



seismic and geotechnical earthquake specialist



TRIBUNALE DI TERAMO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Furia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 181/2025 del R.G.E.



promossa da:



contro:

Oggetto: **LOTTO UNICO**



1) fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa – dati pignoramento	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Precisazioni.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica e Regolarità edilizia.....	10
METODO DI STIMA ADOTTATO.....	11
Analisi delle caratteristiche.....	11
VALORE ATTRIBUIBILE AL COMPENDIO.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico	17
ALLEGATI.....	17

INCARICO

All'udienza del 22/10/2025, il sottoscritto Ing. Di Furia Alessandro, residente in Via Chieti 2 - 64025 - Pineto (TE), con studio in Via Nazionale 310 - 6020 - Castelnuovo Vomano (TE) email alessandrodifuria@gmail.com, PEC alessandro.difuria@ingte.it, Tel. 3289677819, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA – DATI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai diritti di nuda proprietà (riferibili) e usufrutto (riferibili) ovvero dei diritti **piena proprietà** del seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) – Via del Castello 7 e 9 – distinto al CF al fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: (1) una descrittiva estimativa e (2) una di raccolta degli allegati come da indice.

Premesso e precisato che ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni della procedura lo scrivente:

- ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati necessari per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- si è recato presso i beni oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza (**ALL A**);
- ha raccolto alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e alla relazione tecnico - descrittiva;
- ha proceduto alla valutazione del bene.

Quanto sopra premesso esplica gli elementi di seguito elencati.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è composto da n. 1 unità immobiliare principale (su due livelli) avente le funzioni di civile abitazione della classica tipologia delle case facenti parte di aggregati di piccoli borghi italiani, in cui il piano rialzato è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Completano l'unità immobiliare: una zona sormontata da volte a crociera al piano seminterrato adibita a fondaco, un'area esterna (part. 21) attualmente in stato di abbandono e un'ulteriore area, originariamente facente parte dell'abitazione, attualmente diroccata, inagibile ed inaccessibile.

L'immobile confina con altra abitazione e con la strada pubblica e/o aree pubbliche e con la denominata "Torre delle Milizie" sita nel borgo di Morro d'Oro.

A seguire si riporta l'inquadramento territoriale del compendio:

