
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pompei Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.500,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 04/11/2025, il sottoscritto Geom. Pompei Marco, con studio in Viale Europa, 35 - 64100 - Teramo (TE), email studiotecnicopompei@alice.it; pompeimarco71@gmail.com, PEC marco.pompei@geopec.it, Tel. 0861 411710, Fax 0861 411710, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta

DESCRIZIONE

Unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza, classificata catastalmente come A/3 ma, allo stato di fatto, destinata ad uso ufficio e sprovvista di servizio igienico, situata nel Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, in contrada Torretta. L'accesso avviene dal piano strada e l'unità immobiliare si compone di due vani ed è catastalmente graffata con la particella 409 sub 2 che non risulta graficamente identificata sulla scheda catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	34,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,42 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di particella 489 non risulta identificata catastalmente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	13	9		A3	2	2 vani	52 mq	92,96 €	T	p.lla 489 sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per le motivazioni di seguito indicate:

- non risulta graficamente individuata in catasto fabbricati la porzione graffata particella 489 sub 2
- il vano ingresso risulta allo stato di fatto di dimensioni minori di quelle indicate graficamente sulla planimetria catastale poiché risulta realizzata una parete (che tuttavia non è a tutta altezza e la parte superiore è utilizzata quale ripiano), priva di accesso se non dalla finestra sul muro perimetrale esterno come si evince dall'All. 24 - foto particolare parete ingresso.

PRECISAZIONI

L'immobile risulta catastalmente A/3 ma, dalla verifica effettuata in sede di sopralluogo, è utilizzato come ufficio ove risulta collocato un letto, ma non è dotato di wc e, per quanto è stato possibile constatare, non è dotato di impianto idrico. Inoltre, risulta realizzata una parete - non a tutta altezza, difatti utilizzata come



ripiano porta oggetti nella parte superiore come si evince dalle foto All. 24 - nel vano ingresso, difformemente a quanto indicato graficamente nella planimetria catastale agli atti.
Si rimanda inoltre al paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo in relazione all'epoca di realizzazione, fatto salvo gli interventi di ordinaria manutenzione necessari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è con struttura portante in muratura, con solaio a volta a vista, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno e pavimenti con piastrelle in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il debitore dichiara di utilizzare l'immobile ad uso studio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Biagio Ciampini	11/10/2000	179316	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	12/10/2000	12264	8069
		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 30/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 12/10/2000
Reg. gen. 12265 - Reg. part. 2384
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 32.500,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: notaio Biagio Ciampini
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 179317
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/12/2003
Reg. gen. 21007 - Reg. part. 3466
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Spese: € 20.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 74172
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 26/09/2011
Reg. gen. 14134 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1



Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.424,56
Rogante: Tribunale di Macerata
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 1565/2011

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/03/2012
Reg. gen. 4838 - Reg. part. 545
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.612,17
Percentuale interessi: 12,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/03/2012
N° repertorio: 268/2012
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 03/12/2012
Reg. gen. 16410 - Reg. part. 2144
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Spese: € 6.205,20
Interessi: € 8.794,40
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 1307
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 10/11/2023
Reg. gen. 18043 - Reg. part. 1741
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 20.000,00
Rogante: notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 74172

Trascrizioni



- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/12/2012

Reg. gen. 17616 - Reg. part. 12771

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/01/2025

Reg. gen. 399 - Reg. part. 325

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 26/09/2025

Reg. gen. 16312 - Reg. part. 12015

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione, secondo le indicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate, corrispondono a:

- taxa ipotecaria pari ad € 35,00 per le ipoteche volontarie
- 5x1000 + € 94,00 per le ipoteche giudiziali da decreto ingiuntivo
- € 294,00 per atti di pignoramento.

In riferimento ai pignoramenti precedenti, che risultano ancora trascritti sull'immobile, dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Teramo, risulta quanto di seguito indicato:

- Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Teramo il 27/12/2012 Reg. gen. 17616 - Reg. part. 12771, riferito alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 593/2012 RGEI : DEFINITO - ESTINTO
- Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili Trascritto a Teramo il 09/01/2025 Reg. gen. 399 - Reg. part. 325, riferito alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 219/2024 RGEI : ESTINTO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Isola del Gran sasso d'Italia (TE) l'unico atto risultante è la DIA - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 82705 del 06/05/2005, riferita alla ristrutturazione del solaio di copertura del fabbricato e correlata attestazione di deposito presso il Genio Civile.

Nell'atto di compravendita del 2000 si dichiara che le opere relative al fabbricato di cui l'unità immobiliare è



parte, sono state iniziate anteriormente al 01 settembre 1967.

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.

