



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Valeriani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2025 del R.G.E	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 06/07/2025, il sottoscritto Geom. Valeriani Luca, con studio in Via Vinciguerra, 38 - 64100 - Teramo (TE), email luca_valeriani@alice.it, PEC luca.valeriani@geopec.it, Tel. 348 3359575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/07/2025 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 Torricella Sicura (TE) - Via Colle Armone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T



DESCRIZIONE

L'edificio, di modeste dimensioni, è di tipo economico, con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, falde di copertura in gran parte a tetto e in modesta parte a terrazza, tamponature in laterizio, intonaci con premiscelato pronto, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Esso è edificato in frazione Piano Grande, alla località Via Colle Armone. L'accesso all'edificio avviene attraverso una salita ripida in diramazione dalla stessa strada comunale. Al termine della salita, esiste una corte comune a più sub, di modeste dimensioni, idonea per la sosta di un solo veicolo e inappropriata per manovre di svolta e/o inversione di marcia. Non esistono altri parcheggi pubblici e servizi limitrofi. La posizione è alquanto isolata e non è servita dai mezzi pubblici.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Colle Armone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

CONFINI



La p.la 1176 del fg. 43 confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis **** e a est con proprietà **** Omissis ****.

L'unità abitativa oggetto di procedura, confina con proprietà **** Omissis **** a più lati e a corte comune a più sub.



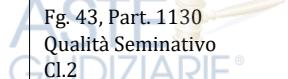
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	2,70 m	terra
Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	,25	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:					140,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					140,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/2004 al 19/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 937 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1520 Reddito dominicale € 5,10 Reddito agrario € 5,10
Dal 19/05/2005 al 06/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1130 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1018 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 3,42
Dal 06/09/2005 al 15/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 43, Part. 1176





		Superficie (ha are ca) 1018
Dal 15/09/2005 al 07/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1176, Sub. 2 Categoria F3
Dal 07/08/2006 al 01/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1176, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 369,27 Piano T
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 1176, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6.5 Superficie catastale 145 mq Rendita € 369,27 Piano T



I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	1176	24		A2		6.5		369,27 €		

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	
43	1176										

Corrispondenza catastale



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

STATO CONSERVATIVO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO SI TROVA IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE SEPPUR PRESENTI INFILTRAZIONI SUL SOFFITTO DEL VANO SOGGIORNO, PROVENIENTI PRESUMIBILMENTE DALLA SOVRASTANTE TERRAZZA SCOPERTA DI ALTRA PROPRIETA'.

L'APPARTAMENTO NON HA UN CAPPOTTO ESTERNO.

LA STESSA UNITA' E' PRIVA DELLA ADDUZIONE ALLA RETE PUBBLICA DEL METANO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è di tipo economico con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, falde di copertura in gran parte a tetto e in modesta parte a terrazza, tamponature in laterizio, intonaci con premiscelato pronto, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato.

Esso, così come anche l'unità abitativa oggetto di pignoramento, è privo di cappotto esterno, di adduzione alla rete pubblica del metano ed il riscaldamento interno dell'appartamento, avviene attraverso la combustione di legna nel termo camino con diffusori ad acqua (radiator) in alluminio.

Gli impianti sono a norma.

L'esposizione della zona giorno è a nord.

Non esistono parcheggi esclusivi ma solo una corte comune a più sub, a termine di una salita ripida di accesso dalla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/09/2025
- Scadenza contratto: 20/03/2035
- Scadenza disdetta: 20/03/2035

Stato della causa in corso per il rilascio

IL CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' STATO SOTTOSCRITTO IN DATA 21/03/2020 CON DECORRENZA IMMEDIATA E PER LA DURATA DI ANNI 15.

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento è occupato in forza di comodato gratuito da:

**** Omissis **** nata a Pescara il 03.01.1988 FIGLIA dell'esecutato INVALIDA CIVILE 80%

**** Omissis **** nata a Teramo il 21.05.2008 NIPOTE dell'esecutato MINORENNE

**** Omissis **** nato a Teramo il 02.02.2011 NIPOTE dell'esecutato MINORENNE

**** Omissis **** nato a Teramo il 18.12.2016 NIPOTE dell'esecutato MINORENNE INVALIDO 100% LEGGE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/2004 al 03/11/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Teresa De Rosa	26/10/2004	24316	7284
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Teramo	10/11/2004	19597	13085
		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 03/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/03/2006
Reg. gen. 5468 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00

Rogante: Teresa De Rosa
Data: 21/03/2006
N° repertorio: 31382

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 25/09/2013
Reg. gen. 11965 - Reg. part. 1476
Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Rogante: De Rosa Teresa

Data: 24/09/2013

N° repertorio: 49034

N° raccolta: 21404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 26/03/2025

Reg. gen. 5166 - Reg. part. 3934

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

ART.IX.4. - ZONE B.1.2 - ZONE PARZIALMENTE SATURE DI COMPLETAMENTO

SEMINTENSIVO AREE URBANE

1. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con i seguenti indici:

If

Zone B.1.2

1,20 mc/mq

Rc

Hmax

40%

7,50 m

D confini

D strade

0,5 Hmax con un minimo di m. 5,00

Allineamento preesistente o m. 5,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Permesso di Costruire n. 36/2004 del 20.09.2004

Variante(al Pdc n.36) n. 19/2007 del 29.05/2007

Richiesta Certificato di Abitabilità del 24/01/2008 prot. 472

con allegate dichiarazioni di conformità strutturali - catastali e di impianti.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ' MAI RILASCIATO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Colle Armone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T

L'edificio, di modeste dimensioni, è di tipo economico, con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, falde di copertura in gran parte a tetto e in modesta parte a terrazza, tamponature in laterizio, intonaci con premiscelato pronto, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Esso è edificato in frazione Piano Grande, alla località Via Colle Armone. L'accesso all'edificio avviene attraverso una salita ripida in diramazione dalla stessa strada comunale. Al termine della salita, esiste una corte comune a più sub, di modeste dimensioni, idonea per la sosta di un solo veicolo e inappropriata per manovre di svolta e/o inversione di marcia. Non esistono altri parcheggi pubblici e servizi limitrofi. La posizione è alquanto isolata e non è servita dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1176, Sub. 24, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1176

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

Valore di stima del bene: € 84.000,00

Per il metodo di stima, si è innanzitutto identificato la zona OMI, individuandone tipologia, classe e fascia di qualità, raffinando, successivamente, la stessa, in considerazione di caratteristiche intrinseche ed estrinseche (superficie linda catastale, anno di costruzione, piano, pertinenze, localizzazione, ecc. ecc.).

Per la frazione Piano Grande di Torricella Sicura (TE) le quotazioni correnti per abitazioni A/2 (abitazioni di tipo civile) in fascia 2 / stabili di fascia media si collocano approssimativamente tra €585/m² e €1.000/m² di superficie linda catastale, con valori medi intorno a €650-€800/m² a seconda dello stato, della posizione dentro la frazione e della dotazione (box/giardino/condizioni).

Le banche-dati immobiliari nazionali che riportano le quotazioni OMI / stime di mercato per la microzona "Capoluogo e località Piano Grande" danno per le abitazioni civili un intervallo vendita che tipicamente parte da circa ~585 €/m² fino a valori di qualche centinaio di euro in più.

Ecco alcune quotazioni ufficiali / stimate per la zona Piano Grande (frazione di Torricella Sicura - TE), zona OMI "Capoluogo e località Piano Grande, S. Chiara, Morricone e Villa Tofo" (zona classificata come B2):

Per abitazioni civili in stabili di fascia media:

minimo ~ € 567/m², medio ~ € 745/m², massimo ~ € 923/m².

