

All. 12 - Copia elaborato peritale versione privacy



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	DOTT. FLAVIO CONCIATORI		
Procedura Esecutiva:	224/2025 R.G.E.		
Creditore Procedente:	**** Omissis ****		
privilegio fondiario	☐	si	☒ no
Debitore:	**** Omissis ****		
Numero lotti proposto	LOTTO UNICO		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 25.000,00		
tipologia beni del lotto	Abitazione di tipo civile con relativi accessori ed area di corte pertinenziale		
diritto reale	☒	Usufrutto a termine	☐ altro diritto reale
limiti del titolo	☒	100%	☐ quota
Ubicazione:	Viale Marche n. 40/A – SANT’EGIDIO ALLA VIBRATA (TE)		
	Situazione Locatizia		
Lotto unico	occupazione del debitore	☒	si no
	occupazione di terzi	☐	si no
	congruità canone	☐	si no
	regolarità pagamenti	☐	si no
	Regolarità Edilizia	☐	si no
	€ 2.000,00 circa (Regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale)		
costi regolarizzazione			

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 15/03/2026, il sottoscritto Arch. Marini Gianfranco, con studio a Sant'Omero (TE) in Via Tario Rufo n. 62, email: mariniarchitetti@libero.it, PEC: gianfranco.marini@archiworldpec.it, Tel. e Fax 0861 887133, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2026 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 Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A

DESCRIZIONE

Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre sottotetto e un piano seminterrato, con annessa area esterna pertinenziale a giardino, della consistenza di 13,5 vani catastali, sito a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in Viale Marche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa, come di seguito indicato:

- atto di pignoramento immobiliare a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** notificato in data 17/10/2025;
- nota di trascrizione atto di pignoramento immobiliare depositata in data 17/12/2025;
- istanza di vendita depositata in data 09/12/2025;
- relazione notarile depositata in data 17/12/2025.

Si precisa che, ad esclusione della trascrizione dell'atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili trascritto in data 15/12/2025 al reg. gen. 21303 e al Reg. part. 15713, le formalità pregiudizievoli riportate nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatto dal Notaio Dott. **** Omissis **** in data 17/12/2025, non riguardano il bene immobile pignorato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****

nonché al seguente comproprietario non eseguito:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Si precisa che il debitore eseguito Sig. **** Omissis **** è titolare di diritti reali sull'immobile pari all'intero dell'usufrutto 1/1 per la durata di anni 10 (dieci) dal 25/10/2024 e l'atto di pignoramento è relativo a tale diritto.

CONFINI

Il bene immobile confina a giro con Viale Marche, altra proprietà p.lle nn. 184 e 254, p.lla 1030, p.lla 185, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,97 mq	138,37 mq	1	138,37 mq	2,95 m	T
Portico	44,05 mq	46,80 mq	0,30	14,04 mq	2,95 m	T
Garage (utilizzato come cucina rustica), ripostiglio e vano scala di accesso al piano S1	32,07 mq	38,56 mq	0,50	19,28 mq	3,05 m	T
Abitazione	126,57 mq	141,42 mq	1	141,42 mq	2,83 m	1
Terrazzo lato sud-est	41,05 mq	43,48 mq	0,30	13,04 mq	0,00 m	1
Balcone	5,51 mq	6,23 mq	0,30	1,87 mq	0,00 m	1
Balcone	5,51 mq	6,23 mq	0,30	1,87 mq	0,00 m	1
Veranda lato nord	14,16 mq	15,48 mq	0,35	5,42 mq	2,83 m	1
Terrazzo nord-ovest	25,76 mq	27,11 mq	0,30	8,13 mq	0,00 m	1
Sottotetto	116,70 mq	141,42 mq	0,25	35,35 mq	1,47 m	2
Locale ad uso cantina e C.T.	24,00 mq	33,07 mq	0,25	8,27 mq	2,50 m	S1
Area esterna di corte	542,00 mq	542,00 mq	0,10	54,20 mq	0,00 m	T

pertinenziale						
Totale superficie convenzionale:				441,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				441,26 mq		

Tenuto conto della tipologia, della distribuzione e dell'accessibilità ai piani che costituiscono l'immobile, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1,31
Dal 01/01/1992 al 08/07/1994	**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.045,83
Dal 08/07/1994 al 21/09/2002	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.045,83
Dal 21/09/2002 al 02/07/2010	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.045,83
Dal 02/07/2010 al 21/11/2014	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/1; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.045,83
Dal 21/11/2014 al 25/05/2015	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Rendita € 1.045,83
Dal 25/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****,	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani

	nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2 ; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/1	Rendita € 1.045,83 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 06/05/2016	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** (TE) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 341 mq Rendita € 1.045,83
Dal 06/05/2016 al 22/04/2020	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, Usufrutto 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 341 mq Rendita € 1.045,83 Piano S1-T-1-2
Dal 22/04/2020 al 25/10/2024	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 Superficie catastale 341 mq Rendita € 1.045,83 Piano S1-T-1-2
Dal 25/10/2024 al 20/05/2026	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, usufrutto 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 328 Categoria A2 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 341 mq Rendita € 1.045,83 Piano S1-T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	328			A2	2	13,5 vani	341 mq	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
3	328				Ente urbano		000770			

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto e dalla planimetria catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.

PATTI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato con i relativi accessori e pertinenze, tenuto conto anche della vetustà, presenta nel complesso uno stato di conservazione mediocre.

PARTI COMUNI

Il bene immobile in procedura consiste in un singolo fabbricato con relativi accessori e pertinenze che non presenta parti ad uso comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello, usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio immobiliare in procedura è costituito da un fabbricato di civile abitazione, disposto su due piani fuori terra, oltre locali accessori al piano sottotetto e al piano seminterrato e area di corte pertinenziale tenuta a giardino, il tutto per una consistenza di 13,5 vani catastali. Al piano seminterrato sono ubicati dei locali accessori ad uso cantina e centrale termica, il piano terra è composto da sala (soggiorno), cucina, due camere, bagno e disimpegno, con portico, ripostiglio e locale ad uso autorimessa (garage) attualmente utilizzato come cucina rustica. Il piano primo è composto da n. 4 (quattro) camere, di cui due con w.c. esclusivo, un bagno, disimpegni, una veranda chiusa perimetralmente con infisso, due terrazzi e due balconi; il piano secondo (sottotetto) di altezza media inferiore a m. 1,50, risulta costituito da locali di sgombero e si presenta attualmente allo stato grezzo. I livelli ad uso abitativo sono collegati mediante scala interna, che consente anche l'accesso al piano secondo (sottotetto); al piano seminterrato si accede mediante scala con accesso dal locale accessorio ad uso autorimessa (utilizzato come cucina rustica). La struttura portante del fabbricato è di tipo misto e la copertura di tipo "a falde" con manto di copertura in tegole. In base agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare le caratteristiche del contesto in cui è situato l'edificio sono le seguenti:

- caratteristiche ambientali: buone;
- prossimità ai mezzi pubblici ed ai parcheggi: buona;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità a servizi commerciali e ai servizi pubblici: buona, essendo il fabbricato ubicato a circa 700 metri

dal centro di Sant'Egidio alla Vibrata, cittadina della Val Vibrata, dotata di negozi, servizi e infrastrutture. Le caratteristiche intrinseche del fabbricato sono le seguenti:

- tipologia: fabbricato di civile abitazione su più livelli (pluripiano) con struttura portante di tipo misto, tramezzature in laterizio e copertura di tipo a falde in laterocemento;
- livello di finitura: discreto con alcune finiture accurate tipiche dell'epoca costruttiva (anni '60-70);
- stato di conservazione: nel complesso mediocre;
- accessibilità: buona.

Gli ambienti sono costituiti da pavimentazione in parte in gres e in parte in cotto, del piano primo e della scala in parquet, rivestimenti e sanitari in ceramica, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con doppio vetro e persiane in legno. Gli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico), dei quali non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, sono di tipo sottotraccia. L'immobile risulta dotato di area esterna pertinenziale di circa mq. 542, in parte pavimentata mediante elementi prefabbricati in cemento e in parte tenuta a giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e dal proprio fratello.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2014 al 06/05/2016	**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/2; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, usufrutto 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****	21/11/2014	4350	2528
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	28/11/2014	14059	10576
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Costituzione di rendita vitalizia con alienazione di immobile			
Dal 06/05/2016 al 25/10/2024	**** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, usufrutto 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****	06/05/2016	250456	64458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di	10/05/2016	6399	4466

		Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2024 al 13/05/2026	**** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, usufrutto 1/1 per la durata di 10 anni a partire dalla data del 25 ottobre 2024 -	Costituzione a titolo di donazione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****	25/10/2024	9936	6153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)	11/11/2024	18718	13811
		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 risulta attualmente invariata.

Il bene immobile è pervenuto agli attuali intestatari per i rispettivi diritti reali a seguito di ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra **** Omissis ****, deceduta in data **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****.

In precedenza, con atto del Notaio Dott. **** Omissis **** in data **** Omissis **** Rep. **** Omissis ****, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 24/09/2002 al Reg. gen. 14303 e al Reg. part. 10024, il Sig. **** Omissis **** aveva venduto i diritti reali sull'immobile pari all'usufrutto, ai Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, restando titolari dei diritti pari all'intero 1/1 della nuda proprietà.

In ulteriore precedenza, il Sig. **** Omissis **** aveva acquistato la piena proprietà sul bene immobile dal Sig. **** Omissis **** per atto di compravendita del Notaio Dott. **** Omissis **** in data 08/07/1994 Rep. **** Omissis ****, trascritto in data 20/07/1994 al Reg. gen. 7772 e al Reg. part. 4974, successiva nota in rettifica trascritta in data 05/10/1995 al Reg. gen. 11289 e al Reg. part. 7342 e successivo atto di rettifica del Notaio Dott. **** Omissis **** in data **** Omissis **** Rep. **** Omissis ****, trascritto in data 22/03/1996 al Reg. gen. 3657 e al Reg. part. 2668.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 20/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n.46 del 26/02/1999
Iscritto a Teramo il 26/06/2006
Reg. gen. 11904 - Reg. part. 3099
Quota: Usufrutto 1/2
Importo: € 22.296,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.148,43
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 3010
N° raccolta: 100

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 15/12/2025
Reg. gen. 21303 - Reg. part. 15713
Quota: Usufrutto 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate in merito alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile in procedura è stata riscontrata anche la trascrizione in data 14/05/1988 al Reg. gen. 5059 e al Reg. part. 3489 di Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili. Ad oggi, essendo trascorso un arco temporale ultra-ventennale e non essendo stata rinnovata, la trascrizione del pignoramento risulta decaduta.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Teramo Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), con riserva di una più esatta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, gli oneri da sostenere in relazione alle formalità pregiudizievoli da cancellare, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, ammontano a complessivi € 588,00 e vengono di seguito indicati:

- Iscrizione del 26/06/2026 Reg. gen. 11904 Reg. part. 3099: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria, € 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria);
- Trascrizione del 15/12/2025 Reg. gen. 21303 Reg. part. 15713: € 294,00 (di cui € 200,00 Imposta ipotecaria,

€ 59,00 Imposta di bollo, € 35,00 Tassa ipotecaria).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata la particella costituita dal bene immobile in procedura, ricade per l'intera superficie (100,0%) in "Zona B2.2 - Insediamenti aggregati", regolata dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base allo strumento urbanistico (P.R.P. Regione Abruzzo) di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", la percentuale pari allo 0,8% della superficie, ricade in "Fascia di rispetto di fiumi e torrenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

In base alla documentazione acquisita a seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata è stato riscontrato che il fabbricato in procedura è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 212 rilasciata in data 27/03/1964;
- Licenza edilizia n. 18 rilasciata in data 17/10/1979;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 001035 in data 04/10/2001 (per la sanatoria di alcune opere abusive riguardanti la realizzazione di un garage al piano terra, ampliamento piano primo, realizzazione di balconi con conseguente ampliamento del piano sottotetto e variazione della sagoma del tetto, realizzazione di porticato).

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune lievi differenze rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati, relative al diverso posizionamento di alcune tramezzature e aperture, nella veranda ricavata sul lato nord del fabbricato mediante la chiusura perimetrale con infisso di una parte del terrazzo e nella destinazione d'uso di alcuni locali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Non è stato possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti tecnologici (idrico, termico ed elettrico).

Le modifiche riscontrate relative alla mancanza della piena corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato dei luoghi, possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, entro 120 giorni

dalla data del decreto di trasferimento. Delle spese da sostenere la regolarizzazione delle difformità riscontrate è stato tenuto conto nella decurtazione applicata sul valore finale di stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di un fabbricato non soggetto a vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, l'ubicazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche del bene immobile pignorato, si è ritenuto procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A
Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato, con annessa area esterna pertinenziale a giardino, della consistenza di 13,5 vani catastali, sito a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in Viale Marche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 328, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 328, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.006,82
Il valore commerciale del bene immobile in oggetto, è stato determinato con il metodo comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenendo presenti la localizzazione, l'esposizione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, il tipo di finiture, la regolarità urbanistico-edilizia e catastale, lo stato di occupazione e quanto altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi di mercato di beni analoghi è stata temperata positivamente o negativamente alla luce delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il calcolo del valore dell'usufrutto si basa sul valore dell'immobile e sull'età del titolare del diritto. Sul valore della piena proprietà del bene immobile è stato applicato, utilizzando le tabelle ministeriali, il tasso di interesse legale pari a 1,6% per l'anno corrente e, il calcolo del valore relativo al diritto di usufrutto a termine del debitore esecutato (avente una durata di dieci anni) è stato effettuato in base alla durata temporale residua, come di seguito indicato.
Tenuto conto che il debitore esecutato ha acquisito il diritto di usufrutto di durata decennale con atto per Notaio Dott. **** Omissis **** in data **** Omissis ****, Rep. **** Omissis ****, ad oggi il tempo residuo della durata del diritto è pari a 8,5 anni.
Applicando al valore commerciale dei diritti reali pari all'intera proprietà sul bene stimato in € 264.756,00, il tasso di interesse legale di 1,6%, per un arco temporale di 8,5 anni, si ha, all'attualità, un valore dell'usufrutto pari a:
$$€ 264.756,00 \times 0,016 \times 8,5 = € 36.006,82$$
 pari al 13.60% del valore della piena proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A	441,26 mq	600,00 €/mq	€ 264.756,00	13,60%	€ 36.006,82
				Valore di stima:	€ 36.006,82

Valore di stima: € 36.006,82

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 25.000,00

Il valore dei diritti reali pari all'intero dell'usufrutto 1/1 a termine (fino al giorno 25/10/2034) sul bene immobile è determinato in € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00), considerando un abbattimento pari al 30% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dello stato d'uso e di manutenzione del bene, degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, delle modalità di pagamento e di tutti i fattori incidenti in una procedura esecutiva.

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.

Sant'Omero, li 20/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Gianfranco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Documentazione urbanistico-edilizia
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Certificato di residenza e stato civile del debitore esecutato
- ✓ N° 6 - Elaborato grafico
- ✓ N° 7 - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 8 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 10 - Copia atti di compravendita beni immobili utilizzati ai fini comparativi
- ✓ N° 11 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 12 - Copia elaborato peritale versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A
Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato, con annessa area esterna pertinenziale a giardino, della consistenza di 13,5 vani catastali, sito a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in Viale Marche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 328, Categoria A2 e al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 328, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)

In base alla documentazione acquisita a seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata è stato riscontrato che il fabbricato in procedura è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza edilizia n. 212 rilasciata in data 27/03/1964;
- Licenza edilizia n. 18 rilasciata in data 17/10/1979;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 001035 in data 04/10/2001 (per la sanatoria di alcune opere abusive riguardanti la realizzazione di un garage al piano terra, ampliamento piano primo, realizzazione di balconi con conseguente ampliamento del piano sottotetto e variazione della sagoma del tetto, realizzazione di porticato).

In sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune lievi differenze rispetto agli elaborati grafici di progetto approvati, relative al diverso posizionamento di alcune tramezzature e aperture, nella veranda ricavata sul lato nord del fabbricato mediante la chiusura perimetrale con infisso di una parte del terrazzo e nella destinazione d'uso di alcuni locali.

Destinazione urbanistica: in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata la particella costituita dal bene immobile in procedura, ricade per l'intera superficie (100,0%) in "Zona B2.2 - Insediamenti aggregati", regolata dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione. In base allo strumento urbanistico (P.R.P. Regione Abruzzo) di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", la percentuale pari allo 0,8% della superficie, ricade in "Fascia di rispetto di fiumi e torrenti".

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sant'Egidio alla Vibrata (TE) - Viale Marche, 40/A		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 328, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 328, Qualità Ente urbano	Superficie	441,26 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato con i relativi accessori e pertinenze, tenuto conto anche della vetustà, presenta nel complesso uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Fabbricato cielo-terra di civile abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra oltre sottotetto e un piano seminterrato, con annessa area esterna pertinenziale a giardino, della consistenza di 13,5 vani catastali, sito a Sant'Egidio alla Vibrata (TE) in Viale Marche.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Iscritta a norma art. 77 DPR 602/73 intr. dall'art. 16 D.Lgs n.46 del 26/02/1999
Iscritto a Teramo il 26/06/2006
Reg. gen. 11904 - Reg. part. 3099
Quota: Usufrutto 1/2
Importo: € 22.296,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.148,43
Percentuale interessi: 4,20 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 25/05/2006
N° repertorio: 3010
N° raccolta: 100

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Verbale di pignoramento immobili il 15/12/2025
Reg. gen. 21303 - Reg. part. 15713
Quota: Usufrutto 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****