Ascensore	No

α1: piano	0,80
α2: finiture	0,60
α3: conservazione	0,70
α4: servizi	0,70
α5: ascensore	0,70
α6: vetustà	0,70
α7: ubicazione	0,80
α8: salubrità	0,80
α9: incidenza condominiale	0,70
α10: possibilità parcheggio	0,60

K: coefficiente unico	0,71
------------------------------	------

Il valore del **Bene** ritenuto più probabile per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente descritte e per l'attuale situazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: $V = C \times V_m \times K = 67 \times 989,00 \times 0,71 =$

€ 47.046,73 approssimato € 47.000,00

Poiché si effettua un deprezzamento del 20%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia, gli oneri di regolarizzazione catastale urbanistica ed edilizia, ci si attesta su un valore di stima di € 37.600,00:



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%

Valore finale di stima: € 37.600,00

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

Teramo, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Federica Masci



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Silvi (TE) - Via Michetti angolo Via Giotto**

Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio sito a Silvi Marina (TE) in Via Michetti angolo via Giotto n. 4. Al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi detta unità immobiliare è censita al foglio 16 particella 834 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto ed è composto da 9 unità abitative. Il fabbricato si trova in una zona residenziale semicentrale; nelle immediate vicinanze si trovano diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, nonché aree a verde e sportive. I collegamenti stradali sono buoni: la via Michetti, in cui è ubicato il bene, è una traversa dell'arteria principale via Roma ed è a circa 600 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade al 100% in zona B1 - Art.46 N.T.A. - Zona residenziale ambito urbano - del vigente PRG; in zona 5 Ambito 5 - Ambito Costa Teramana Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. - Vincoli derivanti dal P.R.P; in zona D - Classi di Tutela e Valorizzazione - Trasformazione a regime ordinario D - Art.89 N.T.A. e Art.96 N.T.A. - Vincoli derivanti dal P.R.P.; in zona B2 - Art 18 P.T.C.P. - sistema insediativo - insediamenti recenti consolidati. Inoltre in zona L - suscettibile a liquefazione - Art.89 N.T.A. e Art.97 Bis N.T.A. piano di microzonazione sismica.

Prezzo base d'asta: € 37.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Silvi (TE) - Via Michetti angolo Via Giotto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 834, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	67,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio sito a Silvi Marina (TE) in Via Michetti angolo via Giotto n. 4. Al Catasto Fabbricati del Comune di Silvi detta unità immobiliare è censita al foglio 16 particella 834 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto ed è composto da 9 unità abitative. Il fabbricato si trova in una zona residenziale semicentrale; nelle immediate vicinanze si trovano diverse attività commerciali quali negozi, bar e ristoranti, nonché aree a verde e sportive. I collegamenti stradali sono buoni: la via Michetti, in cui è ubicato il bene, è una traversa dell'arteria principale via Roma ed è a circa 600 m dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