L'unità immobiliare risulta, per quanto è stato possibile constatare in sede di sopralluogo, sprovvista di impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta
Unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza, classificata catastalmente come A/3 ma, allo stato di fatto, destinata ad uso ufficio e sprovvista di servizio igienico, situata nel Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, in contrada Torretta. L'accesso avviene dal piano strada e l'unità immobiliare si compone di due vani ed è catastalmente graffata con la particella 409 sub 2 che non risulta graficamente identificata sulla scheda catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 13, Sub. 9, Categoria A3, Graffato p.lla 489 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.000,00
Il sottoscritto, in qualità di esperto estimatore nominato dal GE, in base alle proprie conoscenze ed all'esperienza, alle competenze tecniche, economiche e giuridiche, nel rispetto dei principi etici quali autonomia professionale e totale assenza di conflitti di interesse, in piena obiettività e imparzialità, al solo fine di definire il più probabile valore di mercato - posto che il prezzo è determinato dal mercato -, tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità immobiliare da porre in vendita, della destinazione d'uso, della specifica tipologia immobiliare ed edilizia, delle dimensioni, della domanda e dell'offerta e della forma di mercato, con particolare riferimento allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed alle peculiarità specifiche dell'unità immobiliare e dell'edificio di maggior consistenza del quale la stessa risulta facente parte, espletate le dovute indagini ed esaminata tutta la documentazione utile al fine, ha determinato il giudizio di stima così come redatto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato	52,00 mq	500,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00



Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta					
				Valore di stima:	€ 26.000,00

Valore di stima: € 26.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Altro - assenza di impianto idrico	5,00	%

Valore finale di stima: € 19.500,00

Il valore di stima corrispondente ad € 26.000,00 viene deprezzato del 25% , in riferimento a quanto indicato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come si rileva dal verbale di sopralluogo del 18 dicembre 2025, depositato tra gli allegati alla perizia, l'esecutato dichiara a verbale che a seguito degli eventi sismici del 2017 l'immobile era stato dichiarato inagibile dai VVFF. Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso gli enti preposti, salvo errori o omissioni, non risultano rilasciate dichiarazioni di inagibilità riferite all'immobile oggetto di pignoramento.

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 02/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pompei Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta
Unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza, classificata catastalmente come A/3 ma, allo stato di fatto, destinata ad uso ufficio e sprovvista di servizio igienico, situata nel Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, in contrada Torretta. L'accesso avviene dal piano strada e l'unità immobiliare si compone di due vani ed è catastalmente graffata con la particella 409 sub 2 che non risulta graficamente identificata sulla scheda catastale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 13, Sub. 9, Categoria A3, Graffato p.lla 489 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 19.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.500,00

Bene N° 1 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Isola del Gran Sasso d'Italia (TE) - Contrada Torretta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 13, Sub. 9, Categoria A3, Graffato p.lla 489 sub 2	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo in relazione all'epoca di realizzazione, fatto salvo gli interventi di ordinaria manutenzione necessari.		
Descrizione:	Unità immobiliare, facente parte di edificio di maggior consistenza, classificata catastalmente come A/3 ma, allo stato di fatto, destinata ad uso ufficio e sprovvista di servizio igienico, situata nel Comune di Isola del Gran Sasso d'Italia, in contrada Torretta. L'accesso avviene dal piano strada e l'unità immobiliare si compone di due vani ed è catastalmente graffata con la particella 409 sub 2 che non risulta graficamente identificata sulla scheda catastale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il debitore dichiara di utilizzare l'immobile ad uso studio.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 12/10/2000
Reg. gen. 12265 - Reg. part. 2384
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00
Spese: € 32.500,00
Percentuale interessi: 7,00 %
Rogante: notaio Biagio Ciampini
Data: 11/10/2000
N° repertorio: 179317
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 23/12/2003
Reg. gen. 21007 - Reg. part. 3466
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Spese: € 20.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 74172
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 26/09/2011
Reg. gen. 14134 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.424,56
Rogante: Tribunale di Macerata
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 1565/2011
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 29/03/2012
Reg. gen. 4838 - Reg. part. 545
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.612,17
Percentuale interessi: 12,50 %
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/03/2012
N° repertorio: 268/2012

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 03/12/2012
Reg. gen. 16410 - Reg. part. 2144
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Spese: € 6.205,20
Interessi: € 8.794,40
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 22/11/2012
N° repertorio: 1307

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 10/11/2023
Reg. gen. 18043 - Reg. part. 1741
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 20.000,00
Rogante: notaio Massimo D'Ambrosio
Data: 18/12/2003
N° repertorio: 74172

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/12/2012
Reg. gen. 17616 - Reg. part. 12771
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 09/01/2025
Reg. gen. 399 - Reg. part. 325
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 26/09/2025

Reg. gen. 16312 - Reg. part. 12015

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

