TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Francesco Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

Promossa da:

*****

Contro:

*****

*****

Fallimenti e ASTE

PAOLO DI FRANCESCO
15.04.2026
17:44:35
GMT+02:00

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T 5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2 5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T 6
Lotto 1 7
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini 7
Consistenza 7
Cronistoria Dati Catastali 8
Dati Catastali 8
Precisazioni 8
Patti 8
Stato conservativo 8
Parti Comuni 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Caratteristiche costruttive prevalenti 9
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 12
Confini 12
Consistenza 12
Cronistoria Dati Catastali 12
Dati Catastali 12
Precisazioni 13
Patti 13
Stato conservativo 13

Fallimenti e ASTE

Parti Comuni 14
Servitù, censo, livello, usi civici 14
Caratteristiche costruttive prevalenti 14
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 16
Regolarità edilizia 16
Vincoli od oneri condominiali 16
Lotto 3 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 17
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 18
Dati Catastali 18
Precisazioni 18
Patti 18
Stato conservativo 18
Parti Comuni 19
Servitù, censo, livello, usi civici 19
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Stato di occupazione 19
Provenienze Ventennali 19
Formalità pregiudizievoli 20
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 21
Vincoli od oneri condominiali 21
Stima / Formazione lotti 22
Lotto 1 22
Lotto 2 23
Lotto 3 23
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto 1 25
Lotto 2 25
Lotto 3 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E. 26
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 28.000,00 26

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 57.000,00 26
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 9.000,00 27

Fallimenti e ASTE

INCARICO

All'udienza del 09/09/2025, il sottoscritto Ing. Di Francesco Paolo, con studio in Via Aeroporto, 14 - 64100 - Teramo (TE), email paolodifrancesco@yahoo.com, PEC paolo.difrancesco@ingte.it, Tel. 0861 415 845 , Fax 0861 415 845 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2025 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 Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE PONZANO, PIANO T

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da Cucina, Pranzo, Camera e W.C.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE PONZANO, PIANO T-1-2

Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e secondo di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da tre Camere e un W.C. al piano primo, Cucina, due Camere e W.C. al piano secondo. Una scala interna conduce dall'ingresso del piano terra ai piani superiori

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A CIVITELLA DEL TRONTO (TE) - FRAZIONE PONZANO, PIANO S1-T

Garage ubicato al piano terra, con annessa rimessa al piano seminterrato e area pertinenziale a verde della superficie di 102 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Fallimenti e ASTE

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- *****
- *****

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con strada comunale, a sud-ovest con Largo Vinciguerra, a nord-est e sud-est con proprietà dei sigg. *****, ***** e *****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	2,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**82,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**82,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	30	2		A2	2	4 vani	82 mq	258,23 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Inoltre, esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e gli elaborati grafici presentati nella SCIA di "divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori a residenza"

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ubicato al piano terra presenta evidenti ed estese tracce di umidità nelle porzioni inferiori delle pareti.

Il fabbricato a cui appartiene il Lotto 1 è interessato da rilevanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, il quale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Una quota delle spese relative a tale intervento è a carico dell'unità immobiliare situata al piano terra.

Gli impianti presenti necessitano di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

E' presente un piccolo ingresso al piano terra in comune con l'unità immobiliare che si sviluppa ai piani 1 e 2 (Lotto 2). Non è presente un condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a cui appartiene il Lotto 1 è realizzato in muratura portante in pietra. Le pareti esterne sono a faccia vista, mentre quelle interne risultano intonacate e tinteggiate. Ai piani superiori si rilevano lesioni strutturali sulle pareti, che rendono necessario un intervento di consolidamento. L'immobile ha un esito "Edificio Agibile" con scheda Fast n. 96379 del 11/12/2016

La copertura è a padiglione con finitura in coppi e necessita di interventi di riparazione. Il solaio del sottotetto e diverse pareti del secondo piano presentano diffuse infiltrazioni d'acqua, con conseguente ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e termico. Tutti necessitano di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni si presentano in buono stato di conservazione, le porte interne sono in legno. La pavimentazione è realizzata in marmettone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), del 17/12/2004 rep. 210590/38507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 18/12/2004 al n. 14884 di formalità; favore: ***** e ***** per 1/2 della piena proprietà ciascuno; contro: ****** e *****, per 1/2 della piena proprietà ciascuna.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Russo Maria, Notaio in Alanno, del 15/07/1995 rep. 71283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 19/07/1995 al n. 5432 di formalità; favore: *****, per 1/2 della piena proprietà; contro: ******, per 1/2 della piena proprietà.

- A **** (Coniuge) e ***** (Figlio), per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, in morte ****, deceduto il 14/12/1985, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Teramo, den. n. 50 vol. n. 329, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 01/07/1986 al n. 4495 di formalità;

- Si rilevano le seguenti Accettazioni tacite di eredità, trascritte il
27/02/2025 ai nn. 2678 e 2677 di formalità.

- Originariamente di proprietà di:
***** per l'intera piena proprietà in virtù di:
- Riunione di usufrutto in morte di *****, avvenuta il 01/05/1971 den.n.91 vol.94, registrata a Teramo il 01/09/1971

- Riunione di usufrutto in morte di *****, avvenuta il 03/01/1966 den.n.64 vol.78, registrata a Teramo il 28/01/1966 al n.22/5.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bracone E., Notaio in Teramo, del 07/01/1961 rep. 23538, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 16/01/1961 al n. 449 di formalità; favore: ***** per la nuda proprietà, ***** per 1/2 di usufrutto, ***** per 1/2 di usufrutto.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria n. 3985 del 18/12/2004 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (domicilio ipotecario eletto: Acquaviva Picena, Via Leopardi N. 23) e **contro**: ***** e *****; per Euro 120.000,00 di cui 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata, in data 17/12/2004 rep. 210591/38508. Rinnovata il 12/12/2024 al n. 2337 di formalità

- **Pignoramento Immobiliare n. 9090 del 20/10/2017 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (Richiedente: Avv. Manrico Ciafrè) e **contro**: ***** e *****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo (TE), in data 02/10/2017 rep. 3080.

- **Pignoramento Immobiliare n. 14343 del 25/11/2024 favore:** BCC NPLS 2018-2 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Alessia De Ambrosiis per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N. 14) e **contro:** ***** e *****, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Teramo (TE), in data 19/10/2024 rep. 3376.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuato presso gli uffici del Comune di Civitella risulta presente una SCIA per "la divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori a residenza".
Dalla documentazione disponibile agli atti non risultano ulteriori titoli abilitativi; in particolare, non sono presenti provvedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione del fabbricato, il quale si presume sia stato edificato in data antecedente al 1° 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

- *****
- ******

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

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

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con strada comunale, a sud-ovest con Largo Vinciguerra, a nord-est e sud-est con proprietà dei sigg. *****, ***** e *****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	181,00 mq	1	181,00 mq	2,70 m	1-2
			Totale superficie convenzionale:	**181,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**181,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	51	30	3		A2	2	7,5 vani	181 mq	484,18 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Inoltre, esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e gli elaborati grafici presentati nella SCIA di "divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori a residenza"

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo ed è accessibile tramite una scala interna che collega l'ingresso del piano terra con i livelli superiori.

L'unità immobiliare presenta rilevanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, il quale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Diverse pareti del secondo piano e il solaio del sottotetto risultano ammalorati, con diffuse tracce di umidità e muffa. Sono inoltre presenti lesioni murarie, come documentato nell'allegato fotografico.

Si precisa che una quota delle spese necessarie al ripristino della piena funzionalità della copertura è a carico dell'unità immobiliare ubicata al piano terra.

Gli impianti presenti necessitano di interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

E' presente un piccolo ingresso al piano terra in comune con l'unità immobiliare del piano terra (Lotto 1). Non è presente un condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a cui appartiene il Lotto 1 è realizzato in muratura portante in pietra. Le pareti esterne sono a faccia vista, mentre quelle interne risultano intonacate e tinteggiate. Ai piani superiori si rilevano lesioni strutturali sulle pareti, che rendono necessario un intervento di consolidamento. L'immobile ha un esito "Edificio Agibile" con scheda Fast n. 96379 del 11/12/2016

La copertura è a padiglione con finitura in coppi e necessita di interventi di riparazione. Il solaio del sottotetto e diverse pareti del secondo piano presentano diffuse infiltrazioni d'acqua, con conseguente ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e termico. Tutti necessitano di interventi di manutenzione. Gli infissi esterni si presentano in buono stato di conservazione, le porte interne sono in legno. La pavimentazione è realizzata in marmettone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), del 17/12/2004 rep. 210590/38507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 18/12/2004 al n. 14884 di formalità; favore: ***** e *****, per 1/2 della piena proprietà ciascuno; contro: **** e *****, per 1/2 della piena proprietà ciascuna.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Russo Maria, Notaio in Alanno, del 15/07/1995 rep. 71283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 19/07/1995 al n. 5432 di formalità; favore: *****, per 1/2 della piena proprietà; contro: *****, per 1/2 della piena proprietà.

- A ***** (Coniuge) e ***** (Figlio), per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, in morte *****, deceduto il 14/12/1985, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Teramo, den. n. 50 vol. n. 329, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 01/07/1986 al n. 4495 di formalità;

- Si rilevano le seguenti Accettazioni tacite di eredità, trascritte il

27/02/2025 ai nn. 2678 e 2677 di formalità.