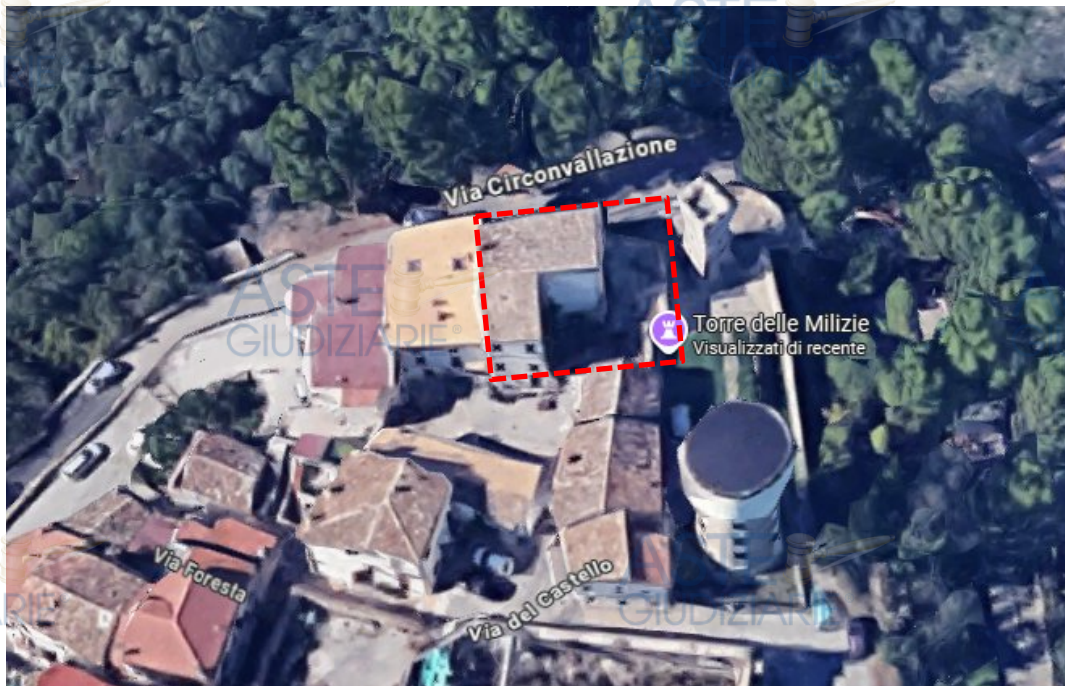


Fig. 1 – Inquadramento territoriale

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) – Via del Castello 7 e 9 – distinto al CF al fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

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 (a seguito di specifico accesso) risulta integrale, si attesta pertanto 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:

-(Nuda proprietà)
- (Usufrutto)

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

- (Nuda proprietà)
- (Usufrutto)

ovvero per la piena proprietà dell'immobile¹.

¹ Vedi nota n.1

CONFINI

In tutte le direzioni il complesso confina con area pubblica (ad est e ovest), con altra abitazione (part. 29) e con area in cui è ubicata la cosiddetta Torre delle Milizie (part. 20) nel Comune di Morro d'Oro.

PRECISAZIONI

L'edificio è con ogni probabilità ante '67 e non esiste agli atti documentazione abilitativa presso il Comune ma solo la planimetria catastale, pertanto ai sensi del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR380/01 *"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.

Una ulteriore precisazione riguarda lo stato in cui versa quota parte del piano seminterrato. Dalla documentazione fotografica allegata (**ALL B**) si nota che vi sono segni di instabilità per quota parte delle strutture al predetto piano. Pertanto dovranno essere condotti accertamenti sia di carattere statico che sismico con la conseguente valutazione degli interventi da effettuarsi.

CONSISTENZA

Si applicano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione desunti dall'Agenzia del Territorio²; pertanto la "superficie commerciale" dei locali viene omogeneizzata come segue:

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.				
Descrizione	Annotazioni	Valore predefinito	Range di valori	
Unità principale	Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali	100%		
Balconi scoperti	Larghezza fino a m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 35,00%	
Balconi coperti	Larghezza fino a m. 1,20 - chiuso da tre lati	30%	Dal 30,00% al 40,00%	
Terrazze scoperte	Larghezza maggiore di m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 50,00%	
Terrazze coperte	Larghezza maggiore di m. 1,20 - chiuso da tre lati	35%	Dal 35,00% al 50,00%	
Logge, patii e porticati		35%	Dal 35,00% al 50,00%	
Verande		60%		
Giardini esclusivi di appartamenti		10%	Dal 10,00% al 15,00%	
Giardini esclusivi di ville e villini		5%	Dal 5,00% al 10,00%	
Mansarde abitabili		75%		
Mansarde non abitabili		35%	Dal 35,00% al 50,00%	
Sottotetti praticabili		25%	Dal 25,00% al 30,00%	
Soppalchi abitabili		80%		
Taverne seminterrate		60%		
Cantine collegate ai vani principali		35%		
Cantine non collegate ai vani principali		25%		
Box auto collegati ai vani principali		60%	Dal 40,00% al 80,00%	
Box auto non collegati ai vani principali		50%	Dal 40,00% al 80,00%	
Posto auto coperti		40%	Dal 35,00% al 60,00%	

e più precisamente nel seguente modo:

² Allegato 2 Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

- per locali principali è pari al 100%
- per pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare è pari a:
 - 50% qualora comunicanti con i locali principali;
 - 25% qualora non comunicanti con i locali principali;
- per superfici scoperte o assimilabili è pari a:
 - 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
 - 2% per superficie eccedente
- per balconi, terrazzi e assimilabili è pari:
 - qualora comunicanti con vani principali 30% fino a 25 mq; 10% per superficie eccedente
 - qualora non comunicanti con vani principali 15% fino a 25 mq; 5% per superficie eccedente

L'area commerciale convenzionale è quindi la seguente.

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) – Via del Castello 7 e 9 – distinto al CF al fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaci	150,00 mq	160,00 mq	0,5	80,00 mq	3,20 m	PS
Abitazione	113,00 mq	123,00 mq	1	123,00 mq	3,20 - 3,70 m	PR
Abitazione	80,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	3,35 m	P1
Zona Diruta + Area Esterna (part. 21)	110,00 mq	110,00 mq	0,1	300,00 mq		PT
Totale superficie convenzionale:				300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				300,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	21	1		A3	1	9 vani		306,78		
	11	24	1								

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con le seguenti precisazioni:

- non sono presenti i balconcini a lato Ovest al piano rialzato;
- al piano primo ci sono sia difformità prospettiche che interne.

STATO CONSERVATIVO

- Abitazione: stato conservativo buono
- Fondaco: stato conservativo insufficiente
- Area esterna: stato conservativo insufficiente

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è composto da n. 1 unità immobiliare principale (su due livelli) avente le funzioni di civile abitazione della classica tipologia delle case facenti parte di aggregati di piccoli borghi italiani, in cui il piano rialzato è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Completano l'unità immobiliare: una zona sormontata da volte a crociera al piano seminterrato adibita a fondaco, un'area esterna (part. 21) attualmente in stato di abbandono, un ulteriore, area originariamente facente parte dell'abitazione, attualmente diroccata, inagibile ed inaccessibile.

L'immobile confina con altra abitazione e con la strada pubblica e/o aree pubbliche e con la denominata "Torre delle Milizie" site nel borgo di Morro d'Oro.

La zona dei fondaci ha pregevole fattezze dal punto di vista architettonico essendo quasi interamente composta da volte a crociera in mattoncini. Allo stesso tempo, per quanto già riferito nel capitolo denominato "Precisazioni" vi sono segni di instabilità per quota parte delle strutture al piano seminterrato. Pertanto dovranno essere condotti accertamenti sia di carattere statico che sismico con la conseguente valutazione degli interventi da effettuarsi.

L'Abitazione vera e propria posta al piano rialzato ed al primo piano invece è internamente ristrutturata con:

- Porte in legno;
- Infissi in alluminio a doppio vetro con persiane;
- Pavimenti misti, in legno, mattoni e cotto;
- Pareti tinteggiate;
- Bagno con sanitari in ceramica;
- Riscaldamento con termosifoni.

Non si rilevano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'area esterna risulta praticamente inaccessibile.

Il tutto come meglio evincibile dalla documentazione fotografica allegata (**ALL B**)

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito del secondo accesso all'immobile il conoscente dell'Esecutato, che garantiva il predetto accesso, riferiva che l'immobile fosse occupato dall'Esecutato stesso ma che momentaneamente si trova all'estero. Circostanza questa confermata, per le vie brevi, anche dal Legale dell'Esecutato (**ALL A**).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda il compendio oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata con la precisazioni di cui alla nota n.1.

Il compendio è pervenuto ai titolari (con le precisazioni di cui alla nota n.1) per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Campitelli Franco del 22 dicembre 2005 repertorio n. 20684/3496 e trascritto



presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 10 gennaio 2006 al numero di registro generale 373 e numero di registro particolare 252 da nato a per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nei comuni di Morro D'oro (TE).

A nato la quota 1/2 di piena proprietà e la quota di 1/2 di nuda proprietà è pervenuta per atto di donazione accettata del Notaio Ennio Vincenti del 30 gennaio 1978 repertorio n. 14321/2581 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 1 marzo 1978 al numero di registro generale 1910 e numero di registro particolare 1549 da nato a nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rinvia all'**ALL D**.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio oggetto di stima non risulta completamente regolare dal punto di vista urbanistico – edilizio.

In prisms deve precisarsi come sia stata effettuata specifica richiesta di accesso agli al Comune di Morro d'Oro e lo stesso Comune con comunicazione del 21/11/2025 (**ALL E**) inviava l'unica documentazione disponibile che di fatto non attesta nessuno stato assentito.

Circostanza questa più che plausibile per quanto riguarda il bene di che trattasi posto che l'elaborato catastale risulta essere datato 28/11/1939.

Pertanto per la valutazione della conformità urbanistico -edilizia viene in soccorso l'art. 9 bis del DPR 380 in cui al comma 1-bis si legge:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

La valutazione dello stato assentito viene quindi fatta sulla base della documentazione catastale riportata in allegato (**ALL C**).

Sulla base della suddetta documentazione si precisa come il Bene presenti delle difformità sia prospettiche che interne (**ALL F**). Le stesse possono essere sanate (previa attestazione della sicurezza statica del complesso) mediante presentazione di SCIA alternativa al PdC ovvero tramite PdC.

Più delicata è la necessità di attestazione di adeguatezza statica del compendio rispetto alla quale oltre a compiersi valutazioni progettuali dovranno, con ogni probabilità, compiersi interventi diretti al piano seminterrato.

In maniera forfettaria si ritiene che le difformità riscontrate e la sistemazione, almeno a carattere statico delle criticità, comporti un abbattimento del valore dell'intero complesso pari agli oneri per la regolarizzazione urbanistica/messa in sicurezza per circa euro 50.000,00 in c.t.

Le tempistiche per l'effettuazione dei suddetti interventi si stimano essere pari ad almeno mesi 10 dall'avvio delle pratiche.

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.

METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione immobiliare viene effettuata secondo il parametro del valore di mercato a metro quadrato.

Per la determinazione del valore commerciale si è proceduto quindi con una stima sintetica monoparametrica ottenuto dal prodotto della superficie commerciale immobiliare per il prezzo unitario medio derivante dall'osservazione del mercato immobiliare nella zona di ubicazione del compendio.

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 presente (1) il tipo di finiture, (2) lo stato di conservazione, (3) la vetustà, (4) la localizzazione e la relativa zonizzazione dal punto di vista urbanistico, (5) la consistenza superficiale dei beni, (6) la situazione edilizia, (7) lo stato dei luoghi e lo stato occupazionale nonché (8) la situazione debitoria nei confronti del condominio³.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima e con considerazione dell'attuale situazione di crisi immobiliare che investe l'intero territorio nazionale ed in particolare quello locale riferibile alle zone collinari.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

1. Ambiente economico-sociale: mediocre. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Morro d'Oro(TE).
2. Collegamenti stradali: mediocri. L'immobile è sito a circa 9 km dallo svincolo autostradale A14 Roseto degli Abruzzi e circa 13 km da Roseto;
3. Condizioni climatiche: ordinarie, tipiche delle zone collinari della costa adriatica;

³ Punto (8) non presente nel caso di specie.

4. Servizi sociali e commerciali: sufficienti, raggiungibili in auto.

Intrinseche

1. Accessibilità unità immobiliare: sufficiente.
2. Funzionalità generale. La funzionalità distributiva degli spazi interni è sufficiente sia a livello planimetrico che altimetrico.
3. Funzionalità degli impianti: sufficiente.
4. Grado di rifinitura: Stato generale di pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni buoni per l'abitazione e non per i fondaci.
5. Stato di manutenzione: buono, necessaria revisione degli impianti. Per il piano seminterrato va approfondita la questione legata alla sicurezza statica.
6. Esposizione: buona.
7. Salubrità: buona.
8. Panoramicità: buona, intorno strade e colline.
9. Situazione edilizia: si rinvia allo specifico paragrafo.

VALORE ATTRIBUIBILE AL COMPENDIO

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed alle condizioni di manutenzione degli immobili si è proceduto ad effettuare indagini di mercato relativamente alla zona in questione, ossia centro storico del Comune di Morro d'Oro(TE).

Il prezzo di mercato è stato desunto conducendo una indagine di mercato basata sulla vera e propria ricerca del valore di mercato mediante i prezzi correnti di vendita di case per la zona di interesse.

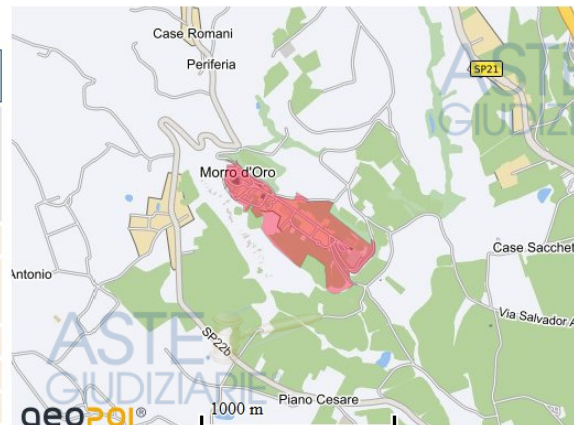
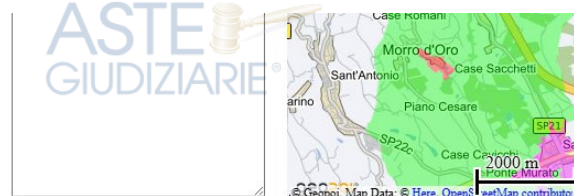
Per quanto riguarda l'indagine di mercato vera e propria, alla data attuale il valore più reale per beni simili, senza considerare lo stato manutentivo e la vetustà dell'immobile stesso, si aggira attorno ai 700,00 euro al mq. Va precisato che l'immobile, per quanto accatastato come A/3 presenta tutte le fattezze di un immobile classificabile come abitazione civile: i) in buono stato manutentivo per i piani terra e primo e ii) di rilievo architettonico per il piano interrato (fondaci) per quanto (lo stesso) necessiti di evidenti interventi manutentivi a carattere straordinario. Della questione legata ai fondaci ovviamente si terrà conto nella valutazione complessiva.

Tale importo viene avvalorato anche dalle ricerche effettuate dallo scrivente riportate appunto nell'**ALL G** e anche attraverso la presa visione delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla zona specifica -riferite al I semestre 2025 da cui si evince che il valore di mercato oscilla tra 330,00 e 490,00 euro al metro quadrato (per le abitazioni di tipo economico) e tra i 490,00 ed i 730,00 (per abitazioni civili) come di seguito si riporta precisando che detti valori non tengono conto dello stato manutentivo dell'immobile e della vetustà:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1Provincia: **TERAMO**Comune: **MORRO D'ORO**Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**Codice zona: **B2**Microzona: **0**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	490	730	L	1,6	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	490	L	1,1	1,6	N
Autorimesse	Normale	250	350	L	1,2	1,7	N
Box	Normale	300	420	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	Normale	650	900	L	2,2	3	N



Inoltre si precisa come i valori ricercati (ALL G e OMI) non tengono perfettamente conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'abitazione ovvero del fatto che da un lato l'abitazione ha uno stato manutentivo buono ed anche di pregio e dall'altro la zona dei fondaci necessita di particolare manutenzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) – Via del Castello 7 e 9 – distinto al CF al fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

L'immobile oggetto di stima è composto da n. 1 unità immobiliare principale (su due livelli) avente le funzioni di civile abitazione della classica tipologia delle case facenti parte di aggregati di piccoli borghi italiani, in cui il piano rialzato è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Completano l'unità immobiliare: una zona sormontata da volte a crociera al piano seminterrato adibita a fondaco, un'area esterna (part. 21) attualmente in stato di abbandono, una ulteriore area, originariamente facente parte dell'abitazione, attualmente diroccata, inagibile ed inaccessibile.

L'immobile confina con altra abitazione e con la strada pubblica e/o aree pubbliche e con la denominata "Torre delle Milizie" site nel borgo di Morro d'Oro.

La zona dei fondaci ha pregevole fattezze dal punto di vista architettonico essendo quasi interamente composta da volte a crociera in mattoncini. Allo stesso tempo, per quanto già riferito nel capitolo denominato "Precisazioni" vi sono evidenti segni di instabilità per quota parte delle strutture al piano seminterrato. Pertanto dovranno essere condotti accertamenti sia di carattere statico che sismico con la conseguente valutazione degli interventi da effettuarsi.

Il compendio è identificato al catasto Fabbricati come segue

- fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà

Valore di stima del bene: **€ 160.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Abitazione Via del Castello – Morro d'Oro (TE)	300,00 mq	700,00 €/mq	€ 210.000	intera	€ 210.000,00
Oneri regolarizzazione e messa in sicurezza			€ 50.000,00	intera	- € 50.000,00
Valore di stima:					€ 160.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

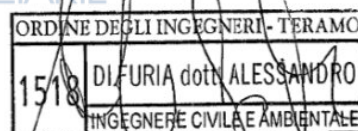
I beni sono sottoposti a tassa secondo legge

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.

Pineto, li 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Di Furia Alessandro





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti:

- 1) vi è piena corrispondenza tra i dati dell'atto di trasferimento e la proprietà;
- 2) non c'è piena corrispondenza tra lo stato di fatto rispetto allo stato assentito;
- 3) l'immobile - nella piena proprietà dell'esecutato; attualmente risulta nella custodia dello scrivente;
- 4) si esprime il parere di disporre la vendita del bene in un UNICO LOTTO;
- 5) il valore commerciale del bene per la piena proprietà è determinato in complessivi euro 160.000,00 in c.t.;
- 6) il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, delle modalità di pagamento, degli interventi manutentivi e per la regolarizzazione da eseguirsi e dallo smaltimento di alcuni oggetti classificabili come rifiuti, oltre agli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, (spese cancellazione delle formalità pregiudizievoli, il compenso dovuto al notaio nonché per eventuali spese comuni ad oggi non determinabili), è quantificato in euro **140.000,00 in c.t.** considerando quindi un abbattimento pari al 10% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato;
- 7) il bene è sottoposto a Tassa secondo Legge.

LOTTO UNICO - L'immobile oggetto di stima è composto da n. 1 unità immobiliare principale (su due livelli) avente le funzioni di civile abitazione della classica tipologia delle case facenti parte di aggregati di piccoli borghi italiani, in cui il piano rialzato è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Completano l'unità immobiliare: una zona sormontata da volte a crociera al piano seminterrato adibita a fondaco, un'area esterna (part. 21) attualmente in stato di abbandono, una ulteriore area, originariamente facente parte dell'abitazione, attualmente diroccata, inagibile ed inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati

- fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Abitazione			
Ubicazione:	Morro d'Oro(TE) – Via del Castello 7-9		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	intera
Tipologia immobile:	Abitazione tipica dei centri storici dei borghi italiani Identificato al catasto Fabbricati - fg.11 part. 21 sub. 1 graffata con part. 24 sub. 1 Cat. A/3	Superficie commerciale	Abitazioni, fondaci e annessi: 300 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo buono per l'abitazione insufficiente per il fondaco e per l'area esterna.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è composto da n. 1 unità immobiliare principale (su due livelli) avente le funzioni di civile abitazione della classica tipologia delle case facenti parte di aggregati di piccoli borghi italiani, in cui il piano rialzato è adibito a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Completano l'unità immobiliare: una zona sormontata da volte a crociera al piano seminterrato adibita a fondaco, un'area esterna (part. 21) attualmente in stato di abbandono, una ulteriore area, originariamente facente parte dell'abitazione, attualmente diroccata, inagibile ed inaccessibile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'Esecutato		

ALLEGATI

ALL A - omissis

ALL B - Doc. Fotografica

ALL C - parz. omissis

ALL D - omissis

ALL E - parz. omissis

ALL F - Stato dei luoghi

ALL G - Analisi di mercato