
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia degli Esperti ex art. 568 c.p.c. Geom. Vincenzo Omar Pirocchi e Ing. Ciminelli Maria Eugenia
nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Stima / Formazione lotti	11
Lotto UNICO	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 25/02/2026, i sottoscritti :

-Geom. Pirocchi Vincenzo Omar, con studio in via Ancona, 16 - 64021 - Giulianova (TE), email vincenzo.pirocchi@virgilio.it, PEC vincenzoomar.pirocchi@geopec.it, Tel. 338/1245331, veniva confermato Esperto ex art. 568 c.p.c.

-Ing. Ciminelli Maria Eugenia, con studio in C.so De Michetti 20/D - 64100 - Teramo (TE), email meciminelli@hotmail.com, PEC mariaeugenia.ciminelli@ingpec.eu, Tel. 328/3673958, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico congiunto .

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S.16 (Coord. Geografiche: 42,868782;13,910013)

DESCRIZIONE

Diritti pari alla piena proprietà (1/1) su terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S. 16, nelle vicinanze dell'entrata del centro abitato Villa Rosa di Martinsicuro.



TRIBUNALE DI TERAMO			
Ufficio Esecuzioni Immobiliari			
SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE			
	Giudice precedente	Flavio Conciatori	
	Procedura Esecutiva :	202/2024	
	Creditore Procedente:	NEBULA SPE Srl	
	privilegio fondiario	☐	si ☒ no
	Debitore:	PROG.IM. Srl - SAFE Srl	
	Numero lotti proposto	1	
SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO			
		valore di vendita proposto 390.000,00	
		tipologia beni del lotto Terreno edificabile	
	diritto reale	☒	proprietà ☐ altro diritto reale
	limiti del titolo	☒	100% ☐ quota
Ubicazione:			
lotto UNICO	Situazione Locatizia		
	occupazione del debitore	☐	si ☒ no
	occupazione di terzi	☐	si ☒ no
	congruità canone	☐	si ☐ no
	regolarità pagamenti	☐	si ☐ no
	Regolarità Edilizia	☐	si ☒ no
costi regolarizzazione			

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S.16 Adriatica

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:



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

CONFINI

L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Martinsicuro (TE) al Fg. 22 P.la 67 confina a giro con: p.la 236

altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	7110,00 mq	7100,00 mq	1	7100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7100,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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.

La continuità delle trascrizioni è assicurata dai seguenti passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la data dell'atto di pignoramento: - In merito all'immobile C.T. Comune di Martinsicuro (TE) Fg. 22 P.la 67: dal



30/10/2000 i diritti della piena proprietà sono in capo alla ditta esecutata (TE) in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99280 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il 03/11/2000 al n. 8628 Reg. Part. e n. 13241 Reg. Gen. Proprietari antecedentemente al sopra cennato atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99280 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il 03/11/2000 al n. 8628 di formalità erano i Sig.ri
 Tronto (AP) il proprietario per 1/3, Cameli Giovanni, nato a San
 Benedetto del Tronto (AP) i proprietario per 1/3, nata a
 Montepandone (AP) il non proprietario per 1/3. ai quali era pervenuto per
 Successione legittima in morte del Sig. registrata a San
 Benedetto del Tronto (AP) al n. 12 Vol. 65 con la relativa accettazione tacita trascritta a Teramo il 23/01/2019
 al n. 1056 di formalità. Al Sig. l'immobile era pervenuto con atto di compravendita
 a rogito Notaio Cipollone del 07/10/1941 trascritto a Teramo il 20/11/1941 al n. 4783 di formalità.

- In merito agli immobili C.T. Comune di Martinsicuro (TE) Fg. 22 P.lle 685 e 686: dal 30/10/2000 i diritti della piena proprietà sono in capo alla ditta esecutata) in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99279 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il 03/11/2000 al n. 8625 Reg. Part. e n. 13238 Reg. Gen. Proprietari antecedentemente al sopra cennato atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99279 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il 03/11/2000 al n. 8625 di formalità erano il Sig. c.f.

immobili erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Ielo Rep. 99243 del 07/08/1984 trascritto a Teramo il 18/08/1984 al n. 6637 di formalità (con detto atto i signori sopra generalizzati acquistavano l'originaria particella 51 del foglio 22 che successivamente ha originato le attuali P.lle 685 e 686).

-In merito agli immobili C.T. Comune di Martinsicuro (TE) Fg. 22 P.lle 683 e 684: dal 30/10/2000 i diritti della piena proprietà sono in capo alla ditta esecutata di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99279 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il 06/11/2000 al n. 8625 Reg. Part. e n. 13238 Reg. Gen. Proprietari antecedentemente al sopra cennato atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Bracone Rep. 99279 del 30/10/2000 trascritto a Teramo il c.f.

DATI C.

Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
22	67				Seminativo irriguo	U	2990	41,69 €	24,71 €	
22	685				Seminativo arborato irriguo	U	2072	28,89 €	17,12 €	
22	686				Seminativo irriguo	U	268	3,74 €	2,21 €	
22	683				Seminativo arborato	U	1400	19,52 €	11,57 €	



				irriguo					
22	684			Seminativo arborato irriguo	U	380	5,3 €	3,14 €	

Corrispondenza catastale

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari distinte al Catasto Terreni del Comune di Martinsicuro (TE) al Foglio 22 Particelle 685 e 686 sono gravate da Servitù coattiva di condotta fognate a favore della Regione Abruzzo, con sede a L'Aquila, costituita in forza di atto amministrativo dalla Regione Abruzzo in data 11 agosto 1997, nr. rep. 438. Detta servitù grava sull'originaria particella 51 del foglio 22 successivamente frazionata con costituzione delle attuali particelle 685 e 686.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/03/2026 (agli atti), è indicato che i terreni censiti al C.T. fg. 22 part.lle 67-683-684-685 (parte)-686 (parte) hanno la destinazione "Industriale-Artigianale-Commerciale di espansione" art.34.

Una parte della superficie delle part.lle 685 (parte) - 686 (parte) e 687 (parte, non oggetto della procedura ma necessaria per la valutazione in essere) ha la seguente destinazione urbanistica: Zona destinata alla viabilità" - Art. 17 tracciato stradale di progetto.

Una piccola parte della part.lla 686 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "Zone ferroviarie" Art.18

L'intero comparto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22/01/2004 (ex 1497/97).
- Art. 19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P.
- Zona B1 (Trasformabilità Mirata) del vigente Piano Regionale Paesistico.
- Classe V nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2007.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli appezzamenti di terreno in procedura, di natura pianeggiante, hanno tutti carattere edificabile e si presentano attualmente incolti, coperti di vegetazione spontanea.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE**Estrinseche**

- 1) Ambiente economico sociale : discreto, i terreni sono in zona limitrofa alla ferrovia e, in prossimità della S.S. 16 Adriatica.
- 2) Collegamenti stradali : buoni, i terreni sono in prossimità della S.S. 16 Adriatica ed in prossimità dell'ingresso al centro abitato Villa Rosa di Martinsicuro.
- 3) Condizioni climatiche : buone, tipiche della costa adriatica, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : discreta, i terreni non sono direttamente accessibili dalla strada ma è prevista la viabilità



secondo il P.R.G. e C.D.U. in allegato.

2) Esposizione : discreta.

3) La posizione rispetto alla viabilità rende il terreno appetibile al mercato.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono liberi da persone e cose, nella disponibilità della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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.

La continuità delle trascrizioni è assicurata dai seguenti passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la data dell'atto di pignoramento:

- In merito all'immobile C.T. Comune di Martinsicuro (TE) Fg. 22 P.lla 67: dal 30/10/2000 i diritti della piena

immobili erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Ielo Rep. 99243 del 07/08/1984 trascritto a Teramo il 18/08/1984 al n. 6637 di formalità (con detto atto i signori sopra generalizzati acquistavano l'originaria particella 51 del foglio 22 che successivamente ha originato le attuali P.lle 685 e 686).



- In merito agli immobili C.T. Comune di Martinsicuro (TE) Fg. 22 P.lle 683 e 684: dal 30/10/2000 i diritti della

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate dei REGISTRI IMMOBILIARI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a TERAMO il 17/01/2014
Reg. gen. 38 - Reg. part. 677
Importo: € 1.540.000,00
A favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa
Capitale: € 700.000,00
Data: 16/01/2014
N° repertorio: 28699

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 10/04/2017
Reg. gen. 4430 - Reg. part. 2925
A favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa
Contro
- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 08/11/2024
Reg. gen. 18500 - Reg. part. 13633
A favor
Contro
- **ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 06/06/2025
Reg. gen. 9651 - Reg. part. 7252
A favore di
Contro

La procedura in essere comprende la riunione di due procedure di cui in una si ha un verbale di pignoramento che include le part.lle 67-684-685-686 fg. 22 del comune di Martinsicuro, in un'altra si ha la sola part.lle 683. Tutte costituiscono il compendio immobiliare oggetto della perizia.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/03/2026 (agli atti), è indicato che i terreni censiti al C.T. fg. 22 part.lle 67-683-684-685 (parte)-686 (parte) hanno la destinazione **"Industriale-Artigianale-Commerciale di espansione" art.34**

Una parte della superficie delle part.lle 685 (parte) - 686 (parte) e 687 (parte, non oggetto della procedura ma necessaria per la valutazione in essere) ha la seguente destinazione urbanistica: **"Zona destinata alla viabilità" - Art. 17 tracciato stradale di progetto.**

Una piccola parte della part.lla 686 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: **"Zone ferroviare" Art.18**

L'intero comparto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22/01/2004 (ex 1497/97).
- Art. 19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P.
- Zona B1 (Trasformabilità Mirata) del vigente Piano Regionale Paesistico.
- Classe V nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2007.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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.

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S.16**

Diritti della piena proprietà su terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S. 16 Adriatica, nelle vicinanze dell'entrata del centro abitato Villa Rosa di Martinsicuro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 685, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 686, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 683, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 684, Qualità Seminativo arborato irriguo.

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

Valore di stima del bene: € 461.500,00

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente; lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni e la situazione urbanistica e la normativa di NTA. dalla quale si evince la potenzialità edificatoria del bene oggetto di stima. 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.

Attualmente il valore a metro quadrato per immobili simili a quello in oggetto in questa zona del Comune di Martinsicuro (TE), in condizioni considerate "normali" ossia ordinarie, varia dai € 35,00/mq. a € 70,00/mq.; il valore preso in considerazione è pari a € 65,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Martinsicuro (TE) - S.S.16 Adriatica	7.100,00 mq	65,00 €/mq	€ 461.500,00	100,00%	€ 461.500,00
				Valore di stima:	€ 461.500,00

Valore di stima: € 461.500,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia vizi	15,00	%

Valore finale di stima: € 390.000,00 (euro trecentonovantamila/00).

Il valore del bene in procedura, proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, in considerazione della posizione in cui sono ubicati gli immobili, è determinabile considerando un abbattimento pari al 15% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

I sottoscritti Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 04/05/2026

Gli Esperti ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pirocchi Vincenzo Omar

Ing. Ciminelli Maria Eugenia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S.16
Diritti di piena proprietà su terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S. 16 Adriatica, nelle vicinanze dell'entrata del centro abitato Villa Rosa di Martinsicuro.
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 685, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 686, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 683, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 684, Qualità Seminativo arborato irriguo
Destinazione urbanistica: Nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/03/2026 (agli atti) , è indicato che i terreni censiti al CT fg.22 part.lle 67-683-684-685 (parte)-686 (parte) hanno la destinazione "Industriale-Artigianale-Commerciale di espansione" art.34 Una parte della superficie delle part.lle 685 (parte)-686 (parte) e 687 (parte, non oggetto della procedura ma necessaria per la valutazione in essere) ha la seguente destinazione urbanistica : Zona destinata alla viabilità" -Art. 17 tracciato stradale di progetto. Una piccola parte della part.lle 686 risulta avere la seguente destinazione urbanistica : "Zone ferroviare" Art.18 L'intero comparto è sottoposta ai seguenti vincoli: - Vincolo Paesaggistico ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Dlgs n. 42 del 22/01/2004 (ex 1497/97). - Art. 19 (B.5 insediamenti monofunzionali) del vigente P.T.P. - Zona B1 (Trasformabilità Mirata) del vigente Piano Regionale Paesistico. - Classe V nel vigente Piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2007.
- **Prezzo base d'asta: € 390.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Martinsicuro (TE) - S.S.16 Adriatica		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 67, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 685, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 686, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 22, Part. 683, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 22, Part. 684, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	7.100,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su terreno edificabile ubicato a Martinsicuro (TE) - S.S. 16 Adriatica, nelle vicinanze dell'entrata del centro abitato Villa Rosa di Martinsicuro.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo
Iscritto a TERAMO il 17/01/2014
Reg. gen. 38 - Reg. part. 677
Importo: € 1.540.000,00
A favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa
Capitale: € 700.000,00
Data: 16/01/2014
N° repertorio: 28699

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a TERAMO il 10/04/2017
Reg. gen. 4430 - Reg. part. 2925
A favore di Banca Picena Truentina Credito Cooperativo - Società Cooperativa
Contro

