
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Villanova Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2025 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.632,00	16

INCARICO

In data 08/01/2026, il sottoscritto Geom. Villanova Armando, con studio in Via Montauti, 41 - 64100 - Teramo (TE), email armandovillanova@alice.it, PEC armando.villanova@geopec.it, Tel. 0861 219054, Fax 0861 219054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 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) - Piazza B. Cellini n.8, 64100

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, costituito nel suo insieme da abitazioni e locali commerciali posti al piano terra.

L'unità immobiliare in oggetto, della consistenza catastale complessiva pari a circa mq.136,00 lordi, risulta costituita da ingresso principale, di accesso esclusivo, posto al piano secondo dal quale, per mezzo di relativa scalinata di collegamento, si accede al piano terzo/sottotetto costituito da studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui con wc interno, un bagno, oltre un locale tecnico esterno adibito a lavanderia/caldaia, completa il tutto un terrazzo esterno coperto pari a circa 21mq. Completa il tutto n.2 locali inabitabili, adibiti a sottotetto, non accessibili direttamente ma facenti parte dell'intera proprietà, così come riportato all'interno della planimetria catastale allegata.

L'immobile risulta sprovvisto di cantina e box o posto auto privato.

Il lotto in oggetto ricade in pieno centro storico del Comune di Teramo in un'area completa di tutti i generi di servizi del tipo primari e secondari, nonché a ridosso dell'area pedonale centrale di c.so San Giorgio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8, 64100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo telematico risulta giacente la seguente documentazione:

- Atto di precetto del 28/04/2025 notificato in data 08/05/2025;
- Atto di pignoramento notificato in data 07/08/2025;
- Istanza di vendita del 22/09/2025;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare del 26/09/2025 r.p.12013;

- Certificazione notarile del 30/09/2025 a firma Dott. Notaio **** Omissis ****;
- certificazione notarile integrativa del 27/10/2025 a firma Dott. Notaio **** Omissis ****.

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

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta confinare in giro con:

- piazza Cellini a mezzo distacchi esterni o aventi causa;
- vano scala condominiale;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- proprietà **** Omissis **** o aventi causa;
- salvo se altri e/o se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	2-3
Locale tecnico (lavanderia-caldaia)	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq	0,00 m	3
Terrazzo	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				140,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,20 mq		

E' stato effettuato il rilievo metrico dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Si omette di riportare l'elaborato grafico di rilievo, rimandando, per l'individuazione planimetrica e la rappresentazione grafica dell'immobile, alle documentazioni catastale, comunale e fotografica allegate.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sulla base della consistenza lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne, dei pilastri/colonne interni e di parte delle murature/tramezzature di confine con altre unità immobiliari, tenendo inoltre

in considerazione la destinazione d'uso ufficiale dei relativi locali sulla base di quanto riportato sui titoli edilizi rilasciati.

Si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai seguenti regolamenti/norme/manuali:

- norma ISO 9836-2011, "norme prestazionali in edilizia";
- D.P.R. n° 138 del 03/1998, "regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n° 662 – Allegato C";
- Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa".
- Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per la determinazione delle superfici commerciali secondarie/accessorie sono stati applicati congrui coefficiente di riduzione; generalmente, sono quelli previsti dal D.P.R. n° 138/98 - allegato C (categoria T/2).

Inoltre si specifica che all'interno della proprietà del lotto in oggetto, così come confermato dalla planimetria catastale, ricadono anche n.2 locali, adibiti a sottotetto; in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli stessi locali, per i dovuti rilievi metrici e fotografici, in quanto non risulta presente alcun accesso sia dall'appartamento che da aree comuni. In ogni caso la consistenza complessiva del lotto tiene in considerazione anche la superficie dei suddetti locali, calcolata sulla scorta della planimetria catastale di riferimento, con i relativi coefficienti di riduzione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 27/03/2008 al 11/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 258,23 Piano 2-3
Dal 11/03/2016 al 27/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 650,74 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	69	103	8	1	A2	1	7 vani	138 mq	650,74 €	2-3		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale di riferimento deposita agli atti.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in discreto stato conservativo/manutentivo; all'interno dell'abitazione non vi risultano evidenti segni di infiltrazioni, muffe o parti strutturali particolarmente ammalorate.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare di cui al presente lotto gode, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, di parti comuni con le altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato così come stabilito dal vigente regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di cui alla presente relazione tecnica verrà trasferito al possibile eventuale acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare di cui alla seguente relazione tecnica, è posto ai piani secondo e terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza, a gestione condominiale, realizzato originariamente, sulla scorta delle informazioni pervenute, verso la fine dell'800, edificato con struttura in muratura portante su complessivi quattro piani fuori terra, nonché allo stato composto da locali commerciali al piano terra e abitazioni ai restanti piani.