Per abitazioni civili in stabili di fascia inferiore (2^a fascia):

minimo ~ € 441/m², medio ~ € 535/m², massimo ~ € 629/m².

Ad avviso dello scrivente, un valore unitario equo, per l'immobile periziatato, considerato lo stato attuale di manutenzione e le opere straordinaria da effettuare, è pari a € 600/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Torricella Sicura (TE) - Via Colle Arnone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T	140,00 mq	600,00 €/mq	€ 84.000,00	100,00%	€ 84.000,00
Valore di stima:					€ 84.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia		10,00	%
Stato di possesso		5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione		10,00	%

Valore finale di stima: € 63.000,00



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 03/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Valeriani Luca



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Torricella Sicura (TE) - Via Colle Armone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T

L'edificio, di modeste dimensioni, è di tipo economico, con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, falde di copertura in gran parte a tetto e in modesta parte a terrazza, tamponature in laterizio, intonaci con premiscelato pronto, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Esso è edificato in frazione Piano Grande, alla località Via Colle Armone. L'accesso all'edificio avviene attraverso una salita ripida in diramazione dalla stessa strada comunale. Al termine della salita, esiste una corte comune a più sub, di modeste dimensioni, idonea per la sosta di un solo veicolo e inappropriata per manovre di svolta e/o inversione di marcia. Non esistono altri parcheggi pubblici e servizi limitrofi. La posizione è alquanto isolata e non è servita dai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1176, Sub. 24, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1176

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

Destinazione urbanistica: ART.IX.4. - ZONE B.1.2 - ZONE PARZIALMENTE SATURE DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO AREE URBANE 1. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con i seguenti indici: If Zone B.1.2 1,20 mc/mq Rc Hmax 40% 7,50 m D confini D strade 0,5 Hmax con un minimo di m. 5,00 Allineamento preesistente o m. 5,00

Prezzo base d'asta: € 63.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Torricella Sicura (TE) - Via Colle Arnone n. 31 - Frazione Piano Grande, interno 4-D, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 1176, Sub. 24, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 1176	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE NEL SUO COMPLESSO SI TROVA IN SUFFICIENTE STATO DI CONSERVAZIONE SEPPUR PRESENTI INFILTRAZIONI SUL SOFFITTO DEL VANO SOGGIORNO, PROVENIENTI PRESUMIBILMENTE DALLA SOVRASTANTE TERRAZZA SCOPERTA DI ALTRA PROPRIETA'. L'APPARTAMENTO NON HA UN CAPPOTTO ESTERNO. LA STESSA UNITA' E' PRIVA DELLA ADDUZIONE ALLA RETE PUBBLICA DEL METANO.		
Descrizione:	L'edificio, di modeste dimensioni, è di tipo economico, con strutture portanti in cemento armato e solaio in latero cemento, falde di copertura in gran parte a tetto e in modesta parte a terrazza, tamponature in laterizio, intonaci con premiscelato pronto, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio e porte interne in legno tamburato. Esso è edificato in frazione Piano Grande, alla località Via Colle Arnone. L'accesso all'edificio avviene attraverso una salita ripida in diramazione dalla stessa strada comunale. Al termine della salita, esiste una corte comune a più sub, di modeste dimensioni, idonea per la sosta di un solo veicolo e inappropriata per manovre di svolta e/o inversione di marcia. Non esistono altri parcheggi pubblici e servizi limitrofi. La posizione è alquanto isolata e non è servita dai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Iscrizioni

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

Iscritto a Teramo il 23/03/2006

Reg. gen. 5468 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: Teresa De Rosa

Data: 21/03/2006

N° repertorio: 31382

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 25/09/2013

Reg. gen. 11965 - Reg. part. 1476

Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Rogante: De Rosa Teresa

Data: 24/09/2013

N° repertorio: 49034

N° raccolta: 21404

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 26/03/2025

Reg. gen. 5166 - Reg. part. 3934

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura