



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pompei Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	7
Precisazioni.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.360,20	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino	19

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

In data 05/11/2025, il sottoscritto Geom. Pompei Marco, con studio in Viale Europa, 35 - 64100 - Teramo (TE), email studiotecnicopompei@alice.it;pompeimarco71@gmail.com, PEC marco.pompei@geopec.it, Tel. 0861 411710, Fax 0861 411710, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino (Coord. Geografiche: latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino (Coord. Geografiche: latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1576, come da visure catastali in atti.

L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume.

Sul fondo insistono manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, tutti impostati su base in calcestruzzo armato, così distinti:

- box per il ricovero di cavalli, realizzati con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli sandwich;
- tettoia di maggiore consistenza, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in ferro e pannelli sandwich;
- tettoia ad uso legnaia, realizzata con base in calcestruzzo armato, struttura in legno e copertura in pannelli sandwich.

La presenza e la consistenza dei suddetti manufatti risultano documentate dalle fotografie dello stato di fatto e dai rilievi aerei effettuati con drone nel gennaio 2026, allegati alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1577, come da visure catastali in atti.

L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

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

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	16990,00 mq	16990,00 mq	1	16990,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	5495,00 mq	5495,00 mq	1	5495,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				22485,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22485,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	1576		AA		Pascolo arborato	1	016990 mq	16,67 €	4,39 €	
44	1576		AB		Incolto produttivo	U	005495 mq	0,57 €	0,28 €	

NOTA: la particella risulta risultata divisa in DUE porzioni di colture differenti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
44	1577		AA		Pascolo	1	000232 mq	0,11 €	0,06 €	
44	1577		AB		Pascolo arborato	1	000007 mq	0,01 €		
44	1577		AC		Incolto produttivo	u	000141 mq	0,01 €	0,01 €	

NOTA: la particella risulta risultata divisa in TRE porzioni di colture differenti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

I manufatti esistenti allo stato di fatto sono stati realizzati, salvo errori o omissioni nelle ricerche degli archivi urbanistici del Comune di Teramo, in assenza di titolo edilizio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/1985 al 11/01/2013	**** Omissis ****	conferimento di beni in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Giovanni battista Bracone	19/04/1985		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	17/05/1985	4235	3088
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Battista Bracone	13/12/2012	125705/38684	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	11/01/2013	685	594
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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Copia degli atti è depositata in allegato alla perizia

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/05/1985 al	**** Omissis ****	Conferimento di beni in società

11/01/2013		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Battista Bracone	19/04/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	17/05/1985	4235	3088
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Battista Bracone	13/12/2012	125705/38684	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Teramo ufficio territorio - Pubblicità Immobiliare	11/01/2013	685	594
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo . verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/11/2024

Reg. gen. 19677 - Reg. part. 14495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione corrispondono, per gli atti di pignoramento, ad € 294,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo . verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/11/2024

Reg. gen. 19677 - Reg. part. 14495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione corrispondono, per gli atti di pignoramento, ad € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

100,0%P.R.G. VigenteZona E1

ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva,
- E2: zone agricole normali
- E3: zone agricole marginali
- E4: zone agricole di salvaguardia
- E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A.

L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonchè da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona.

12,7%Piano Stralcio difesa alluvioniE

77,0%Piano Stralcio difesa alluvioniM

10,3%Piano Stralcio difesa alluvioniME

100,0%Aree di rispetto - D.Lgs 42/2004Aree di rispetto

"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lvo n. 42 del 22/01/2004, Parte III (Aree di rispetto dei fiumi).

29,9%P.R.P. - Tutela e valorizzazioneZona A1

Conservazione integrale

70,1%P.R.P. - Tutela e valorizzazioneZona C1

Trasformazione condizionata

100,0%Piano Territoriale ProvincialeArt. 5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico

Art. 6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico

Alla fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa.

Nelle aree a rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia. Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale.

Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del suddetto P.T.P.

26,9%Aree percorse dal fuocoAnno 2008

Località San Nicolò a Tordino - Incendio del 05/09/2008

60,0%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali

Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.3 - 1.4)



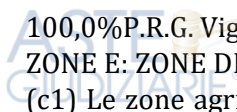
60,0% Microzonazione sismica di livello 3 Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)



60,0% Microzonazione sismica di livello 3 Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO



100,0% P.R.G. Vigente Zona E1

ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva,
- E2: zone agricole normali
- E3: zone agricole marginali
- E4: zone agricole di salvaguardia
- E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A.

L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonché da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona.

53,3% Piano Stralcio difesa alluvioni E

43,8% Piano Stralcio difesa alluvioni M

2,9% Piano Stralcio difesa alluvioni ME

100,0% Aree di rispetto - D.Lgs 42/2004 Aree di rispetto

"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lvo n. 42 del 22/01/2004, Parte III (Aree di rispetto dei fiumi).

38,4% P.R.P. - Tutela e valorizzazione Zona A1

Conservazione integrale

61,6% P.R.P. - Tutela e valorizzazione Zona C1

Trasformazione condizionata

100,0% Piano Territoriale Provinciale Art. 5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico

Art. 6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico

Alla fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di



fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa.

Nelle aree a rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia. Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale.

Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del suddetto P.T.P.

75,6% Microzonazione sismica di livello 3 Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.3 - 1.4)

75,6% Microzonazione sismica di livello 3 Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)

75,6% Microzonazione sismica di livello 3 Amplificazioni locali
Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Per la vendita all'asta dei due appezzamenti di terreno si è deciso di procedere mediante la costituzione di un unico lotto, in quanto la vendita separata dei singoli terreni risulterebbe poco conveniente poiché la suddivisione in due lotti distinti rischierebbe di ridurre l'interesse dei potenziali offerenti.

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

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino
 Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1576, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N – longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo–Mare e l'alveo del fiume. Sul fondo insistono manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, tutti impostati su base in calcestruzzo armato, così distinti: - box per il ricovero di cavalli, realizzati con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli sandwich; - tettoia di maggiore consistenza, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in ferro e pannelli sandwich; - tettoia ad uso legnaia, realizzata con base in calcestruzzo armato, struttura in legno e copertura in pannelli sandwich. La presenza e la consistenza dei suddetti manufatti risultano documentate dalle fotografie dello stato di fatto e dai rilievi aerei effettuati con drone nel gennaio 2026, allegati alla presente.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 17.988,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1577, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N – longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo–Mare e l'alveo del fiume. Identificato al catasto Terreni - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 190,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino	22485,00 mq	0,80 €/mq	€ 17.988,00	100,00%	€ 17.988,00
Bene N° 2 - Terreno Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino	380,00 mq	0,50 €/mq	€ 190,00	100,00%	€ 190,00
Valore di stima:					€ 18.178,00

Valore di stima: € 18.178,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro - spese di rimozione manufatti	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 8.360,20

Il sottoscritto, in base alle proprie conoscenze ed all'esperienza, alle competenze tecniche, economiche e giuridiche, nel rispetto dei principi etici quali autonomia professionale e totale assenza di conflitti di interesse, in piena obiettività e imparzialità, al solo fine di definire il più probabile valore di mercato - posto che il prezzo è determinato dal mercato -, tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili oggetto di vendita, della destinazione urbanistica, delle dimensioni, della domanda e dell'offerta e della forma di mercato, con particolare riferimento allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo ed alle peculiarità specifiche, espletate le dovute indagini ed esaminata tutta la documentazione utile al fine, ha determinato il giudizio di stima così come redatto.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura allo stato di fatto in cui gli immobili si trovano con particolare riferimento a quanto indicato in perizia nel paragrafo "riserve e particolarità da segnalare" -

presenza di manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio - .

Il valore di stima viene deprezzato in riferimento allo stato di fatto ed all'assenza di garanzie ed ai costi necessari per la rimozione dei manufatti esistenti.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo - come rilevabile da foto effettuate con utilizzo di APR - aeromobile a pilotaggio remoto - allegata alla perizia, si è constatato che sui terreni oggetto di pignoramento di cui alla presente perizia, risultano realizzati dei manufatti ma, salvo errori o omissioni, da quanto verificato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Teramo, non si rilevano titoli utili ad assentire la realizzazione dei manufatti stessi. Dalle foto rilevate dal sito di google earth, allegata alla perizia, si rileva che i manufatti sono stati realizzati successivamente all'anno 2012.

Con atto di compravendita del 13 dicembre 2012, trascritto in data 11 gennaio 2013, vengono trasferiti i diritti di proprietà di appezzamenti di terreno di tipo agricolo e nell'atto non risultano indicati fabbricati.

Ad oggi, considerate le destinazioni urbanistiche dei terreni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU allegato alla perizia - e la esatta ubicazione dei terreni che risulta essere tra alveo fluviale e tratto di superstrada Teramo - Mare, a parere del sottoscritto i manufatti non sono sanabili e, pertanto, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla rimozione degli stessi. Il valore finale di stima tiene conto del deprezzamento delle somme necessarie al fine, stimate sommariamente corrispondenti ad € 8.000,00.

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 16/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pompei Marco

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino
Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1576, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume. Sul fondo insistono manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, tutti impostati su base in calcestruzzo armato, così distinti: - box per il ricovero di cavalli, realizzati con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli sandwich; - tettoia di maggiore consistenza, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in ferro e pannelli sandwich; - tettoia ad uso legnaia, realizzata con base in calcestruzzo armato, struttura in legno e copertura in pannelli sandwich. La presenza e la consistenza dei suddetti manufatti risultano documentate dalle fotografie dello stato di fatto e dai rilievi aerei effettuati con drone nel gennaio 2026, allegati alla presente.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 100,0%P.R.G. VigenteZona E1 ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA (c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in: - E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva, - E2: zone agricole normali - E3: zone agricole marginali - E4: zone agricole di salvaguardia - E5: zone agricole periurbane Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale. Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A. L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonchè da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona. 12,7%Piano Stralcio difesa alluvioniE 77,0%Piano Stralcio difesa alluvioniM 10,3%Piano Stralcio difesa alluvioniME 100,0%Aree di rispetto - D.Lgs 42/2004Aree di rispetto "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lvo n. 42 del 22/01/2004, Parte III (Aree di rispetto dei fiumi). 29,9%P.R.P. - Tutela e valorizzazioneZona A1 Conservazione integrale 70,1%P.R.P. - Tutela e valorizzazioneZona C1 Trasformazione condizionata 100,0%Piano Territoriale ProvincialeArt. 5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico Art. 6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico Alla fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa. Nelle aree a rischio geologico ed idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia. Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale. Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del suddetto P.T.P. 26,9%Aree percorse dal fuocoAnno 2008 Località San Nicolò a Tordino - Incendio del 05/09/2008 60,0%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.3 - 1.4) 60,0%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2) 60,0%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)



• **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino

Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1577, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fig. 44, Part. 1577, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: 100,0%P.R.G. VigenteZona E1 ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA (c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In

relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in: - E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva, - E2: zone agricole normali - E3: zone agricole marginali - E4: zone agricole di salvaguardia - E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale. Le destinazioni d'uso annesse sono normate dall'art. X.2 delle N.T.A. L'edificabilità nelle zone agricole è normata dall'art. X.3 delle N.T.A., così come integrato dagli emendamenti approvati con la delibera di C.C. n. 28 del 21/03/2006. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e manufatti connessi alla

conduzione del fondo sono anche regolati dalla Legge Regionale n. 18/83 nel testo vigente nonché da quanto disposto dal Piano Territoriale Provinciale per la particolare destinazione di zona. 53,3%Piano Stralcio difesa alluvioniE 43,8%Piano Stralcio difesa alluvioniM 2,9%Piano Stralcio difesa alluvioniME

100,0%Aree di rispetto - D.Lgs 42/2004Aree di rispetto "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lvo n. 42 del 22/01/2004, Parte III (Aree di rispetto dei fiumi). 38,4%P.R.P. - Tutela e

valorizzazioneZona A1 Conservazione integrale 61,6%P.R.P. - Tutela e valorizzazioneZona C1 Trasformazione condizionata 100,0%Piano Territoriale ProvincialeArt. 5 - Aree ed oggetti ad interesse biologico Art. 6 - Aree a rischio geologico ed idrogeologico Alla fine della conservazione dei caratteri

strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa. Nelle aree a rischio geologico ed

idrogeologico sono vietati nuovi interventi infrastrutturali ed ogni attività di trasformazione urbanistica e edilizia. Sono ammessi esclusivamente interventi di difesa e consolidamento del suolo e del sottosuolo, di risanamento e di restauro ambientale. Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del suddetto P.T.P. 75,6%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile

suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.3 - 1.4) 75,6%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)

75,6%Microzonazione sismica di livello 3Amplificazioni locali Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali (s = 1.1 - 1.2)

Prezzo base d'asta: € 8.360,20

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.360,20

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - frazione san Nicolò a Tordino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 1576, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo	Superficie	22485,00 mq
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1576, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume. Sul fondo insistono manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio, tutti impostati su base in calcestruzzo armato, così distinti: - box per il ricovero di cavalli, realizzati con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli sandwich; - tettoia di maggiore consistenza, realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato e copertura in ferro e pannelli sandwich; - tettoia ad uso legnaia, realizzata con base in calcestruzzo armato, struttura in legno e copertura in pannelli sandwich. La presenza e la consistenza dei suddetti manufatti risultano documentate dalle fotografie dello stato di fatto e dai rilievi aerei effettuati con drone nel gennaio 2026, allegati alla presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Teramo (TE) - frazione San Nicolò a Tordino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 1577, Porz. AA, Qualità Pascolo - Fg. 44, Part. 1577, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 1577, Porz. AC, Qualità Incolto produttivo	Superficie	380,00 mq
Descrizione:	Diritti di proprietà per la quota di 1/1 di terreno sito nel Comune di Teramo, frazione san Nicolò a Tordino, censito al Catasto Terreni al Foglio 44, particella 1577, come da visure catastali in atti. L'area è localizzabile alle coordinate geografiche latitudine 42.688632° N - longitudine 13.784676° E ed è posta in zona pianeggiante, compresa tra la Superstrada Teramo-Mare e l'alveo del fiume.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo . verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/11/2024

Reg. gen. 19677 - Reg. part. 14495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - FRAZIONE SAN NICOLÒ A TORDINO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo . verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Teramo il 27/11/2024

Reg. gen. 19677 - Reg. part. 14495

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

