

TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rasetti Demetrio, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico.....	9

INCARICO

All'udienza del 15/03/2026, il sottoscritto Arch. Rasetti Demetrio, con studio in Via Piero Gobetti, 13 - 64100 - Teramo (TE), email studiorasetti@virgilio.it, PEC demetrio.rasetti@archiworldpec.it, Tel. 0861 370267, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2026 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 dei Ludi, 25, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) al piano primo cui si accede da via dei Ludi, 25. Esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un box auto/deposito posto al piano seminterrato annesso all'appartamento con accesso carrabile e pedonale condominiale da Via dei Ludi e traversa laterale completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via dei Ludi, 25, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

non risulta presente la relazione ventennale, ai fini della continuità storica ventennale risulta presente certificato ipotecario

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

l'appartamento confina ad est con appartamento adiacente e con vano scala condominiale, ad ovest con ulteriore appartamento adiacente, a nord prospetta su area esterna adiacente a Via dei Ludi, a sud sempre a mezzo distacco con particelle n. 1471 e 2010

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,78 m	primo
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	
Posto auto coperto	20,00 mq	20,00 mq	0,3	6,00 mq	2,30 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1935 Categoria A2
Dal 09/12/1981 al 26/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1935, Sub. 6 Categoria A2
Dal 26/09/1996 al 09/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1935, Sub. 6 Categoria A2
Dal 09/05/2001 al 13/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1935, Sub. 6 Categoria A2
Dal 13/12/2016 al 30/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1935 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 80 mq Rendita € 441,57 Piano 1 e S1

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	1935	6		A2	2	4,5 vani	80 mq	441,57 €	S1 e 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. Sarà necessario presentare un nuovo accatastamento

STATO CONSERVATIVO

l'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo. Relativamente alla parte impiantistica termica la caldaia pur presente non risulta essere collegata alla linea del gas.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'unità immobiliare si inserisce all'interno di una palazzina realizzata negli anni 80 la struttura è in cemento armato con tamponature il laterizio, le finiture interne sono di tipo classico con pavimenti in gress porcellanato, infissi interni lignei, e quelli esterni anch'essi misti metallo e pvc. La caldaia esterna non risulta essere collegata alla linea gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si rimanda al verbale sopralluogo del custode giudiziario presente nel fascicolo telematico

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda al certificato ipotecario all'interno del fascicolo telematico

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **verbale pignoramento** derivante da atto giudiziario
Iscritto a Teramo il 23/02/2026
Reg. gen. 2699 - Reg. part. 2003
Importo:
A favore di **** Omissis ****

si rimanda al certificato ipotecario presente nel fascico telematico nonché all'allegato documentazione ipocatastale

NORMATIVA URBANISTICA

La particella 1935 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni: - destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali, esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

la palazzina dove trova ubicazione l'immobile oggetto della presente relazione fu realizzata giusta Concessione di Costruzione n. 850-2 del 1977 a cui segue Concessione di Costruzione n. 604 del 1981 in variante. L'immobile ha un'Autorizzazione di Abitabilità 25/05/1981.

L'unità immobiliare presenta difformità di carattere distributivo interne e prospettiche esterne (veranda esterna posta su balcone ed altro). Le incongruenze e difformità di opere riscontrate potranno essere regolarizzate attraverso un atto autorizzativo in sanatoria (SCIA in sanatoria art. 36 bis comma 5), nonché sarà necessario ripristinare, regolarizzando così la larghezza della porta finestra che dalla camera posta ad est accede al balcone in quanto le dimensioni rilevate non sono conformi alle norme tecniche. Sarà inoltre necessario rimuovere la veranda posta sul balcone stesso. Ai fini estimativi gli oneri necessari per tali adempimenti vengono opportunamente presi in considerazione nel valore finale di stima da porre a base d'asta.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via dei Ludi, 25, piano 1

Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) al piano primo cui si accede da via dei Ludi, 25. Esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un box auto/deposito posto al piano seminterrato annesso all'appartamento con accesso carrabile e pedonale condominiale da Via dei Ludi e traversa laterale completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1935, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 131.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - Via dei Ludi, 25, piano 1	82,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 131.200,00	100,00%	€ 131.200,00
Valore di stima:					€ 131.200,00

Valore di stima: € 131.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia	12,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	1.776,00	€

Valore finale di stima: € 94.000,00

Il metodo di stima adottato è quello di confronto, pertanto nella valutazione e determinazione del più probabile valore dimercato si è proceduto ad indagine presso le maggiori agenzie immobiliari, ed inoltre si è fatto riferimento anche ai valori espressi dall'osservatorio nazionale immobiliare.

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.

Teramo, li 05/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rasetti Demetrio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - Via dei Ludi, 25, piano 1
Trattasi di appartamento inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare (palazzina) al piano primo cui si accede da via dei Ludi, 25. Esso si compone di una zona giorno costituita da ingresso soggiorno pranzo oltre a punto cottura e zona notte composta da due camere e relativo bagno, il tutto opportunamente disimpegnato balconcini sui vari ambienti completano l'appartamento. Un box auto/deposito posto al piano seminterrato annesso all'appartamento con accesso carrabile e pedonale condominiale da Via dei Ludi e traversa laterale completano il compendio immobiliare oggetto di pignoramento
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1935, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La particella 1935 interamente Ricade in: Zona A Art. 22 - Struttura Urbana: Adeguamento e Ristrutturazione. Disciplina degli interventi all'interno della struttura urbana su edifici esistenti, avente le seguenti prescrizioni:- destinata alla costruzione di abitazioni, sedi di società, uffici e studi professionali, esercizi commerciali, attività artigianali non moleste, attività amministrative ed artigianali di servizio, alberghi, pensioni, ecc., secondo le norme, indici e prescrizioni di P.R.G. per intervento diretto ove provvista di urbanizzazioni primarie, ovvero per intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dell'art. 22 delle N.T.A., in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti

Prezzo base d'asta: € 94.000,00