L'intero fabbricato, ad esclusione dell'unità immobiliare in procedura, risulta essere stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica in regime di Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119 e 121 della Legge n. 77/2020 e s.m.i., contestualmente ai lavori di riparazione del danno causato dagli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e seguenti, conclusi in data 27/12/2025; di conseguenza lo stesso edificio, oltre alle lavorazioni eseguite sulle parti private, risulta essere stato oggetto di interventi anche sulle parti comuni con particolare riferimento all'isolamento termico delle pareti verticali.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, della superficie complessiva commerciale pari a circa mq.140, la stessa risulta invece essere stata oggetto di ristrutturazione nel 2012, i cui lavori

hanno riguardato sia una migliore distribuzione degli spazi interni, con relativa sostituzione di pavimenti e rivestimenti, il recupero di una parte adibita a sottotetto trasformata in terrazzo, oltre che la sostituzione e rifacimento della copertura.

Nello specifico l'unità immobiliare in oggetto, costituita nel suo insieme da ingresso, studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, di cui una con wc interno, un bagno, locale tecnico e terrazzo, risulta rifinita con materiale di discreta qualità così come di seguito descritto:

l'ingresso principale dell'abitazione, costituito da portoncino blindato, è posto al piano secondo, raggiungibile tramite vano scala condominiale dotato di relativo ascensore, dal quale, per mezzo di vano scala interna di proprietà, si accede all'unità abitativa posta al piano terzo/sottotetto;

pareti interne rivestite con intonaco civile e tinteggiatura, pavimentazione interamente costituita gres-porcellanato, servizi igienici completi di sanitari in ceramica del tipo sospesi, box doccia e vasca, infissi interni del tipo a battente realizzati in legno tamburato, gli infissi esterni sono composti da velux automatiche, poste sulle falde di copertura, e del tipo in legno di vecchia realizzazione, completi di scurini con chiusura a baionetta, posti lungo le pareti verticali.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, sfilabile, con un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce; impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano per mezzo di relativa caldaia, posta all'interno del locale tecnico esterno, e relativi radiatori del tipo in ghisa e alluminio presenti nelle varie stanze.

La copertura risulta costituita da cordoli perimetrali, per ancoraggio delle travi in legno lamellare, e falde oblique a vista anch'esse in legno, complete di isolamento e manto in coppi, oltre che rifinite da velux e abbaini.

Il terrazzo risulta pavimentato in cotto, come anche il locale tecnico, e coperto da tettoia con apertura automatica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Così come riscontrato in fase di sopralluogo, il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta occupato dalla debitrice unitamente alla propria famiglia. Il tutto come da verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 28/02/2003	**** Omissis ****	Impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	

Dal 28/02/2003 al 23/05/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede ROMA (15/07/2003	43	270		
Dal 23/05/2008 al 31/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Lauro	23/05/2008	1333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 31/03/2009 al 21/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti Ennio	31/03/2009	163015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenti Ennio	21/09/2012	169777	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Teramo il 15/07/2003 al n. 43/270, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 17/02/2006 al n. 1961 di formalità; favore **** Omissis **** contro **** Omissis ****, deceduto il 28/02/2003 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, si rileva agli atti atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. **** Omissis ****, Notaio in Giulianova, del 23/05/2008 rep.1333, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, successivamente la data del pignoramento immobiliare di cui alla presente relazione tecnica, il 24/10/2025 al n. 13305 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO aggiornate al 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 28/05/2008
Reg. gen. 9170 - Reg. part. 1792
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo
Iscritto a Teramo il 26/10/2018
Reg. gen. 14886 - Reg. part. 2075
Importo: € 91.137,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Teramo il 15/03/2023
Reg. gen. 4835 - Reg. part. 382
Importo: € 1.381.312,60
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il 26/09/2025
Reg. gen. 16309 - Reg. part. 12013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base al vigente piano regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- 100% P.R.G. Zona A - Centro storico - ART. VI.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza dell'immobile in oggetto e per quanto è stato possibile accertare presso gli uffici tecnici comunali di Teramo, ufficio edilizia privata, il compendio immobiliare di cui al presente lotto risulta essere stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dallo stesso Comune:

- le opere relative alla porzione di fabbricato in oggetto risultano iniziate in epoca antecedente al 1967;

- SCIA prot.39091 del 02/08/2012;

- SCIA prot.56988 del 22/11/2012;

- Segnalazione certificata per l'agibilità n.69/19 prot.62382 del 12/11/2018 e successive integrazioni del 24/07/2019 prot.45860;

- APE n.6704100000142984 del 08/11/2018 valido fino al 08/11/2028 a firma arch. **** Omissis ****.

- Inoltre si comunica che il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, è stato oggetto di lavori di riqualificazione energetica in regime di Superbonus 110% ai sensi degli artt. 119 e 121 della Legge n. 77/2020 e

s.m.i., contestualmente ai lavori di riparazione del danno causato dagli eventi sismici del 24 Agosto 2016 e seguenti. I lavori sono stati eseguiti sulle parti comuni del fabbricato oltre che le relative parti private che lo compongono, ad esclusione dell'unità immobiliare di cui alla presente relazione tecnica. CILAS prot.23455 del 02/04/2024 e fine lavori del 27/12/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio. Ad ogni modo eventuali difformità potranno e dovranno essere sanate, se sanabili, presso gli uffici di competenza dal futuro eventuale aggiudicatario, a proprie cure e spese, entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento, nel caso sia possibile riaprire i termini di condono, o relativa pratica di sanatoria; nel caso non sia possibile procedere alla sanatoria sarà necessario ripristinare la situazione assentita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il compendio immobiliare di cui al seguente lotto ricade all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale denominato **** Omissis **** il cui Amministratore risulta essere il sig. **** Omissis ****.

Non è possibile comunicare se vi sono ad oggi vincoli o oneri condominiali da riconoscere a favore dello stesso Condominio in quanto, successivamente la comunicazione effettuata dal sottoscritto a mezzo pec, ad oggi l'Amministratore non ha provveduto ad inoltrare alcuna comunicazione in merito.

Ad ogni modo saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario oneri pregressi non saldati e riguardante esclusivamente l'anno in corso di aggiudicazione del lotto e l'anno precedente, il tutto come disposto per legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8, 64100
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, costituito nel suo insieme da abitazioni e locali commerciali posti al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto, della consistenza catastale complessiva pari a circa mq.136,00 lordi, risulta costituita da ingresso principale, di accesso esclusivo, posto al piano secondo dal quale, per mezzo di relativa scalinata di collegamento, si accede al piano terzo/sottotetto costituito da studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui con wc interno, un bagno, oltre un locale tecnico esterno adibito a lavanderia/caldaia, completa il tutto un terrazzo esterno coperto pari a circa 21mq. Completa il tutto n.2 locali inabitabili, adibiti a sottotetto, non accessibili direttamente ma facenti parte dell'intera proprietà, così come riportato all'interno della planimetria catastale allegata. L'immobile risulta sprovvisto di cantina e box o posto auto privato. Il lotto in oggetto ricade in pieno centro storico del Comune di Teramo in un'area completa di tutti i generi di servizi del tipo primari e secondari, nonché a ridosso dell'area pedonale centrale di c.so San Giorgio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 203.290,00

Per la determinazione del valore commerciale del bene si è scelto il metodo di stima del tipo comparativo o di raffronto. 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, ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, l'esposizione, la consistenza superficiale dei beni, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, stato occupazionale, la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, la situazione edilizia-urbanistica-catastale e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

In effetti, in base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è proceduto alla comparazione dell'immobile con beni analoghi, i cui valori sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie immobiliari;
- relazioni di stima;
- quotazioni immobiliari OMI.

Per la determinazione del valore commerciale, sono stati presi in buon conto anche i valori pubblicizzati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le abitazioni civili che, per la zona del comune di Teramo (zona OMI B4) ove insistono gli immobili oggetto di stima, sono compresi tra un minimo di € 1.300,00,00/mq lordo ed un massimo di € 1.950,00/mq lordo per abitazioni di tipo civili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8, 64100	140,20 mq	1.450,00 €/mq	€ 203.290,00	100,00%	€ 203.290,00
Valore di stima:					€ 203.290,00

Valore di stima: € 203.290,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancanza di garanzia per vizi, cancellazioni gravami, situazione edilizia/urbanistica, mercato immobiliare	20,00	%

Valore finale di stima: € 162.632,00

Il valore commerciale degli immobili, proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in € 162.600,00 in cifra tonda considerando un abbattimento pari al 20% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

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 04/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Villanova Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Elenco subalterni
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia urbanistica
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità pregiudizievoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8, 64100
Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, costituito nel suo insieme da abitazioni e locali commerciali posti al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto, della consistenza catastale complessiva pari a circa mq.136,00 lordi, risulta costituita da ingresso principale, di accesso esclusivo, posto al piano secondo dal quale, per mezzo di relativa scalinata di collegamento, si accede al piano terzo/sottotetto costituito da studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui con wc interno, un bagno, oltre un locale tecnico esterno adibito a lavanderia/caldaia, completa il tutto un terrazzo esterno coperto pari a circa 21mq. Completa il tutto n.2 locali inabitabili, adibiti a sottotetto, non accessibili direttamente ma facenti parte dell'intera proprietà, così come riportato all'interno della planimetria catastale allegata. L'immobile risulta sprovvisto di cantina e box o posto auto privato. Il lotto in oggetto ricade in pieno centro storico del Comune di Teramo in un'area completa di tutti i generi di servizi del tipo primari e secondari, nonché a ridosso dell'area pedonale centrale di c.so San Giorgio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Teramo, emerge che l'area su cui ricade il fabbricato all'interno del quale è posto il lotto in oggetto, in base al vigente piano regolatore, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: - 100% P.R.G. Zona A - Centro storico - ART. VI.1

Prezzo base d'asta: € 162.632,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.632,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Teramo (TE) - Piazza B. Cellini n.8, 64100		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 103, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	140,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di cui al presente lotto risulta trovarsi in discreto stato conservativo/manutentivo; all'interno dell'abitazione non vi risultano evidenti segni di infiltrazioni, muffe o parti strutturali particolarmente ammalorate.		
Descrizione:	Diritti pari all'intero della piena proprietà su unità immobiliare adibita a civile abitazione, posta al piano terzo/sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza a gestione condominiale, denominato **** Omissis ****, costituito nel suo insieme da abitazioni e locali commerciali posti al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto, della consistenza catastale complessiva pari a circa mq.136,00 lordi, risulta costituita da ingresso principale, di accesso esclusivo, posto al piano secondo dal quale, per mezzo di relativa scalinata di collegamento, si accede al piano terzo/sottotetto costituito da studio, pranzo/soggiorno, cucina, n.2 camere da letto di cui con wc interno, un bagno, oltre un locale tecnico esterno adibito a lavanderia/caldaia, completa il tutto un terrazzo esterno coperto pari a circa 21mq. Completa il tutto n.2 locali inabitabili, adibiti a sottotetto, non accessibili direttamente ma facenti parte dell'intera proprietà, così come riportato all'interno della planimetria catastale allegata. L'immobile risulta sprovvisto di cantina e box o posto auto privato. Il lotto in oggetto ricade in pieno centro storico del Comune di Teramo in un'area completa di tutti i generi di servizi del tipo primari e secondari, nonché a ridosso dell'area pedonale centrale di c.so San Giorgio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		