

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2018 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	14

All'udienza del 09/07/2025, il sottoscritto Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in Via Fonte Baiano, 12 - 64100 - Teramo (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 0861 242 262, Fax 0861 1242262, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.79508008254696, 13.651052040141703)





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo economica con annessi area di pertinenza e locale garage, ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Villa Lempa - Viale Vibrata civico n° 7.

L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 141 del 15/02/2017.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Civitella del Tronto ((TE)) - Fg. 19 P.lla 54) confina in giro con: strada provinciale Villa Lempa-Martinsicuro, p.lla 726, p.lla 49, p.lla 1129, p.lla 266, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,00 mq	212,00 mq	1	212,00 mq	2,60 m	T-1
Balconi	10,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	1
Magazzino/deposito	44,00 mq	55,00 mq	0,6	33,00 mq	3,00 m	T-1
Garage	24,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,45 m	T
Totale superficie convenzionale:				262,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare verrà posto in vendita a corpo e non a misura; essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie e si fa carico, a propria cura e spese, di provvedere ad eventuali riconfinamenti come per legge, in contraddittorio con i proprietari confinanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1990 al 06/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 53 Categoria A4
Dal 06/05/2006 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 54 Categoria A4
Dal 23/01/2007 al 31/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 54 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11,5 Superficie catastale 290 mq Rendita € 504,84 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	54			A3	4	11,5		504,84 €	T-1	

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
19	54						00.08.70 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto segnalato, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della scheda catastale.

PRECISAZIONI

L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 141 del 15.02.2017.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta allo stato attuale in disuso non accessibile all'interno. Lo scrivente precisa che la stima terra conto dello stato attuale dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessimo stato come documentato dal rilievo fotografico.

L'immobile risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Civitella del Tronto n. 141 del 15.02.2017 causa gli eventi sismici del 30.10.2016 e successivi.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

La corte esterna, p.lla 54, è parte integrante al fabbricato oggetto di valutazione, incluso l'annesso limitrofo destinato a garage.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in procedura è costituito da una unità abitativa articolata su due livelli fuori terra.

L'accesso, avviene direttamente dalla strada provinciale Villa Lempa-Martinsicuro con la quale confina sul lato sud, dove sono ubicati un accesso pedonale ed uno carrabile.

La sua struttura portante è in parte in muratura ed in parte in pietrame, solai con putrelle e laterizio, sono presenti alcune microlesioni sulla a muratura perimetrale dovute ad assestamenti e lavori di aperture di vedute prospettiche oltre, a distacchi di cemento sul cornicione riguardante il solaio di copertura.

Concludendo il fabbricato esternamente ed internamente si presenta in pessimo stato.

Il piano terra è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina e retro, bagno e due camere oltre a due vani pluriuso. Il piano primo raggiungibile da scala interna è composto da tre camere, disimpegno, bagno e locali pluriuso, oltre a balcone a livello.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: scarso, l'immobile è ubicato a qualche chilometro di distanza dal centro abitato del paese più vicino, piccola frazione denominato Villa Lempa
- 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile confina con strada provinciale a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione
- 3) condizioni climatiche: buone, tipiche della zona dell'entroterra
- 4) servizi sociali e commerciali: scarsi, la zona non è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a qualche chilometro e precisamente nel centro del paese di Villa Lempa (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: discreta, l'ingresso al piano terra ubicato sul lato sud confina con strada provinciale dalla quale

si accede direttamente all'immobile attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile

2) Funzionalità generale: discreta, la funzionalità distribuita degli spazi è discreta a livello planimetrico

3) Funzionalità degli impianti: presenti ma non a norma

4) Grado di rifinitura: scarso

5) Stato di manutenzione: scarso

6) Esposizione: mediocre

7) Salubrità: discreta ventilazione d'aria da nord/est e conseguente circolazione d'aria nell'immobile

8) Panoramica: sufficiente, verso la campagna e altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

L'immobile è stato dichiarato inagibile con Ordinanza comunale n. 141 del 15/02/2017 emessa dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1974 al 06/05/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Ielo	05/09/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	09/09/1974	6183	5070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2006 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	30/03/2007	6297	4330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Notaio Biagio Ciampini	22/01/2007	222905	45737
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Teramo	23/01/2007	1530	1089
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;

Per la denuncia di successione n. 94 Volume 528 del 06/06/2006 Ufficio del Registro di Teramo, trascritta il 30/03/2007 al n. 4330 di formalità, vi è trascrizione di Accettazione Tacita di eredità trascritta a Teramo il 23/01/2007 al n. 1088 di formalità, nascente da atto di compravendita per Notaio Biagio Ciampini Rep. 222905 del 22/01/2007 trascritto a Teramo il 23/01/2007 al n. 1089 di formalità.

