
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* ****



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.



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			



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.

	<p>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</p>
---	---



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: $V = C \times V_m \times K = 152 \times 909.50 \times 0,86 =$

€ 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



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 **** <i>Omissis</i> ****		

