TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Dominicis Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2025 del R.G.E.

a favore

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

contro

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

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2025 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00 13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

INCARICO

All'udienza del 20/01/2026, il sottoscritto Geom. De Dominicis Mario, con studio in Viale Vittorio Veneto, 9 - 64016 - Sant'Egidio alla Vibrata (TE), email studio3emme@tin.it, PEC mario.dedominicis@geopec.it, Tel. 338 3948638, Fax 0861 842590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1

DESCRIZIONE

ABITAZIONE IN VILLETTA

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1

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:

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La villetta confina con strada comunale a due lati, P.lla 612 (c.t.), P.lla 660 Sub 1 (c.f.), salvo altri o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	170,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	2,92 m	T-1
RIMESSA e RIPOSTIGLIO	18,00 mq	23,00 mq	0,50	11,50 mq	3,00 m	T
BALCONI-LOGGE	42,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	0,00 m	T-1
AREA ESTERNA	350,00 mq	350,00 mq	0,18	63,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**287,10 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**287,10 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **03/06/2003** al **07/07/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 660, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Rendita € 637,82 Piano T-1
Dal **07/07/2003** al **10/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 660, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 Superficie catastale 241 mq Rendita € 637,82 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	660	2		A2	2	9,5	241 mq	637,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Vi è conformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Teramo.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dagli elaborati grafici di progetto, dalle planimetrie catastali acquisite nonchè da rilievi con strumentazione laser. L'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura nonchè il CTU da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie.
Si precisa inoltre che all'interno del villino oggetto di esecuzione sono presenti beni mobili esclusi dalla vendita che verranno smontati e rimossi dall'esecutato entro due mesi dall'aggiudicazione il tutto senza arrecare danni alla struttura dell'immobile.

PATTI

La vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è a corpo e non a misura, e gli immobili verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

STATO CONSERVATIVO

L'intera unità immobiliare trovasi in buono stato conservativo pertanto, a giudizio del CTU non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

PARTI COMUNI

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Non sono presenti parti comuni trattandosi di fabbricato cielo-terra con area esclusiva esterna di piena proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censi, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in laterizio. Intonaco e pittura sulle facciate. Impianti idrico-termico ed elettrico autonomi e conformi all'epoca della loro realizzazione con caldaia e radiatori in alluminio. Infissi in legno con persiane in alluminio. E' presente impianto videocitofonico. Pavimentazione interna mista in ceramica al piano terra e parquet al piano primo. Nelle camere da letto è presente il parquet. L'area esterna è curata a verde e camminamenti-marciapiedi pavimentati con piastrelle in gres porcellanato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 07/07/2003 al 10/06/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Biagio Ciampini</td><td>08/07/2003</td><td>201822</td><td>33847</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo</td><td>08/07/2003</td><td>10823</td><td>7234</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

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 09/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 18/12/2015
  Reg. gen. 16171 - Reg. part. 2259
  Quota: 1/1
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 100.000,00
  Spese: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 3,24 %
  Rogante: Notaio Biagio Ciampini
  Data: 17/12/2015
  N° repertorio: 249754
  N° raccolta: 63969
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/06/2019
  Reg. gen. 9306 - Reg. part. 1315
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 24.242,64
  Spese: € 2.457,36
  Interessi: € 9.300,00
  Percentuale interessi: 12,75 %
  Rogante: Tribunale di Fermo
  Data: 27/06/2019
  N° repertorio: 462
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 21/09/2023

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Reg. gen. 15235 - Reg. part. 1424
Quota: 1/1
Importo: € 100.701,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.350,96
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
Data: 21/09/2023
N° repertorio: 1897
N° raccolta: 10823

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 22/12/2025
  Reg. gen. 21718 - Reg. part. 16025
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

GLI ONERI DI CANCELLAZIONE DELLE SUDDETTE FORMALITA' AMMONTA A CIRCA EURO 1000 SALVO EFFETTIVO RICALCOLO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'EDIFICIO RICADE IN ZONA B1 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ANCARANO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:
- Concessione Edilizia n. 927 del 02/11/2001 (progetto per la costruzione del fabbricato);
- Variante alla Concessione Edilizia n. 927/2001 rilasciata in data 29/05/2003 al prot. n. 3893;
E' stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. n. 4468 in data 17/06/2003.

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Esiste corrrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1
  ABITAZIONE IN VILLETTA
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 660, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 258.390,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1	287,10 mq	900,00 €/mq	€ 258.390,00	100,00%	€ 258.390,00
				Valore di stima:	€ 258.390,00

Valore di stima: € 258.390,00

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 219.631,50 ed in cifra tonda € 220.000,00**

PER LA STIMA SI E' PRESO COME RIFERIMENTO I VALORI MEDI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI FORNITI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO.
PER LE DETERMINAZIONI DI VALORE UN NOTEVOLE SUPPORTO E' DERIVATO, NATURALMENTE, DAI CONTATTI DIRETTI E DALLE "INTERVISTE" AD OPERATORI ED AGENZIE SPECIALIZZATE DELLA ZONA CHE SI OCCUPANO DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI PER ASSUMERE INFORMAZIONI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IVI ESISTENTE.
AI VALORI INDIVIDUTAI SONO STATI APPLICATI I "COEFFICIENTI CORRETTIVI" IN FUNZIONE DEGLI "SCOSTAMENTI" RISCONTRATI TRA GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E QUELLI PRESI A RIFERIMENTO O COMPARAZIONE; IL TUTTO IN FUNZIONE DELLE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI BENI RISPETTO A QUELLE DEGLI ALTRI PRESI A CONFRONTO.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'area antistante l'ingresso al fabbricato, non pignorata, distinta in catasto terreni al foglio di mappa 9 p.lla 691 (Area Urbana), in ditta all'esecutato unitamente ad altri cointestatari, risulta già di fatto adibito a marciapiede di uso pubblico.

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'Egidio alla Vibrata, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Dominicis Mario

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ ELABORATO PLANIMETRICO ed ELENCO SUB
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ VISURA CATASTALE E STORICA PER IMMOBILE
- ✓ ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1
  ABITAZIONE IN VILLETTA
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 660, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'EDIFICIO RICADE IN ZONA B1 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI ANCARANO.

Prezzo base d'asta: **€ 220.000,00**

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 – Villetta			
Ubicazione:	Ancarano (TE) - VIA FONTE MONSIGNORE, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 660, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	287,10 mq
Stato conservativo:	L'intera unità immobiliare trovasi in buono stato conservativo pertanto, a giudizio del CTU non sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
Descrizione:	ABITAZIONE IN VILLETTA		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore unitamente al suo nucleo familiare.		

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Teramo il 18/12/2015
  Reg. gen. 16171 - Reg. part. 2259
  Quota: 1/1
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 100.000,00
  Spese: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 3,24 %
  Rogante: Notaio Biagio Ciampini
  Data: 17/12/2015
  N° repertorio: 249754
  N° raccolta: 63969
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Teramo il 28/06/2019
  Reg. gen. 9306 - Reg. part. 1315
  Quota: 1/1
  Importo: € 36.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 24.242,64
  Spese: € 2.457,36
  Interessi: € 9.300,00
  Percentuale interessi: 12,75 %
  Rogante: Tribunale di Fermo
  Data: 27/06/2019
  N° repertorio: 462
- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Riscossione ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Teramo il 21/09/2023
  Reg. gen. 15235 - Reg. part. 1424
  Quota: 1/1
  Importo: € 100.701,92
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 50.350,96
  Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione
  Data: 21/09/2023
  N° repertorio: 1897
  N° raccolta: 10823

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Teramo il 22/12/2025
  Reg. gen. 21718 - Reg. part. 16025
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Fallimenti e ASTE

Firmato Da: MARIO DE DOMINICIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3b7257d83a214186f3f74d21da6ee908