

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattioli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.623,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 22/06/2025, il sottoscritto Geom. Mattioli Andrea, con studio in Viale Duca D'aosta, 9 - 64011 - Alba Adriatica (TE), email agora.progetti@libero.it, PEC andrea.mattioli@geopec.it, Tel. 0861713763, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE DELLA VITTORIA N.57

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in viale Della Vittoria n. 57. L'immobile è disposto al piano secondo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 110,00 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 3038, subalterno 2, categoria A/2, Rendita € 539,70. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente con quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 278/1972 dal Comune di Alba Adriatica, e con la raffigurazione catastale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE DELLA VITTORIA N.57

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si riscontra che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

CONFINI

Sul lato nord con fabbricato particella 3337, lato ovest via Nazario Sauro, lato sud con subalterno unità p.lla 3038 sub 4 e beni comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	12,40 mq	12,40 mq	0,25	3,10 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				123,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/2004 al 16/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 127, Sub. 15 Categoria A2
Dal 16/11/2004 al 29/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 3038, Sub. 2 Categoria A2
Dal 29/06/2009 al 23/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 3038, Sub. 2 Categoria A2
Dal 23/08/2023 al 10/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 3038, Sub. 2 Categoria A2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	3038	2		A2	2	5,5	125 mq	539,7 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c..

PATTI

L'immobile risulta non occupato.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo pessimo, in quanto lo stesso risulta essere in stato di abbandono, gli infissi esterni sono stati trovati aperti e negli anni sono entrati volatili identificati come piccioni. Gli stessi hanno depositato strati di guano all'interno dell'immobile che ha raggiunto quantità importanti e nocive anche per la salute. Sono presenti anche infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. L'impianto elettrico e idrico risultano non funzionanti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale. Sono presenti parti comuni di facile individuazione come l'ingresso all'immobile posto in Viale della Vittoria, la scala di collegamento dal piano terra al piano secondo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in viale Della Vittoria n.57 del Comune di Alba Adriatica (TE). Le caratteristiche estrinseche sono le seguenti: ambiente economico-sociale: buono, la zona è urbanizzata, interna al nucleo abitato, semicentrale; collegamenti stradali: buoni, l'immobile, oltre ad essere inserito nel reticolo viario urbano è collegato a breve distanza dal casello autostradale A14, posizionato a brevissima distanza dalla SS16 (Statale Adriatica). Condizioni climatiche: ottime, tipiche della zona costiera. Servizi direzionali e commerciali: nella zona a breve distanza sono ubicati negozi e servizi di qualsiasi genere. Le caratteristiche intrinseche sono le seguenti: il fabbricato è in mediocre stato conservativo ed è costituito da una struttura in cemento armato con solai in laterocemento, muratura di tamponamento e tramezzi interni e divisori in laterizio. La copertura in laterocemento è con tetto a falde. Le pareti esterne e interne risultano essere a faccia vista. Accessibilità: risulta essere sufficiente anche al piano in quanto non dotato di ascensore. Lo stesso è posizionato al piano secondo ed è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, due camere e due balconi. L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione. L'unità immobiliare ha un'altezza dei piani adeguata alle destinazioni d'uso. La pavimentazione interna risulta essere in gres. Il bagno risulta privo di parte degli apparecchi sanitari ma inutilizzabile. Infissi esterni in legno con doppio vetro, infissi interni in legno tamburato. L'unità immobiliare è dotata di impianto idro-termo-sanitario priva di caldaia per l'acqua sanitaria. L'impianto elettrico, idrico risultano essere sottotraccia. Gli impianti risultano essere in pessimo stato di manutenzione, comunque e da riattivare e completare se ancora a norma. Gli stessi risultano essere privi dei relativi certificati di conformità. I locali devono essere completamente sanificati e ripuliti e devono essere ripristinate con finiture idonee alle destinazioni d'uso preposte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2004 al 29/06/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/06/2009 al 23/08/2023	**** Omissis ****	SENTENZA MODIFICA DATI ANAGRAFICI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2023 al 10/01/2026	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 10/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TERAMO il 18/04/2024

Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6421

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso

il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade:

Zona B1 "Struttura Urbana: Rinnovo Urbano - Piani di Recupero 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. e per intervento urbanistico preventivo, piani di recupero e, nelle more di formazione degli stessi, si applica l'art. 23 delle N.T.A; in caso di insediamento di strutture turistico ricettive si applica l'art. 36 delle N.T.A. vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti presentata al Comune di Alba Adriatica e dalla documentazione ricevuta, risulta che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata con licenza edilizia n. 278 del 18 aprile 1972. E' stata rilasciata AGIBILITA' DEL 7 dicembre 1976 riferita alla costruzione di cui alla LICENZA n. 278 / 1972.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è rispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato dei luoghi riscontrato. L'aggiudicatario dell'immobile potrà richiedere il permesso di costruire sanatoria (Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non c'è un condominio costituito in quanto trattasi di condominio minimo.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo di proprietà: tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate e quanto altro previsto dall'art 1117 del codice civile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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) - VIALE DELLA VITTORIA N.57
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in viale Della Vittoria n. 57. L'immobile è disposto al piano secondo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 110,00 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 3038, subalterno 2, categoria A/2, Rendita € 539,70. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente con quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 278/1972 dal Comune di Alba Adriatica, e con la raffigurazione catastale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3038, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.100,00

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo monoparametrico, 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 quelli in esame tenendo presente: la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di difformità catastali ed edilizie, le presunte caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima considerando tra gli altri, lo stato

conservativo e manutentivo ottimo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.
- quotazioni immobiliari (OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), "Il Consulente Immobiliare "Il Sole 24Ore").

Tali prezzi vengono aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta, in considerazione anche dell'attuale crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale oltre e principalmente quello locale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Alba Adriatica (TE) - VIALE DELLA VITTORIA N.57	123,10 mq	1.000,00 €/mq	€ 123.100,00	100,00%	€ 123.100,00
				Valore di stima:	€ 123.100,00

Valore di stima: € 123.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	47,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 40.623,00

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.

Alba Adriatica, li 14/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattioli Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Istanza Segnalazione Degrado Immobile
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Visura catastale
- ✓ Ortofoto
- ✓ Concessione edilizia - Abitabilità
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Foto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alba Adriatica (TE) - VIALE DELLA VITTORIA N.57
Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in viale Della Vittoria n. 57. L'immobile è disposto al piano secondo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 110,00 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 3038, subalterno 2, categoria A/2, Rendita € 539,70. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente con quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 278/1972 dal Comune di Alba Adriatica, e con la raffigurazione catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3038, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accessi ai documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba Adriatica (TE) e dagli accertamenti eseguiti presso il portale telematico del Settore Urbanistica del Comune si evince che l'area di ubicazione dell'edificio ove insiste l'unità immobiliare in esame, secondo il Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ricade: Zona B1 "Struttura Urbana: Rinnovo Urbano - Piani di Recupero 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. e per intervento urbanistico preventivo, piani di recupero e, nelle more di formazione degli stessi, si applica l'art. 23 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: € 40.623,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.623,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - VIALE DELLA VITTORIA N.57		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3038, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	123,10 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo e rilievo fotografico effettuato, si è potuto constatare uno stato conservativo pessimo, in quanto lo stesso risulta essere in stato di abbandono, gli infissi esterni sono stati trovati aperti e negli anni sono entrati volatili identificati come piccioni. Gli stessi hanno depositato strati di guano all'interno dell'immobile che ha raggiunto quantità importanti e nocive anche per la salute. Sono presenti anche infiltrazioni di acqua piovana dal tetto. L'impianto elettrico e idrico risultano non funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento ubicato nel Comune di Alba Adriatica (TE), in viale Della Vittoria n. 57. L'immobile è disposto al piano secondo di palazzina residenziale a maggiore consistenza. Lo stesso, risulta costituito da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, due camere e due balconi per una superficie complessiva lorda di 110,00 mq circa. L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Alba Adriatica (TE) al foglio 4, particella 3038, subalterno 2, categoria A/2, Rendita € 539,70. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde pienamente con quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 278/1972 dal Comune di Alba Adriatica, e con la raffigurazione catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 18/04/2024

Reg. gen. 8530 - Reg. part. 6421

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura