
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pavone Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2025 del R.G.E.

promossa da

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

Codice fiscale: ******Omissis******

contro

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

Codice fiscale: ******Omissis******

******Omissis******- 64039 –

Penna Sant'Andrea (TE)

SOMMARIO

INCARICO.....	4
PREMESSA	4
DESCRIZIONE	4
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	4
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	4
LOTTO UNICO	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	5
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	5
TITOLARITÀ.....	5
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	5
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	6
CONFINI.....	6
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	6
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	6
CONSISTENZA.....	6
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	6
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	7
DATI CATASTALI.....	7
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	7
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	8
PRECISAZIONI	8
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	8
STATO CONSERVATIVO	8
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	8
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	9
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	9
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	9
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO.....	9

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	9
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	9
STATO DI OCCUPAZIONE	10
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	10
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	10
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	11
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO	12
NORMATIVA URBANISTICA.....	12
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	12
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	12
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	13
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	13
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	13
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	13
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	17
LOTTO UNICO	17
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € € 77.161,70.....	19
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	21
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1.....	21

INCARICO

All'udienza del 17/11/2025, il sottoscritto Geom. Pavone Ettore, con studio in Via Lungomare Trento n.103/E - 64026 - Roseto degli Abruzzi (TE), email: ettorepavone@hotmail.it, PEC ettore.pavone@geopec.it, Tel. 346 0968206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2025 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 Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: ****Omissis****)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano (Coord. Geografiche: ****Omissis**** - ****Omissis****)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Il bene oggetto di perizia è costituito da fabbricato urbano a destinazione residenziale, con corte esclusiva e terreno agricolo contiguo, sito nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre piano seminterrato, collegati internamente. Il piano seminterrato è destinato a locali accessori e di servizio; il piano terra ospita la zona giorno con soggiorno, cucina-tinello, sala da pranzo e servizi; il piano primo è adibito a zona notte con camere e servizi. Il fabbricato è dotato di portici, balconi e terrazzo, con affacci sul terreno pertinenziale. L'intero compendio risulta delimitato da recinzione. L'accesso avviene da strada comunale. Il contesto è tranquillo e a prevalente destinazione residenziale-agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

I terreni oggetto del presente atto sono siti nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi, e risultano censiti nel Nuovo Catasto Terreni come segue:

Terreno agricolo ad uso uliveto, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AA), qualità uliveto, della superficie catastale di are 22.00, con reddito dominicale € 9,09 e reddito agrario € 8,52.

Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AB), qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 25.10, con reddito dominicale € 9,07 e reddito agrario € 9,07.

Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 780, qualità seminativo arborato, classe 2, della superficie catastale di are 00.20, con reddito dominicale € 0,08 e reddito agrario € 0,08.

Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1424, qualità seminativo, classe 1, della superficie catastale di are 01.00, con reddito dominicale € 0,44 e reddito agrario € 0,39.

Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1425, qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 00.80, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,29.

Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 1427, qualità seminativo arborato, classe 1, della superficie catastale di are 00.60, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,25.

I terreni sopra descritti costituiscono corpo unico con il fabbricato e il terreno contiguo, confinano complessivamente con strada comunale Cesi e con altre proprietà private, salvo altri, e si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso e servitù attiva e passiva, se e come esistenti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

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

Per quanto riportato nella relazione notarile in atti, per parte degli immobili oggetto di pignoramento, non è stata ricostruita la storia ipotecaria delle provenienze fino al primo atto inter vivos, non divisionale con effetto traslativo, ante ventennio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
- ****Omissis**** (TE)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)
****Omissis****

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

L'immobile censito al foglio 1, particella 1251 risulta confinante a est con la particella 780, a sud con la particella 1422 (graffata) e a est e a nord con la particella 213.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Il complesso immobiliare, costituito dal fabbricato e dai terreni annessi e contigui, confina nel suo insieme:

- con strada comunale Cesi;
- con proprietà ****Omissis**** e ****Omissis****;
- con proprietà ****Omissis****; salvo altri.

CONSISTENZA
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	221,00 mq	1	221,00 mq	2,70 m	T-1-2
Terrazza e balconi	50,00 mq	48,00 mq	0,2	9,60 mq	0,00 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				230,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,60 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	4970,00 mq	4970,00 mq	1	4970,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4970,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

SOMMA TOTALE TERRENI

Superfici catastali:

- Uliveto: are 22.00
- Seminatoivo: are 25.10
- Seminatoivo arborato: are 0.20
- Seminatoivo: are 1.00
- Seminatoivo: are 0.80
- Seminatoivo arborato: are 0.60

Totale complessivo

are 49.70, pari a mq 4.970 (corrispondenti a ettari 0,4970)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1251			A2	1	14.5		748,86 €	S1-T-1	part. 1422

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	213				Uliveto	2	00 22 00	9,09 €	8,52 €	SI con 213 Porz. AB
1	213				Seminativo	2	00 25 10	9,07 €	9,07 €	SI con 213 Porz. AA
1	780				Seminativo arborato	2	00 00 20	0,08 €	0,08 €	
1	1424				Seminativo	1	00 01 00	0,44 €	0,39 €	
1	1425				Seminativo	2	00 00 80	0,29 €	0,29 €	
1	1427				Seminativo arborato	1	00 60 00	0,29 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Dalle certificazioni e dagli atti esaminati non risultano vincoli, oneri reali o servitù attive o passive tali da limitare la piena disponibilità e commerciabilità del compendio immobiliare, ad eccezione di quanto eventualmente derivante dallo stato dei luoghi, dalla normativa vigente e da servitù di uso pubblico, se esistenti.

STATO CONSERVATIVO
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo generale. La struttura portante è realizzata con sistema misto in calcestruzzo armato e muratura, con copertura in calcestruzzo armato.

Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000, che hanno comportato l'ammmodernamento delle finiture interne e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Allo stato attuale non si rilevano evidenti criticità di natura strutturale né fenomeni di degrado significativi. Gli ambienti risultano pienamente abitabili e funzionali, con finiture coerenti con l'epoca degli interventi effettuati. Gli impianti si presentano in condizioni ordinarie di esercizio, compatibili con la loro vetustà e con un normale

utilizzo residenziale.

Nel complesso, l'immobile può essere classificato in buono stato conservativo, non richiedendo interventi urgenti, fatta salva l'esecuzione delle consuete opere di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

terreni si presentano in buono stato di conservazione, con uliveto produttivo e piante semi-arboree ben distribuite e mantenute. Le superfici a pascolo risultano discretamente curate, con cotico erboso uniforme. Nel complesso l'area è facilmente accessibile e pronta per utilizzo agricolo o zootecnico senza interventi straordinari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Dagli atti risulta costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene oggetto di procedura e a carico di particella limitrofa, in forza di atto notarile del 25/07/2007, trascritto a Teramo il 26/07/2007 (R.G. 14140 - R.P. 8952).

Trattasi di servitù attiva, costituita diritto a favore del fondo pignorato, che non incide negativamente sul valore del bene, garantendo l'accesso dalla pubblica via.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Fabbricato residenziale indipendente realizzato con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, con copertura a falde e manto in tegole laterizie. L'immobile si sviluppa su più livelli collegati da scala esterna in muratura ed è rifinito con intonaci civili, pavimentazioni in ceramica e infissi esterni in alluminio con sistemi oscuranti.

Dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, presenta corte esclusiva pertinenziale con area carrabile in ghiaia, spazi verdi, uliveto e zone adibite a parcheggio e rimessa. Fabbricato privo di parti condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal proprietario insieme ad altri componenti della famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/2001 al 26/07/2007	****Omissis**** nato a ***** (***) il *****, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione e cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	25/01/2001	11357	--
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	08/02/2001	1041	1042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2007 al 27/10/2025	****Omissis**** nato a ***** (***) il *****, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	25/07/2007	34184	11307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Teramo	26/07/2007	14139	8951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio di Giulianova	25/07/2007	5004	--

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.

Dalla documentazione ipotecaria e catastale esaminata non risultano atti di trasferimento della proprietà successivi alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27/10/2025 (Reg. Gen. n. 18133 - Reg. Part. n. 13386).

Non emergono, altresì, ulteriori formalità trascritte o iscritte successivamente a tale data che abbiano modificato la titolarità del bene.

La proprietà risulta tuttora intestata a:

****Omissis****, proprietario per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

L'atto di provenienza rilevante ai fini della continuità ventennale (compravendita del 25/07/2007, Notaio Teresa De Rosa, rep. 34184, racc. 11307, trascritto a Teramo il 26/07/2007, R.G. 14139 - R.P. 8951) risulta già documentato nella certificazione notarile depositata ex art. 567 c.p.c.

Per la storia ipotecaria delle provenienze si faccia riferimento a quanto riportato nella relazione notarile in atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 20/05/2014
Reg. gen. 5381 - Reg. part. 653
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Basciano S.C.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Teresa De Rosa
Data: 19/05/2014
N° repertorio: 50384/22322

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 30/10/2019
Reg. gen. 15531 - Reg. part. 2289
Quota: 1/1
Importo: ****Omissis****
A favore di ***Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 62.199,68
Data: 09/10/2019
N° repertorio: 4199

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Teramo il 27/10/2025 Reg.
gen. 18133 - Reg. part. 13386 Quota: 1/1
A favore di ****Omissis****
Contro
****Omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Oneri di cancellazione

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Normativa urbanistica – Conservazione parziale (Comune di Penna Sant'Andrea)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché limitati interventi di adeguamento funzionale e strutturale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

Non sono consentite modifiche volumetriche, alterazioni della sagoma né cambi di destinazione d'uso non conformi allo strumento urbanistico vigente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

I terreni ricadono in Zona E – Agricola del vigente PRG comunale, con edificazione consentita esclusivamente per usi agricoli e per fabbricati rurali a servizio di aziende agricole, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e degli eventuali vincoli paesaggistici e idrogeologici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta assentito con:

- Concessione Edilizia n. 01/2002 del 14/02/2002, rilasciata dal Comune competente.

Dall'esame dello stato dei luoghi e dal confronto con la documentazione comunale emergono tuttavia alcune difformità rispetto al titolo edilizio assentito:

modifiche interne consistenti nell'abbattimento di tramezzature e nella diversa distribuzione dei vani; trasformazione di alcuni ambienti rispetto alla destinazione originaria (es. disimpegno trasformato in bagno); presenza di una tettoia adiacente al fabbricato principale; presenza di manufatti accessori/rimessaggi distaccati dal corpo principale, insistenti sulla particella 1422, non risultanti legittimati da titolo edilizio.

Inoltre, una porzione dell'immobile censita catastalmente e ricadente sulla particella 1251 risulta allo stato demolita a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il territorio, senza che sia intervenuta successiva ricostruzione. Ne deriva una difformità tra la consistenza catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Le difformità sopra descritte dovranno essere oggetto di verifica presso l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di accertarne la regolarizzabilità ai sensi della normativa vigente. Gli eventuali oneri di sanatoria e aggiornamento catastale resteranno a carico dell'aggiudicatario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO

Si faccia riferimento a quanto riportato nel corrispondente paragrafo del bene n° 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI, FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a regolamento di condominio trascritto.

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** - Fabbricato civile ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1

Il bene oggetto di perizia è costituito da fabbricato urbano a destinazione residenziale, con corte esclusiva e terreno agricolo contiguo, sito nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre piano seminterrato, collegati internamente. Il piano seminterrato è destinato a locali accessori e di servizio; il piano terra ospita la zona giorno con soggiorno, cucina-tinello, sala da pranzo e servizi; il piano primo è adibito a zona notte con camere e servizi. Il fabbricato è dotato di portici, balconi e terrazzo, con affacci sul terreno pertinenziale. L'intero compendio risulta delimitato da recinzione. L'accesso avviene da strada comunale. Il contesto è tranquillo e a prevalente destinazione residenziale-agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1251, Categoria A2, Graffato part. 1422

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

Valore di stima del bene: € 103.770,00

Nell'ambito della presente valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo mediante analisi dei valori di mercato di immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza e stato manutentivo. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle difformità urbanistico edilizie riscontrate consistenti in modifiche interne non assentite, presenza di tettoia e manufatti accessori non legittimati nonché della porzione di fabbricato demolita a seguito di evento sismico e non ricostruita.

Considerato che allo stato gli abusi edilizi non risultano sanati e che sarà necessario procedere a verifica tecnica, eventuale pratica di regolarizzazione e aggiornamento catastale, si è ritenuto opportuno applicare un deprezzamento prudenziale al valore ordinario di mercato dell'immobile. Tale riduzione tiene conto dell'incertezza amministrativa connessa alla regolarizzazione, dei costi tecnici e sanzionatori presumibili nonché del maggior rischio percepito dal mercato in presenza di difformità non sanate.

Il valore finale stimato risulta pertanto già comprensivo della decurtazione operata per le irregolarità urbanistiche ed edilizie riscontrate.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano
I terreni oggetto del presente atto sono siti nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi, e risultano censiti nel Nuovo Catasto Terreni come segue: Terreno agricolo ad uso uliveto, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AA), qualità uliveto, della superficie catastale di are 22.00, con reddito dominicale € 9,09 e reddito agrario € 8,52. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AB), qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 25.10, con reddito dominicale € 9,07 e reddito agrario € 9,07. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 780, qualità seminativo arborato, classe 2, della superficie catastale di are 00.20, con reddito dominicale € 0,08 e reddito agrario € 0,08. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1424, qualità seminativo, classe 1, della superficie catastale di are 01.00, con reddito dominicale € 0,44 e reddito agrario € 0,39. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1425, qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 00.80, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,29. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 1427, qualità seminativo arborato, classe 1, della superficie catastale di are 00.60, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,25. I terreni sopra descritti costituiscono corpo unico con il fabbricato e il terreno contiguo, confinano complessivamente con strada comunale Cesi e con altre proprietà private, salvo altri, e si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso e servitù attiva e passiva, se e come

esistenti.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 213, Qualità Uliveto, Graffato SI con 213 Porz. AB - Fig. 1, Part. 213, Qualità Seminativo, Graffato SI con 213 Porz. AA - Fig. 1, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fig. 1, Part. 1424, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 1425, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 1427, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 6.461,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1	230,60 mq	450,00 €/mq	€ 103.770,00	100,00%	€ 103.770,00
Bene N° 2 - Terreno Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano	4970,00 mq	130,00 €/mq	€ 6.461,00	100,00%	€ 6.461,00
				Valore di stima:	€ 110.231,00

Valore totale di stima: € 110.231,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	30,00	%

Valore finale di stima: € 77.161,70

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 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pavone Ettore



- ✓ Altri allegati - 1) Inquadramento territoriale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione catastale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione comunale Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica Lotto Unico
- ✓ Altri allegati - 5) Relazione notarile + Ispezioni SPI Lotto Unico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1

Il bene oggetto di perizia è costituito da fabbricato urbano a destinazione residenziale, con corte esclusiva e terreno agricolo contiguo, sito nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre piano seminterrato, collegati internamente. Il piano seminterrato è destinato a locali accessori e di servizio; il piano terra ospita la zona giorno con soggiorno, cucina-tinello, sala da pranzo e servizi; il piano primo è adibito a zona notte con camere e servizi. Il fabbricato è dotato di portici, balconi e terrazzo, con affacci sul terreno pertinenziale. L'intero compendio risulta delimitato da recinzione. L'accesso avviene da strada comunale. Il contesto è tranquillo e a prevalente destinazione residenziale-agricola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1251, Categoria A2, Graffato part. 1422

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

Destinazione urbanistica: Normativa urbanistica - Conservazione parziale (Comune di Penna Sant'Andrea) Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché limitati interventi di adeguamento funzionale e strutturale, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Non sono consentite modifiche volumetriche, alterazioni della sagoma né cambi di destinazione d'uso non conformi allo strumento urbanistico vigente.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano

I terreni oggetto del presente atto sono siti nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi, e risultano censiti nel Nuovo Catasto Terreni come segue: Terreno agricolo ad uso uliveto, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AA), qualità uliveto, della superficie catastale di are 22.00, con reddito dominicale € 9,09 e reddito agrario € 8,52. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AB), qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 25.10, con reddito dominicale € 9,07 e reddito agrario € 9,07. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 780, qualità seminativo arborato, classe 2, della superficie catastale di are 00.20, con reddito dominicale € 0,08 e reddito agrario € 0,08. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1424, qualità seminativo, classe 1, della superficie catastale di are 01.00, con reddito dominicale € 0,44 e reddito agrario € 0,39. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1425, qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 00.80, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,29. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 1427, qualità seminativo arborato, classe 1, della superficie catastale di are 00.60, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,25. I terreni sopra descritti costituiscono corpo unico con il fabbricato e il terreno contiguo, confinano complessivamente con strada comunale Cesi e con altre proprietà private, salvo altri, e si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso e servitù attiva e passiva, se e come esistenti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 213, Qualità Uliveto, Graffato SI con 213 Porz. AB - Fg. 1, Part. 213, Qualità Seminativo, Graffato SI con 213 Porz. AA - Fg. 1, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 1424, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1425, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1427, Qualità Seminativo arborato

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

Destinazione urbanistica: I terreni ricadono in Zona E - Agricola del vigente PRG comunale, con edificazione consentita esclusivamente per usi agricoli e per fabbricati rurali a servizio di aziende

pavone|studio

progettazione e consulenza tecnica



agricole, nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione e degli eventuali vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Prezzo base d'asta: € 77.161,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
 ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € € 77.161,70

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Penna Sant'Andrea (TE) - località Cesi, frazione Val Vomano, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1251, Categoria A2, Graffato part. 1422	Superficie	230,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo generale. La struttura portante è realizzata con sistema misto in calcestruzzo armato e muratura, con copertura in calcestruzzo armato. Il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione eseguiti nei primi anni 2000, che hanno comportato l'ammodernamento delle finiture interne e l'adeguamento degli impianti tecnologici. Allo stato attuale non si rilevano evidenti criticità di natura strutturale né fenomeni di degrado significativi. Gli ambienti risultano pienamente abitabili e funzionali, con finiture coerenti con l'epoca degli interventi effettuati. Gli impianti si presentano in condizioni ordinarie di esercizio, compatibili con la loro vetustà e con un normale utilizzo residenziale. Nel complesso, l'immobile può essere classificato in buono stato conservativo, non richiedendo interventi urgenti, fatta salva l'esecuzione delle consuete opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è costituito da fabbricato urbano a destinazione residenziale, con corte esclusiva e terreno agricolo contiguo, sito nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi. L'immobile si sviluppa su tre livelli oltre piano seminterrato, collegati internamente. Il piano seminterrato è destinato a locali accessori e di servizio; il piano terra ospita la zona giorno con soggiorno, cucina-tinello, sala da pranzo e servizi; il piano primo è adibito a zona notte con camere e servizi. Il fabbricato è dotato di portici, balconi e terrazzo, con affacci sul terreno pertinenziale. L'intero compendio risulta delimitato da recinzione. L'accesso avviene da strada comunale. Il contesto è tranquillo e a prevalente destinazione residenziale-agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal proprietario insieme ad altri componenti della famiglia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Penna Sant'Andrea (TE) - Località Cesi, frazione Val Vomano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 213, Qualità Uliveto, Graffato SI con 213 Porz. AB - Fg. 1, Part. 213, Qualità Seminativo, Graffato SI con 213 Porz. AA - Fg. 1, Part. 780, Qualità Seminativo arborato - Fg. 1, Part. 1424, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1425, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 1427, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4970,00 mq
Stato conservativo:	terreni si presentano in buono stato di conservazione, con uliveto produttivo e piante semi-arboree ben distribuite e mantenute. Le superfici a pascolo risultano discretamente curate, con cotico erboso uniforme. Nel complesso l'area è facilmente accessibile e pronta per utilizzo agricolo o zootecnico senza interventi straordinari.		
Descrizione:	I terreni oggetto del presente atto sono siti nel Comune di Penna Sant'Andrea (TE), frazione Val Vomano, località Cesi, e risultano censiti nel Nuovo Catasto Terreni come segue: Terreno agricolo ad uso uliveto, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AA), qualità uliveto, della superficie catastale di are 22.00, con reddito dominicale € 9,09 e reddito agrario € 8,52. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 213 (porzione AB), qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 25.10, con reddito dominicale € 9,07 e reddito agrario € 9,07. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 780, qualità seminativo arborato, classe 2, della superficie catastale di are 00.20, con reddito dominicale € 0,08 e reddito agrario € 0,08. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1424, qualità seminativo, classe 1, della superficie catastale di are 01.00, con reddito dominicale € 0,44 e reddito agrario € 0,39. Terreno agricolo ad uso seminativo, censito al foglio 1, particella 1425, qualità seminativo, classe 2, della superficie catastale di are 00.80, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,29. Terreno agricolo ad uso seminativo arborato, censito al foglio 1, particella 1427, qualità seminativo arborato, classe 1, della superficie catastale di are 00.60, con reddito dominicale € 0,29 e reddito agrario € 0,25. I terreni sopra descritti costituiscono corpo unico con il fabbricato e il terreno contiguo, confinano complessivamente con strada comunale Cesi e con altre proprietà private, salvo altri, e si trasferiscono nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, uso e servitù attiva e passiva, se e come esistenti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PENNA SANT'ANDREA (TE) - LOCALITÀ CESI,
FRAZIONE VAL VOMANO, PIANO S1-T-1**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 20/05/2014

Reg. gen. 5381 - Reg. part. 653

Quota: 1/1

Importo: ****Omissis****

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Teresa De Rosa

Data: 19/05/2014

N° repertorio: 50384/22322

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 30/10/2019

Reg. gen. 15531 - Reg. part. 2289

Quota: 1/1

Importo: ****Omissis****

A favore di **Omissis****

Contro ****Omissis****

Capitale: ****Omissis****

Data: 09/10/2019

N° repertorio: 4199

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/10/2025

Reg. gen. 18133 - Reg. part. 13386

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura