

All. 9 - 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 223/2014 del R.G.E.
promossa da

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

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

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto n. 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto n. 1	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2014 del R.G.E.	13
Lotto n. 1 - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 13/04/2024, 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 07/02/2026, incaricato ad integrare la relazione di stima del bene immobile che costituisce il Lotto n. 1 di vendita.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno in parte edificabile di forma irregolare, con andamento morfologico prevalentemente pianeggiante, della superficie catastale di mq. 3883.

LOTTO n. 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina a giro con altre proprietà di cui alle p.lle nn. 829, 331, 455, 115 e 87, salvo se altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	3883,00 mq	3883,00 mq	1	3883,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3883,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3883,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2006 al 06/12/2006	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 88 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 004730 Reddito dominicale € 42,75 Reddito agrario € 31,76
Dal 06/12/2006 al 31/03/2026	**** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Catasto Terreni Fg. 26, Part. 828 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 003883 Reddito dominicale € 35,09 Reddito agrario € 26,07

DATI CATASTALI

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
26	828				Seminativo arborato irriguo	2	003883	35,09 €	26,07 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza dei dati catastali per quanto riguarda la ditta proprietaria dell'immobile poichè, in base alla visura catastale effettuata in data 31/03/2026, il bene risulta ancora intestato alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, per diritti reali pari alla piena proprietà 1/1. Quanto sopra riportato scaturisce dalla mancata voltura dell'atto di trasformazione della società per Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, in data 02/08/2012 Rep. 96549 Racc. 23038, trascritto a Teramo in data 10/08/2012 al Reg. gen. 11851 e al Reg. part. 8827.

PRECISAZIONI

La superficie commerciale su cui si è basata la valutazione è stata ricavata dalla visura catastale acquisita, l'aggiudicatario solleva, a tal riguardo, gli organi della procedura da qualsiasi responsabilità in caso di lievi differenze di superficie. Si precisa che attualmente l'accesso al terreno avviene dalla particella distinta al Catasto Terreni di Morro D'Oro al foglio 26 con il mappale 829, di altra proprietà, ma è possibile ricavare un accesso sul lato ovest, in prossimità del parcheggio pubblico.

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 bene immobile in procedura consiste, di fatto, in un unico appezzamento di terreno attualmente allo stato incolto, con presenza di alcune piante di ulivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno in oggetto risulta una servitù di acquedotto costituita con atto per Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 17/04/1989 al Reg. gen. 3878 e al Reg. part. 2823.

Con l'atto di vendita (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a rogito Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, in data 06/12/2006, Rep. 87415, Racc. 17108, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Teramo in data 04/01/2007 al Reg. gen. 225 e al Reg. part. 189, il venditore si è riservato, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di passaggio da esercitarsi su parte dell'area compravenduta mediante una piccola area di terreno di forma triangolare della superficie di mq. 2 circa che, dipartendosi dalla residua proprietà del venditore, particella 829 del foglio 26, costeggiando i confini nord ed est della particella 828, raggiunge la residua proprietà del venditore medesimo, altrimenti interclusa.

Una porzione del bene immobile in procedura, distinto al Catasto Terreni del Comune di Morro D'Oro al foglio 26 con la p.lla 828, è interessata da una servitù permanente relativa al tracciato della condotta di scolo acque per lavori di "Intervento di mitigazione del rischio idraulico su Fosso Fonte Doti" da parte del Comune di Morro D'Oro; il decreto di costituzione della servitù permanente sull'immobile in data 19.12.2025 Rep. n.2/2025 è

stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 23/12/2025 al Reg. gen. 22015 e al Reg. part. 16249.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene immobile in procedura consiste in un appezzamento di terreno, in parte edificabile, sito alla frazione Pagliare di Morro D'Oro, nelle immediate vicinanze della Strada Statale n. 150 del Vomano. Il terreno, di forma irregolare, con andamento morfologico prevalentemente pianeggiante è ubicato in una zona ben servita, dotata di servizi e attività commerciali e attualmente si presenta allo stato incolto, con presenza di alcune piante di ulivo.

L'appezzamento di terreno, avente una superficie complessiva di mq. 3.883, in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Morro D'Oro, ricade per l'intera superficie in "ZONA CMP - Comparti - Comparto "12" da attivare" e, per quanto riguarda i relativi indici di edificabilità, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1974 al 06/12/2026	**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1000/1000	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****	27/12/1973	89936	7110
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	19/01/1974	943	790
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (Vendita)			
Dal 06/12/2006 al 02/08/2012	**** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **** con sede in ****	06/12/2006	87415	17108

		Omissis ****			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	04/01/2007	225	189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2012 al 31/03/2026	**** Omissis **** con sede a **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, proprietà 1/1	Trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis **** con sede a **** Omissis ****,	02/08/2012	96549	23038
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Teramo - Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri immobiliari)	10/08/2012	11851	8827
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Teramo, aggiornate al 31/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 22/03/2010
Reg. gen. 4572 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 92860
N° raccolta: 20864
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 29/03/2010
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 92860
N° raccolta: 20864
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/12/2010
Reg. gen. 19827 - Reg. part. 5261
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Spese: € 1.300.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 93827
N° raccolta: 21543
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/08/2014
Reg. gen. 9645 - Reg. part. 1113
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 18.521,06
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 18093

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 22/08/2014
Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite 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 sull'unità immobiliare in oggetto ammontano a complessivi € 693,00 e vengono di seguito indicati:

- Annotazione a iscrizione del 22/03/2010 Reg. gen. 4572 Reg. part. 1206: € 35,00 (imposta di bollo);
- Annotazione a iscrizione del 29/03/2010 Reg. gen. 5031 Reg. part. 1350: € 35,00 (imposta di bollo);
- Annotazione a iscrizione del 01/12/2010 Reg. gen. 19827 Reg. part. 5261: € 35,00 (imposta di bollo);
- Annotazione a iscrizione del 07/08/2014 Reg. gen. 9645 Reg. part. 1113: € 294,00 (di cui € 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 imposta di bollo, € 59,00 taxa ipotecaria);
- Annotazione a trascrizione del 22/08/2014 Reg. gen. 10240 Reg. part. 7765: € 294,00 (di cui € 200,00 imposta ipotecaria, € 35,00 imposta di bollo, € 59,00 taxa ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Morro D'Oro, la particella di terreno in procedura ricade per l'intera superficie in "ZONA CMP - Comparti - Comparto "12" da attivare" e nello specifico, per il 61,4 % della superficie in Zona "B" Aree Residenziali di Completamento, sottozona B1 - Completamento direzionale/commerciale, regolata dall'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, per il 31,1 % della superficie in Zona "F" Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale, sottozona F2 - Verde pubblico attrezzato, regolata dall'art. 16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 7,5% in Zona "VR" - Verde di rispetto stradale, regolata dall' Art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione. In base al Piano di Protezione Civile l'intera area ricade in zona soggetta a rischio idraulico (Frazione Pagliare, Asse SS 150, esondazione fossi, rottura condotte e vasca di accumulo Consorzio Irriguo Bonifica Nord). In base al Piano Regionale Paesistico P.R.P. l'intera area ricade in Zona sottoposta a tutela e valorizzazione - Trasformazione condizionata - Ambito Fiumi Tordino e Vomano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerate la tipologia, l'ubicazione 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** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro
Appezamento di terreno in parte edificabile di forma irregolare, con andamento morfologico prevalentemente pianeggiante, della superficie catastale di mq. 3883.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 828, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 174.735,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro	3883,00 mq	45,00 €/mq	€ 174.735,00	100,00%	€ 174.735,00
Valore di stima:					€ 174.735,00

Valore di stima: € 174.735,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 130.000,00

Il valore dei diritti reali pari alla piena proprietà 1/1 del bene immobile in procedura che costituisce il presente lotto di vendita, è determinato in € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00), considerando un abbattimento pari al 25% circa e all'arrotondamento rispetto al valore di stima. Tale decurtazione tiene conto della mancanza di garanzia per vizi, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (servitù condotta di scolo acque), 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 02/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visura ed estratto di mappa catastale
- ✓ N° 2 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 3 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 4 - Copia atti di provenienza
- ✓ N° 5 - Visura camerale della società eseguita
- ✓ N° 6 - Inquadramento territoriale del bene immobile
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Prospetto riepilogativo per vendita
- ✓ N° 9 - Copia elaborato peritale versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO n. 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro
Appezzamento di terreno in parte edificabile di forma irregolare, con andamento morfologico prevalentemente pianeggiante, della superficie catastale di mq. 3883.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 828, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: in base al Piano Regolatore Esecutivo vigente del Comune di Morro D'Oro, la particella di terreno in procedura ricade per l'intera superficie in "ZONA CMP - Comparti - Comparto "12" da attivare" e nello specifico, per il 61,4 % della superficie in Zona "B" Aree Residenziali di Completamento, sottozona B1 - Completamento direzionale/commerciale, regolata dall'Art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione, per il 31,1 % della superficie in Zona "F" Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale, sottozona F2 - Verde pubblico attrezzato, regolata dall'art. 16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione e per il 7,5% in Zona "VR" - Verde di rispetto stradale, regolata dall' Art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione. In base al Piano di Protezione Civile l'intera area ricade in zona soggetta a rischio idraulico (Frazione Pagliare, Asse SS 150, esondazione fossi, rottura condotte e vasca di accumulo Consorzio Irriguo Bonifica Nord). In base al Piano Regionale Paesistico P.R.P. l'intera area ricade in Zona sottoposta a tutela e valorizzazione - Trasformazione condizionata - Ambito Fiumi Tordino e Vomano.

Prezzo base d'asta: € 130.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2014 DEL R.G.E.

LOTTO n. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - Frazione Pagliare di Morro D'Oro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 828, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	3883,00 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile in procedura consiste, di fatto, in un unico appezzamento di terreno attualmente allo stato incolto, con presenza di alcune piante di ulivo.		
Descrizione:	Appezzamento di terreno in parte edificabile di forma irregolare, con andamento morfologico prevalentemente pianeggiante, della superficie catastale di mq. 3883.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 22/03/2010
Reg. gen. 4572 - Reg. part. 1206
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 92860
N° raccolta: 20864
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Teramo il 29/03/2010
Reg. gen. 5031 - Reg. part. 1350
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 92860
N° raccolta: 20864
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 01/12/2010
Reg. gen. 19827 - Reg. part. 5261
Quota: 1/1
Importo: € 2.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.300.000,00
Spese: € 1.300.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 93827
N° raccolta: 21543
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 07/08/2014
Reg. gen. 9645 - Reg. part. 1113
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 18.521,06
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 26/11/2013
N° repertorio: 18093

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 22/08/2014

Reg. gen. 10240 - Reg. part. 7765

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Fallimenti e
ASTE