
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 385.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 17/12/2025, 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 22/12/2025 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 Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.67774, 13.70893)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo civile con annessa corte pertinenziale, ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8.

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)

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato (C.T. Comune di Teramo ((TE)) - Fg. 54 P.lla 391 Ente urbano) confina in giro con: strada comunale, p.lla 292, p.lla 286, p.lla 287, p.lla 290, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	157,00 mq	218,00 mq	1	218,00 mq	2,82 m	T-1
Garage -Rustico - Fondaco - Lavanderia - Cucina -W.C. - vano scala	155,00 mq	190,00 mq	0,50	95,00 mq	2,45 m	S1
Portico - Balcone - Terrazzo	97,00 mq	97,00 mq	0,33	32,01 mq	0,00 m	T-1
Soffitta	84,00 mq	98,00 mq	0,25	24,50 mq	1,35 m	2
Corte esclusiva	420,00 mq	420,00 mq	0,01	4,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				373,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				373,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'area su cui sorge il fabbricato, attualmente identificata al Catasto Terreni del Comune di Teramo al Fg. 54 P.lla 391, era precedentemente individuata allo stesso foglio con P.lla 291 (variata con Tipo Mappale del 26/04/2004 Pratica TE0042215 in atti dal 26/04/2004 (n. 42215.1/2004)).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	391		2	A7	1	13,5 vani		1045,83 €	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
54	361				Ente Urbano		00 05 90				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale relativamente a due piccole porzioni di tramezzi non realizzati al Piano Sottotrada.

Per quanto segnalato, prima dell'eventuale emissione del Decreto di Trasferimento, potrebbe essere necessario provvedere ad aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

La corte esterna, p.lla 391, è parte integrante al fabbricato oggetto di valutazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima, costruito fra il 1996 e il 2000, risulta costituito da piano seminterrato adibito ad accessori all'abitazione con altezza di metri 2,45, da piano terra (altezza 2,77) e primo (altezza 2,82) e relativa area di pertinenza destinati a civile abitazione e piano secondo (sottotetto) accessorio all'abitazione (non abitabile), presenta altezze variabili.

L'accesso, avviene direttamente dalla strada comunale con la quale confina sul lato ovest, dove sono ubicati un accesso pedonale ed uno carrabile.

I vari piani dell'edificio sono messi in comunicazione da una scala interna.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio, le murature interne sono con "blocchetti" di laterizio rifinite con intonaco civile, quelle esterne rivestite con mattoncini faccia a vista; i solai sono del tipo misti in latero-cemento con pignatte e travetti precompressi in C.A., la copertura del fabbricato è a

falde inclinate in c.a.

In linea generale le finiture dell'unità immobiliare oggetto di stima consistono in portoncino di ingresso in legno, porte interne in legno, finestre in legno dotate di vetro doppio e persiane.

Internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti i locali, così come esternamente dove la finitura è costituita da mattoncini faccia a vista. Le pareti delle zone cottura, dei bagni e dei w.c., fino ad un'altezza di circa 2,00 mt., sono rivestite con piastrelle in ceramica e/o maiolica. La pavimentazione dell'unità immobiliare oggetto di stima è costituita in parte da travertino e marmo di elevato pregio per la zona giorno, mentre in parquet per la zona notte. I bagni ed i w.c. risultano dotati di tutti i sanitari. I balconi e le terrazze sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e porfido, presentano parapetti in muratura e sovrastante struttura metallica verniciata.

In dettaglio l'immobile in esame risulta così costituito:

- piano seminterrato è costituito da garage,, disimpegno, fondaco, lavanderia, rustico, cucina, w.c. con antibagno e vano scala di collegamento al piano superiore;
 - piano terra rialzato è costituito da portico, ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., due balconi a livello e vano scala di collegamento al piano superiore;
 - piano primo è costituito da disimpegno, tre camere da letto di cui una dotata di guardaroba, bagno, w.c., tre balconi a livello e vano scala di collegamento al piano superiore;
 - piano secondo (sottotetto) è costituito da ampia soffitta non abitabile con annesso piccolo locale ad uso C.T.
- Concludendo il fabbricato esternamente ed internamente si presenta in ottimo stato di manutenzione

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE:

ESTRINSECHE:

- 1) ambiente economico e sociale: buono, l'immobile è ubicato nella frazione di Villa Viola a circa un chilometro di distanza dal centro abitato della località Villa Mosca,
- 2) collegamenti stradali: discreti, l'immobile confina con strada comunale a breve distanza dai principali assi viari urbani, extraurbani ed autostradali è ben collegato alle principali arterie di comunicazione
- 3) condizioni climatiche: discrete, tipiche della zona collinare dell'entroterra
- 4) servizi sociali e commerciali: buoni, la zona è ben servita in quanto i principali servizi direzionali e commerciali sono localizzati a poche centinaia di metri (insediamenti civili oltre a servizi di primaria importanza, quali stazione di servizi, supermercati, ristoranti, farmacia ecc.).

INTRINSECHE:

- 1) Accessibilità: buona, l'ingresso al piano terra ubicato sul lato ovest confina con strada comunale dalla quale si accede direttamente all'immobile attraverso un passaggio pedonale ed uno carrabile
- 2) Funzionalità generale: ottima, la funzionalità distribuita degli spazi è ottima a livello planimetrico
- 3) Funzionalità degli impianti: presenti ma non verificati se a norma
- 4) Grado di rifinitura: ottimo
- 5) Stato di manutenzione: ottimo
- 6) Esposizione: ottima
- 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/est/sud e conseguente circolazione d'aria nell'immobile
- 8) Panoramica: buona, verso la campagna e altri fabbricati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato signor **** Omissis **** con il suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Dr. Proc. Andrea Costantini	28/08/1995	40664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	18/09/1995	10633	6914
		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;

Con l'atto a rogito Dott. Dr. Proc. Andrea Costantini Rep. 40664 del 28/08/1995, trascritto a Teramo il 08/09/1995 al n. 6914 di formalità, il soggetto esecutato acquistava l'area, allora identificata al C.T. del Comune di Teramo al Fg. 54 P.la 291, su cui successivamente edificava il fabbricato in procedura.

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 04/06/2004
Reg. gen. 10110 - Reg. part. 1733
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 5,133 %
Rogante: Notaio Costantini Andrea
Data: 04/06/2004
N° repertorio: 52187
N° raccolta: 21711
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 26/07/2007
Reg. gen. 14183 - Reg. part. 3097

Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.000,00
Interessi: € 20.000,00
Rogante: Notaio Giovanni Battista Bracone
Data: 10/07/2007
N° repertorio: 118372
N° raccolta: 33359

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Teramo il 06/08/2009
Reg. gen. 13700 - Reg. part. 3261
Importo: € 420.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Spese: € 210.000,00
Percentuale interessi: 4,813 %
Rogante: Notaio Costantini Andrea
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 57696
N° raccolta: 24563
- **Ipoteca ConcAmministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso accertamento esecutivo
Iscritto a Teramo il 13/10/2022
Reg. gen. 16537 - Reg. part. 2043
Importo: € 555.528,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 277.764,08
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
Data: 13/10/2022
N° repertorio: 1778
N° raccolta: 10822

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Teramo il 07/10/2025
Reg. gen. 16913 - Reg. part. 12478
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo - TE - Fg. 54 P.lla 391) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "B2F - Zone parzialmente edificate nelle frazioni" normata dall'art. VII.9 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo (TE), rilasciava copie dei seguenti documenti che hanno interessato l'immobile oggetto di stima:

1) Concessione Edilizia n. 6509 del 23 settembre 1996.

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.

Dal raffronto tra lo stato di fatto con la concessione e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio per l'immobile oggetto di procedura, si rilevano difformità riguardanti modifiche generate dalla realizzazione e demolizioni di tramezzi interni, oltre, al collegamento del piano primo al piano secondo (sottotetto) - non previsto in progetto - mediante il prolungamento del vano scala interno.

L'acquirente, ai fini e per effetti della legge 47 del 28.02.1985 e s.i.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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2

Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo civile con annessa corte pertinenziale, ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 391, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 361, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 560.565,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2	373,71 mq	1.500,00 €/mq	€ 560.565,00	100,00%	€ 560.565,00
				Valore di stima:	€ 560.565,00

Valore di stima: € 560.565,00

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.

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	30,00	%
Regolarizzazione edilizia e catastale	7.500,00	€

Valore finale di stima: € 385.000,00

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 07/02/2026

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2
Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo civile con annessa corte pertinenziale, ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozzi Alfredo, n. 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 391, Zc. 2, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 361, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Catasto Terreni Comune di Teramo - TE - Fg. 54 P.lla 391) risulta inserita nel vigente P.R.G. in zona "B2F - Zone parzialmente edificate nelle frazioni" normata dall'art. VII.9 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 385.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 385.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozi Alfredo, n. 8, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 391, Zc. 2, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 54, Part. 361, Qualità Ente Urbano	Superficie	373,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ottimo stato come documentato dal rilievo fotografico.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra costituito da abitazione di tipo civile con annessa corte pertinenziale, ubicato a Teramo (TE) - C.da Villa Viola, Via Giovannozi Alfredo, n. 8.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato signor **** Omissis **** con il suo nucleo familiare.		