TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2026 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f

INCARICO

All'udienza del 20/05/2026, 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 27/05/2026 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 Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa 45, 64100

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento di civile abitazione, posto al secondo piano, al quale si accede da due scalinate condominiali interne, composto da sei vani e terrazza a livello, con annesso un fondaco nel piano seminterrato, sito nel Comune di Teramo, Circonvallazione Ragusa e distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 61 part. 326 sub 5.
L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più tre piani sottostrada e si trova a ridosso del centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché un parcheggio multipiano e il parco fluviale. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare, con Roma e con Ascoli Piceno.

TITOLARITÀ

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

**** ***Omissis*** ****

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

**** ***Omissis*** ****

CONFINI

L'appartamento confina con vano scala comune, passaggio comune, altro vano scala comune, **** ***Omissis*** **** o suoi aventi causa, proprietà **** ***Omissis*** ****e **** ***Omissis*** ****mentre il fondaco confina con proprietà **** ***Omissis*** **** corridoio di accesso condominiale e **** ***Omissis*** **** o suoi aventi causa, salvo altri.

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile, sala, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, oltre che un ampio terrazzo esposto a sud est. L'abitazione ha un'altezza di circa 3.00 m; la pavimentazione è in piastrelle quadrate di cotto posate diagonalmente nella zona giorno e di listelli di parquet nella zona notte; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi interni con sistema oscurante in serrande. Nei bagni è presente il rivestimento a circa 2.00, in piastrelle quadrate di gres porcellanato; i sanitari, di tipo a terra, e la rubinetteria sono di media qualità. Ci sono corpi scaldanti in ghisa; l'ampio terrazzo ha parapetto in cemento e una copertura mobile in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TERAMO (TE) - CIRCONVALLAZIONE RAGUSA 45, 64100

L'immobile risulta occupato dall'esecutata , **** *Omissis* ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/09/2005**	**** *Omissis* ****Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni **** *Omissis* ****Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: **** *Omissis* ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giannella Eugenio	15/09/2005	37814	10355
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RR II Teramo	20/09/2005	15424	9620
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/11/2022**	**** *Omissis* ****proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** *Omissis* ****	**Accettazione di eredità con beneficio di inventario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Teramo	25/11/2022	2298	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		RR II Teramo	30/09/2025	16468	12144
		Registrazione			

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in cui si trova il bene in procedura è oggetto di CS562/2022 e di Agibilità n. 15/58. Per l'appartamento staggito esiste una DIA n. 6/2006 per modifiche interne.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa 45, 64100
  Si tratta di un appartamento di civile abitazione, posto al secondo piano, al quale si accede da due scalinate condominiali interne, composto da sei vani e terrazza a livello, con annesso un fondaco nel piano seminterrato, sito nel Comune di Teramo, Circonvallazione Ragusa e distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 61 part. 326 sub 5. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più tre piani sottostrada e si trova a ridosso del centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché un parcheggio multipiano e il parco fluviale. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 326, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

	**Zona**: Circonvallazione Ragusa **Prezzo**: € 89.000 **Totale mq**: 102 mq **Categoria catastale:** A2 **Locali**: 5 **Bagni**: 1 **Terrazzo**: no **Stato conservazione**: discreto **Classe energetica**: G **Piano**: 4 **Piani totali fabbricato**: 4 **Finiture:** buone **Pertinenze:** cantina **Incidenza condominiale**: sì

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f

K: coefficiente unico	0,86

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, considerando lo stato di manutenzione e le finiture e le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dell'immobile, tenendo conto delle operazioni di correzione e adeguamento in ragione delle diverse circostanze ed aspetti riguardanti l'immobile, è: V = C x Vm x K = 152 x 909.50 x 0,86 =

€ 118.824,00

Deprezzamenti

Si effettua un deprezzamento del 20%, per l'assenza di garanzie per vizi occulti e del 5% per oneri di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, attestandosi su un valore di stima di € 89.118,00:

VALORE DI STIMA FINALE: **€ 89.000,00**

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 29/07/2026

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

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276 6f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Circonvallazione Ragusa 45, 64100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 326, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	152,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appartamento di civile abitazione, posto al secondo piano, al quale si accede da due scalinate condominiali interne, composto da sei vani e terrazza a livello, con annesso un fondaco nel piano seminterrato, sito nel Comune di Teramo, Circonvallazione Ragusa e distinto al NCEU di detto Comune al Foglio 61 part. 326 sub 5. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di cinque piani fuori terra più tre piani sottostrada e si trova a ridosso del centro storico. In prossimità dell'edificio sono presenti tutte le attività commerciali e i servizi, nonché un parcheggio multipiano e il parco fluviale. I collegamenti stradali sono più che buoni: oltre ad essere in zona centralissima, l'edificio si trova a circa 100 m da Piazza Garibaldi, uno degli snodi viari principali della città, di collegamento con la Teramo-Mare e con Ascoli Piceno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal figlio **** *Omissis* ****		

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db9130276f04a3d988f33e7dcf
Firmato Da: MASCI FEDERICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 53df0f