- Originariamente di proprietà di:
***** per l'intera piena proprietà in virtù di:

- Riunione di usufrutto in morte di ******, avvenuta il 01/05/1971 den.n.91 vol.94, registrata a Teramo il 01/09/1971
- Riunione di usufrutto in morte di *****, avvenuta il 03/01/1966 den.n.64 vol.78, registrata a Teramo il 28/01/1966 al n.22/5.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bracone E., Notaio in Teramo, del 07/01/1961 rep. 23538, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 16/01/1961 al n. 449 di formalità; favore: ***** per la nuda proprietà, **** * per 1/2 di usufrutto, ***** per 1/2 di usufrutto

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria n. 3985 del 18/12/2004 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (domicilio ipotecario eletto: Acquaviva Picena, Via Leopardi N. 23) e **contro**: ***** e *****; per Euro 120.000,00 di cui 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata, in data 17/12/2004 rep. 210591/38508. Rinnovata il 12/12/2024 al n. 2337 di formalità

- **Pignoramento Immobiliare n. 9090 del 20/10/2017 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (Richiedente: Avv. Manrico Ciafrè) e **contro**: ***** e *****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo (TE), in data 02/10/2017 rep. 3080.

- **Pignoramento Immobiliare n. 14343 del 25/11/2024 favore:** BCC NPLS 2018-2 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Alessia De Ambrosiis per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N. 14) e **contro:** ***** e *****, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Teramo (TE), in data 19/10/2024 rep. 3376.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche effettuato presso gli uffici del Comune di Civitella risulta presente una SCIA per "la divisione di una unità immobiliare in due unità immobiliari con diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali da accessori a residenza".
Dalla documentazione disponibile agli atti non risultano ulteriori titoli abilitativi; in particolare, non sono presenti provvedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione del fabbricato, il quale si presume sia stato edificato in data antecedente al 1° 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONFINI

L'immobile confina a sud con strada comunale, a est e a nord con proprietà dei signori esecutati

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,84 m	T
Magazzino	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,00 m	S1

Totale superficie convenzionale:	**46,00 mq**	
Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
Superficie convenzionale complessiva:	**46,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**	**Graffato**
	51	602			C6	2	41 mq	57 mq	55,05 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Il bene è costituito da un garage al piano terra, di forma rettangolare, con dimensioni di circa 3,60 x 5,30 metri e altezza interna pari a circa 2,80 metri, nonché da una rimessa al piano seminterrato, di forma trapezoidale, con

altezza interna pari a circa 2,00 metri.

Il garage è dotato di saracinesca metallica con accesso diretto dalla strada comunale. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione. I vetri degli infissi risultano rotti, mentre le infiltrazioni d'acqua nel solaio di copertura hanno causato fenomeni di ossidazione delle armature metalliche all'intradosso del solaio, con conseguente distacco del copriferro in diversi punti.

L'area di pertinenza si presenta in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è a due piani, un piano seminterrato e un piano terra, le pareti sono in blocchi di cemento, i solai sono in latero-cemento, la copertura è piana.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata (TE), del 17/12/2004 rep. 210590/38507, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 18/12/2004 al n. 14884 di formalità; favore: ***** e *****, per 1/2 della piena proprietà ciascuno; contro: ***** e *****, per 1/2 della piena proprietà ciascuna.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Russo Maria, Notaio in Alanno, del 15/07/1995 rep. 71283, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 19/07/1995 al n. 5432 di formalità; favore: *****, per 1/2 della piena proprietà; contro: *****, per 1/2 della piena proprietà.

- A ***** (Coniuge) e ***** (Figlio), per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, in morte *****, deceduto il 14/12/1985, devoluta per Legge, presentata all'Ufficio del Registro di Teramo, den. n. 50 vol. n. 329, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 01/07/1986 al n. 4495 di formalità;

- Si rilevano le seguenti Accettazioni tacite di eredità, trascritte il

27/02/2025 ai nn. 2678 e 2677 di formalità.

- Originariamente di proprietà di:

***** per l'intera piena proprietà in virtù di:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bracone E., Notaio in Teramo, del 28/10/1958 rep. 17948, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo il 13/11/1958 al n. 7889 di formalità; favore: ***** per la piena proprietà.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria n. 3985 del 18/12/2004 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (domicilio ipotecario eletto: Acquaviva Picena, Via Leopardi N. 23) e **contro**: ***** e *****; per Euro 120.000,00 di cui 60.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Ciampini Biagio, Notaio in Sant'Egidio alla Vibrata, in data 17/12/2004 rep. 210591/38508. Rinnovata il 12/12/2024 al n. 2337 di formalità

- **Pignoramento Immobiliare n. 9090 del 20/10/2017 favore:** BANCA PICENA TRUENTINA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Acquaviva Picena (AP), (Richiedente: Avv. Manrico Ciafrè) e **contro**: ***** e *****, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Teramo (TE), in data 02/10/2017 rep. 3080.

- **Pignoramento Immobiliare n. 14343 del 25/11/2024 favore:** BCC NPLS 2018-2 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: VISEB SRL per Avv. Alessia De Ambrosiis per Dovalue SPA, Perugia, Via G.B. Pontani N. 14) e **contro:** ***** e *****, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Teramo (TE), in data 19/10/2024 rep. 3376.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla documentazione disponibile agli atti non risultano titoli abilitativi, si presume che il bene sia stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Fallimenti e ASTE

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T
  Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da Cucina, Pranzo, Camera e W.C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 41.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T	82,00 mq	500,00 €/mq	€ 41.000,00	100,00%	€ 41.000,00
				Valore di stima:	€ 41.000,00

Valore di stima: € 41.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 28.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2
  Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e secondo di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da tre Camere e un W.C. al piano primo, Cucina, due Camere e W.C. al piano secondo. Una scala interna conduce dall'ingresso del piano terra ai piani superiori
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 90.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2	181,00 mq	500,00 €/mq	€ 90.500,00	100,00%	€ 90.500,00
				Valore di stima:	€ 90.500,00

Valore di stima: € 90.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	25,00	%

Valore finale di stima: **€ 57.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T
  Garage ubicato al piano terra, con annessa rimessa al piano seminterrato e area pertinenziale a verde della superficie di 102 mq.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 602, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.282,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T	46,00 mq	267,00 €/mq	€ 12.282,00	100,00%	€ 12.282,00
				Valore di stima:	€ 12.282,00

Valore di stima: € 12.282,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	800,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: **€ 9.000,00**

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 15/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Francesco Paolo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T
  Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da Cucina, Pranzo, Camera e W.C.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

Prezzo base d'asta: **€ 28.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2
  Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e secondo di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da tre Camere e un W.C. al piano primo, Cucina, due Camere e W.C. al piano secondo. Una scala interna conduce dall'ingresso del piano terra ai piani superiori
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 3, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

Prezzo base d'asta: **€ 57.000,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T
  Garage ubicato al piano terra, con annessa rimessa al piano seminterrato e area pertinenziale a verde della superficie di 102 mq.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 602, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Dal PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Civitella l'immobile ricade in zona B - Art.28.b - Art. 28 N.T.A. "Insediamenti di recente formazione" Aree residenziali di completamento (estensivo)

Prezzo base d'asta: **€ 9.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	82,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ubicato al piano terra presenta evidenti ed estese tracce di umidità nelle porzioni inferiori delle pareti. Il fabbricato a cui appartiene il Lotto 1 è interessato da rilevanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, il quale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Una quota delle spese relative a tale intervento è a carico dell'unità immobiliare situata al piano terra. Gli impianti presenti necessitano di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano terra di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da Cucina, Pranzo, Camera e W.C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 30, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	181,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si sviluppa ai piani primo e secondo ed è accessibile tramite una scala interna che collega l'ingresso del piano terra con i livelli superiori. L'unità immobiliare presenta rilevanti infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura, il quale necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Diverse pareti del secondo piano e il solaio del sottotetto risultano ammalorati, con diffuse tracce di umidità e muffa. Sono inoltre presenti lesioni murarie, come documentato nell'allegato fotografico. Si precisa che una quota delle spese necessarie al ripristino della piena funzionalità della copertura è a carico dell'unità immobiliare ubicata al piano terra. Gli impianti presenti necessitano di interventi di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo e secondo di fabbricato sviluppantesi ai piani terra primo e secondo, composto da tre Camere e un W.C. al piano primo, Cucina, due Camere e W.C. al piano secondo. Una scala interna conduce dall'ingresso del piano terra ai piani superiori		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Civitella del Tronto (TE) - Frazione Ponzano, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 602, Categoria C6	**Superficie**	46,00 mq
Stato conservativo:	Il bene è costituito da un garage al piano terra, di forma rettangolare, con dimensioni di circa 3,60 x 5,30 metri e altezza interna pari a circa 2,80 metri, nonché da una rimessa al piano seminterrato, di forma trapezoidale, con altezza interna pari a circa 2,00 metri. Il garage è dotato di saracinesca metallica con accesso diretto dalla strada comunale. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione. I vetri degli infissi risultano rotti, mentre le infiltrazioni d'acqua nel solaio di copertura hanno causato fenomeni di ossidazione delle armature metalliche all'intradosso del solaio, con conseguente distacco del copriferro in diversi punti. L'area di pertinenza si presenta in stato di abbandono.		
Descrizione:	Garage ubicato al piano terra, con annessa rimessa al piano seminterrato e area pertinenziale a verde della superficie di 102 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Fallimenti e ASTE