Precedente proprietario antecedente al 06/05/2006 era il Sig. _____, nato a _____, c.f. _____, al quale il terreno su cui edificato il fabbricato in procedura era pervenuto per titoli antecedenti al ventennio (in parte per atto di donazione Notaio Alberto Ielo del 05/09/1974 trascritto a Teramo il 09/09/1974 al n. 5070 di formalità; in parte per atto di compravendita e divisione per Notaio Alberto Ielo del 12/03/1975 trascritto a Teramo il 21/03/1975 al n. 1474 per la compravendita e al n. 1936 di formalità per l'atto di divisione).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TERAMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 23/01/2007
Reg. gen. 1531 - Reg. part. 191
Importo: € _____
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € _____
Spese: € _____
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio Biagio Ciampini
Data: 22/01/2007
N° repertorio: 1531
N° raccolta: 191

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 02/08/2018

Reg. gen. 11091 - Reg. part. 7748

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Civitella del Tronto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Civitella del Tronto - TE - Fg. 19 P.lla54) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "D - Industriali, artigianali, commerciali e direzionali di completamento" normata dall'art. 32.1 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Premesso che l'intero stabile oggetto di pignoramento risulta realizzato prima del 1° settembre 1967, a seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella del Tronto (TE), rilasciava copie dei seguenti documenti che hanno interessato l'immobile oggetto di stima:

- 1) Sanatoria (Legge 47/85, n.ro 47) n°626 del 19.06.1998 relativa alla realizzazione di un locale garage abusivo.
- 2) Richiesta di permesso a Costruire (art. 10 - DPR 6 giugno 2001, n. 380) relativo alla ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione esistente con demolizione di tetto e realizzazione di nuovo vano scala, presentato in data 2 luglio 2010 prot. n° 7113 - pratica edilizia n° 102/10.

Per la pratica di cui sopra il Comune di Civitella del Tronto ha richiesto integrazione di documentazione mancante in data 29 luglio 2010, documentazione mai inoltrata dal proprietario richiedente il Permesso di Costruire, pertanto richiesta scaduta nei termini previsti.

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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con le concessioni e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi per l'immobile oggetto di procedura si rilevano difformità riguardanti modifiche generate dallo spostamento di alcuni tramezzi interni ed esterni, dalla diversa posizione di vedute prospettiche e porte interne.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.m., potrà sanare le difformità segnalate ed eventuali altre entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc. comunali e sovracomunali.

Data la natura e la consistenza dei beni, si è ritenuto opportuno costituire un UNICO LOTTO di vendita.

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.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, con, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, annessi e connessi e così come si ha diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato ed in particolare con la proporzionale quota di comproprietà di tutti i locali, spazi e parti in comunione, diritti ed obblighi come per legge.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1
Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo economica con annessi area di pertinenza e locale garage, ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz. ne Villa Lempa - Viale Vibrata civico n° 7. L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 141 del 15/02/2017. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 54, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 54
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.805,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1	262,30 mq	350,00 €/mq	€ 91.805,00	100,00%	€ 91.805,00
Valore di stima:					€ 91.805,00

Valore di stima: € 91.805,00

Deprezzamenti

Al valore di stima viene proposto un limitato abbattimento del 30% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%
Regolarizzazione edilizia	5000,00	€

Valore finale di stima: € 59.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Immobile oggetto di Ordinanza Comunale n° 141 del 15/02/2017 - Inagibilità e sgombero a causa degli eventi sismici del 30/10/2016 e successivi.

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 06/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1
Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo economica con annessi area di pertinenza e locale garage, ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Villa Lempa - Viale Vibrata civico n° 7. L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 141 del 15/02/2017. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 54, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 54
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Civitella del Tronto (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Civitella del Tronto - TE - Fg. 19 P.lla54) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "D - Industriali, artigianali, commerciali e direzionali di completamento" normata dall'art. 32.1 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 59.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2018 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Viale Vibrata, n. 7, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 54, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 54	Superficie	262,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in pessimo stato come documentato dal rilievo fotografico. L'immobile risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Civitella del Tronto n. 141 del 15.02.2017 causa gli eventi sismici del 30.10.2016 e successivi.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo economica con annessi area di pertinenza e locale garage, ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Fraz.ne Villa Lempa - Viale Vibrata civico n° 7. L'immobile a seguito degli eventi sismici del 30/10/2016, è stato dichiarato inagibile dal Sindaco del Comune di Civitella del Tronto (TE) con Ordinanza n. 141 del 15/02/2017.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		