
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024 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
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 22/06/2025, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo in separazione dei beni con la moglie) della piena proprietà su immobile sito in Comune di Alba Adriatica (TE) alla Via Molino n. 8, distinto nel NCEU di detto Comune al foglio 7 part.lla 224, PT/1/2, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5 rendita € 281,99;

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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 12/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La p.lla 224 confina a Nord ed Est con la p.lla 225 intestata a **** Omissis ****, a Sud con la strada pubblica, a Ovest con la p.lla 221 intestata a **** Omissis ****, salvo altri se variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,35 mq	107,50 mq	1	107,50 mq	2,60 m	T-1
Tettoia	15,00 mq	17,00 mq	0,45	7,65 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	5,10 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	1
Soffitta	56,00 mq	71,66 mq	0,33	23,65 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				140,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,07 mq		

Le altezze interne dei piani sono:

- P. terra H 2,60 m;
- P. primo H 3,20 m;
- P. sottotetto H min 1,30 m., H max 2,10.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1993 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 224 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.00.94
Dal 09/03/1994 al 12/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 224 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6.5 Superficie catastale 154 mq Rendita € 281,99 Piano T-1-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	224			A3	1	6,5		281,99 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	224				Ente Urbano		00.00.94 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, le difformità riscontrate sono:

a) al p. terra relative a:

- ampliamento del vano scala del piccolo avancorpo verso nord utilizzato a lavanderia, prolungato fino all'aggetto del p. primo;
- realizzazione di tettoia sul lato nord a uso posto auto coperto;

b) al p. primo il balcone del corpo scala è stato trasformato a copertura;

c) al p. sottotetto vi è una parete con porta che divide i due locali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in un sufficiente stato di conservazione e manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di edificio in aderenza con altri immobili, come indicato nel capitolo confini.

La struttura è in muratura di mattoni e pietra, con solai in travetti in ferro e volticine e/o solai in latero cemento, il tetto è costituito da travi e travetti in legno con tegole poggiate. Il vano scala rivestito con lastre di marmo, è un corpo aggiunto che collega il p. terra al p. primo e con servo scala, vi è una scala in ferro con pedate in legno che collega il p. primo al p. soffitta.



Gli ambienti sono rifiniti, la pavimentazione è con piastrelle in ceramica, intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in profilato di alluminio con unico vetro, le persiane in profilato di alluminio. Gli infissi interni sono in profilato di legno impiallacciate.

Gli impianti idrico-elettrico-riscaldamento sono funzionanti, vi sono radiatori in ghisa, la caldaia a gas-metano, vi sono istallati degli split che restano a disposizione dell'esecutato.

La tettoia esterna è in struttura portante in ferro con pannelli tipo sandwich, la struttura è in continuità con la tettoia confinante, è pavimentata con piastrelle tipo clinker.

La soffitta è allo stato grezzo.

La struttura lignea del tetto presenta segni di degrado e un livello di manutenzione non adeguato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risuta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/01/2026 al 31/08/1993	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Alberto Ielo	31/08/1993	150413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AdE di Teramo	10/09/1993		7002
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 12/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Teramo il 06/12/2023
Reg. gen. 19469 - Reg. part. 1889
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 233.934,00
Percentuale interessi: 10,25 %
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO sez di Giulianova
Data: 12/01/2004
N° repertorio: 31/2004
Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TERAMO Iscrizione Numero di registro particolare 74 del 13/01/2004. L'ipoteca è posta su: Unità negoziale n. 5 Immobile n. 1 Comune A125 - ALBA ADRIATICA (TE) Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 224 Subalterno - Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 40 centiare

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Teramo il 09/02/2004
Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1966
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Vedasi Visura allegata
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 27/08/2024
Reg. gen. 14417 - Reg. part. 10770
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nel PRG di Alba Adriatica in Zona E Agricola, art. 38.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Alba Adriatica intestati al sig. **** Omissis ****:

- C.E. n. 841/1977 per la relizzazione di recinzione e ristrutturazione interna, con modifica di una scala di accesso al 2° piano di una casa di civile abitazione;
- C.E. in Sanatoria n. 597 del 30/09/1994, Chiusura di vano scala con infissi in alluminio (snr = mq. 18,43), aumento dell'altezza del tetto (vol = mc 43,21);
- Agibilità del 30/09/1994.

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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato, le opere difformi interne sono sanabili presentando richiesta di sanatoria pagando i diritti pari a circa € 1.000,00, mentre al p. terra la tettoia e l'ampliamento della lavanderia non sono sanabili, pertanto saranno oggetto di ordinanza di demolizione. In caso di aggiudicazione si dovrà aggiornare la planimetria catastale mediante Variazione Docfa, da presentarsi dopo l'aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2
Fabbricato di civile abitazione per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo in separazione dei beni con la moglie) della piena proprietà su immobile sito in Comune di Alba Adriatica (TE) alla Via Molino n. 8, distinto nel NCEU di detto Comune al foglio 7 part.lla 224, PT/1/2, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5 rendita € 281,99;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 224, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 224, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 70.035,00
Abitazione ubicato a Alba Adriatica (TE) - c.da Molino, 8, piano T-1-2
Abitazione ad uso abitazione posto al p. terra - primo - secondo con area cortilizia al p.terra, ad uso posto auto coperto.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Trattasi di immobili situati in zona periferica del territorio del comune di Alba Adriatica. Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari da stimare, il metodo estimativo normalmente praticato per determinare il valore commerciale è il cosiddetto "metodo del 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: caratteristiche e peculiarità della zona in cui gli immobili sono ubicati, vetustà, tipo di finiture e confort, stato di conservazione/manutenzione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni, la situazione edilizia ed urbanistica, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Si è tenuto inoltre conto dei valori di riferimento della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle "interviste" ad operatori ed agenzie specializzate che si occupano di compravendite della zona in oggetto, valori opportunamente aggiornati in base alla vetustà dell'edificio ed alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e agli altri fattori che incidono sulle stime, nonché alla conoscenza personale del mercato in quanto lo scrivente Esperto ex art. 568 c.p.c. svolge la professione nella provincia di Teramo. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata viene temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2	140,07 mq	1.000,00 €/mq	€ 140.070,00	50,00%	€ 70.035,00
Valore di stima:					€ 70.035,00

Valore di stima: € 70.035,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori che incidono nella procedura esecutiva, le variazioni di mercato, considerato la congiuntura attuale, si ritiene opportuno applicare al valore sopra determinato un abbattimento totale del 25% sul valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato, e ridotta degli oneri di regolarizzazione urbanistica. Il valore finale è arrotondato a cifra tonda.



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.

Sant'Egidio alla Vibrata, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2
Fabbricato di civile abitazione per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo in separazione dei beni con la moglie) della piena proprietà su immobile sito in Comune di Alba Adriatica (TE) alla Via Molino n. 8, distinto nel NCEU di detto Comune al foglio 7 part.lla 224, PT/1/2, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5 rendita € 281,99;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 224, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 224, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG di Alba Adriatica in Zona E Agricola, art. 38.

Prezzo base d'asta: € 48.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alba Adriatica (TE) - via Molino, 8, piano P. T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 224, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 224, Qualità Ente Urbano	Superficie	140,07 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in un sufficiente stato di conservazione e manutentivo.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione per diritti pari ad ½ (un mezzo in separazione dei beni con la moglie) della piena proprietà su immobile sito in Comune di Alba Adriatica (TE) alla Via Molino n. 8, distinto nel NCEU di detto Comune al foglio 7 part.lla 224, PT/1/2, cat. A/3, cl. 1, vani 6,5 rendita € 281,99;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Rinnovazione Ipoteca** derivante da Ipoteca Giudiziale
Iscritto a Teramo il 06/12/2023
Reg. gen. 19469 - Reg. part. 1889
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 233.934,00
Percentuale interessi: 10,25 %
Rogante: TRIBUNALE DI TERAMO sez di Giulianova
Data: 12/01/2004
N° repertorio: 31/2004
Note: Formalità di riferimento Servizio di PI di TERAMO Iscrizione Numero di registro particolare 74 del 13/01/2004. L'ipoteca è posta su: Unità negoziale n. 5 Immobile n. 1 Comune A125 - ALBA ADRIATICA (TE) Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 224 Subalterno - Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza 40 centiare

Trascrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Trascritto a Teramo il 09/02/2004
Reg. gen. 2734 - Reg. part. 1966
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Vedasi Visura allegata
- **Pignoramento**
Trascritto a Teramo il 27/08/2024
Reg. gen. 14417 - Reg. part. 10770
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

