

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Federica Masci, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2025 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	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Roma 25, 64011	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2025 del R.G.E.	7
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.000,00	7



INCARICO

All'udienza del 13/04/2026, 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 15/04/2026 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 Alba Adriatica (TE) - Via Roma 25, 64011

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento ad uso abitazione al primo piano e di un piccolo locale ad uso fondaco al piano seminterrato di un edificio sito a Alba Adriatica (TE) in Via Roma 25. Al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica detta unità immobiliare è censita al foglio 4 particella 459 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto. 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 Roma, in cui è ubicato il bene, è una delle arterie principali del tessuto urbano ed è a circa 900 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 via Roma, via Ceci Isaia e pianerottolo condominiale.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1993 al 20/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 459, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 441,57 Piano 1 - 1S
Dal 20/11/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 459, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 441,57 Piano S1 - 1
Dal 09/11/2015 al 09/07/2026		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 459, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 441,57 Piano S1 - 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	459	4		A2	2	4,5 vani	91 mq	441,57 €	S1 - 1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza in quanto sono state effettuate modifiche interne con una dia del 2007, peraltro anch'essa non aderente allo stato dei luoghi, a cui non è seguito aggiornamento catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in procedura è un appartamento al piano primo con affaccio a nord, a ovest e a sud; esso è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e un bagno; inoltre l'unità immobiliare è dotata di balconi che corrono grosso modo tutto intorno al perimetro dell'abitazione. Tutto l'appartamento ha un'altezza utile interna di 2.70 m. con 7 gradini di dislivello tra una zona e l'altra. La pavimentazione, in tutta la casa ad eccezione del bagno, è in listelli di parquet; nel bagno è presente il rivestimento a circa 1,80 m di altezza in piastrelle di gres porcellanato 20x20. I sanitari e la rubinetteria sono di qualità media. I balconi hanno un parapetto in cemento con inserto in ferro, e la pavimentazione è in piastrelline rettangolari. I balconi del prospetto nord sono stati chiusi abusivamente con infissi in alluminio e al loro interno è stata ubicata una cucina in linea. Le finestre sono in alluminio/pvc, e il sistema oscurante a serrande avvolgibili in plastica color grigio. Le porte interne sono tutte in legno tamburato. L'impianto termico è alimentato con caldaia a gas metano e ha corpi scaldanti in acciaio; l'impianto elettrico è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBA ADRIATICA (TE) - VIA ROMA 25, 64011

L'immobile risulta occupato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991 al 20/11/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni B. Bracone	23/12/1991	58267	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



	Zona: Via Battisti Prezzo: € 95.000 Totale mq: 90 mq Categoria catastale: A2 Locali: 3 Bagni: 1 Stato conservazione: Buono Classe energetica: F Piano: 1 Piani totali: 2 Riscaldamento: Autonomo Ascensore: Sì Barriere Arch.: No Pertinenze: No
---	--

	Zona: Via Regina Margherita Prezzo: € 129.000 Totale mq: 100 mq Categoria catastale: A2 Locali: 3 Bagni: 1 Stato conservazione: Buono Classe energetica: D Piano: 1 Piani totali: 4 Riscaldamento: autonomo Ascensore: Sì Barriere Arch.: No Pertinenze: Box in garage
--	--

Si prosegue l'analisi interpretando i dati forniti dal mercato immobiliare, prendendo in considerazione gli appartamenti nella stessa zona di Alba Adriatica 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	1055,00
---	----------------

V_m (mercato) €/mq Imm 2	1290,00
---	----------------

Da cui:

V_m (mercato) medio	1172,00
--------------------------------------	----------------



Si elencano sinteticamente le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Consistenza	91
Categoria catastale	A2
Piano	1 (3)
Finiture	Economiche
Conservazione	Sufficiente
Locali	3
Servizi	1
Ascensore	No
Pertinenze	Cantina

$\alpha 1$: piano	1,00
$\alpha 2$: finiture	0,80
$\alpha 3$: conservazione	0,70
$\alpha 4$: servizi	0,90
$\alpha 5$: ascensore	0,80
$\alpha 6$: vetustà	0,80
$\alpha 7$: ubicazione	1,00
$\alpha 8$: salubrità	0,90
$\alpha 9$: incidenza condominiale	0,80
$\alpha 10$: pertinenze	1,00

K: coefficiente unico	0,87
-----------------------	------

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: $V = C \times V_m \times K = 91 \times 1172 \times 0,87 =$

€ 92.787,24 approssimato € 93.000,00

A tale valore si sottrae la cifra di € 20.000,00 a causa degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e dei costi necessari per le opere di ripristino dello stato dei luoghi:

€ 93.000,00 - € 20.000,00 = € 73.000,00

Poiché si effettua infine un deprezzamento del 15%, considerando il rischio assunto per mancata garanzia, ci si attesta su un valore di stima di € 62.050,00:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

VALORE DI STIMA FINALE: € 62.000,00



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 12/08/2026

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

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via Roma 25, 64011

Si tratta di un appartamento ad uso abitazione al primo piano e di un piccolo locale ad uso fondaco al piano seminterrato di un edificio sito a Alba Adriatica (TE) in Via Roma 25. Al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica detta unità immobiliare è censita al foglio 4 particella 459 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto. 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 Roma, in cui è ubicato il bene, è una delle arterie principali del tessuto urbano ed è a circa 900 m dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 459, Sub. 4, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

Fallimenti
ASTE



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - Via Roma 25, 64011		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 459, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	91,00 mq
Descrizione:	Si tratta di un appartamento ad uso abitazione al primo piano e di un piccolo locale ad uso fondaco al piano seminterrato di un edificio sito a Alba Adriatica (TE) in Via Roma 25. Al Catasto Fabbricati del Comune di Alba Adriatica detta unità immobiliare è censita al foglio 4 particella 459 sub 4. L'edificio nel quale è ubicato il bene oggetto di stima consta di 3 piani fuori terra e un piano sottotetto. 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 Roma, in cui è ubicato il bene, è una delle arterie principali del tessuto urbano ed è a circa 900 m dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato		

ASTE

