
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE CIVILE-PROCEDURA CONCURSUALE-

Perizia di Valutazione Immobiliare del Coadiutore Tecnico **Cav. Geom. Osvaldo Reginelli** nella Liquidazione Controllata **n. 18/2025 del R.G.L.C.**

Giudice Delegato **Dott.ssa Ninetta D'Ignazio**

Sig.ra Xxxxx xxxxx

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX

Liquidatrice:

Dott.ssa Giulia Gasparroni

RELAZIONE FINALE

Teramo, li 23/01/2026

Il coadiutore tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



SOMMARIO

Incarico	1
PREMESSO.....	1
TUTTO CIO' PREMESSO	1
BENI IN PROCEDURA	1
Beni oggetto di stima.....	2
LOTTO N. 1.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità	3
Dati catastali	4
Confini.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienza ventennale	5
Formalità pregiudizievoli	5
Titoli edilizi	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Situazione urbanistica.....	8
LOTTO N. 2.....	11
Descrizione.....	11
Titolarità	11
Dati catastali	11
Confini.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienza ventennale	12
Formalità pregiudizievoli	12
Situazione urbanistica.....	14
LOTTO N. 3.....	16
Descrizione.....	16
Titolarità	16
Dati catastali	16
Confini.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienza ventennale	17
Formalità pregiudizievoli	17
Situazione urbanistica.....	19

LOTTO N. 4.....	21
Descrizione.....	21
Titolarità	21
Dati catastali	21
Confini.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienza ventennale	22
Formalità pregiudizievoli	22
Situazione urbanistica.....	24
LOTTO N. 5.....	26
Descrizione.....	26
Titolarità	26
Dati catastali	27
Confini.....	27
Stato di occupazione.....	28
Provenienza ventennale	28
Formalità pregiudizievoli	28
Situazione urbanistica.....	30
LOTTO N. 6.....	34
Descrizione.....	34
Titolarità	34
Dati catastali	35
Confini.....	35
Stato di occupazione.....	35
Provenienza ventennale	35
Formalità pregiudizievoli	36
Situazione urbanistica.....	37
LOTTO N. 7.....	40
Descrizione.....	40
Titolarità	40
Dati catastali	41
Confini.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienza ventennale	41
Formalità pregiudizievoli	41

Situazione urbanistica.....	43
LOTTO N. 8.....	45
Descrizione	45
Titolarità	46
Dati catastali	46
Confini.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienza ventennale	46
Formalità pregiudizievoli	46
Situazione urbanistica.....	48
METODO DI STIMA	50
VALUTAZIONE LOTTO 1.....	51
VALUTAZIONE LOTTO 2.....	51
VALUTAZIONE LOTTO 3.....	52
VALUTAZIONE LOTTO 4.....	52
VALUTAZIONE LOTTO 5.....	53
VALUTAZIONE LOTTO 6.....	53
VALUTAZIONE LOTTO 7.....	54
VALUTAZIONE LOTTO 8.....	55
RIEPILOGO VALUTAZIONI.....	56
ELENCO ALLEGATI.....	57

INCARICO

In data 26/06/2025 la Dott.ssa Giulia Gasparroni in qualità di Liquidatrice della procedura di liquidazione controllata del patrimonio n. 18/2025 R.G.L.C. presenta istanza per la nomina del sottoscritto Cav. Geom. Osvaldo Reginelli quale Coadiutore Tecnico della procedura, con incarico di stima dei beni immobili, richiesta autorizzata del Giudice Delegato il 07/07/2025.

PREMESSO

Che in data **02.09.2025** è stata redatta dallo scrivente consulenza tecnica estimativa di tutti i beni attratti all'attivo della procedura di Liquidazione Controllata e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Reg. Part. n. 6905 e Reg. Gen. 9178 del 30/05/2025. Beni siti in Comune di Cortino e in parte nel Comune di Teramo.

Che ai fini estimativi i valori delle quote dei beni, riportati nella predetta consulenza del 02.09.2025, di proprietà della sig.ra **Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9) nata Teramo il xxxxxxxx Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX**, sono i seguenti come da riepilogo:

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N. 1 – FABBRICATO E ANNESSI siti nel Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 583 sub. 2-4-5 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 387-478 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 36.200,00	€ 19.900,00
LOTTO N. 2 – TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 65 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 465,00	€ 400,00
LOTTO N. 3 – TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lla 281 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 178,00	€ 150,00
LOTTO N. 4 – TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lle 146-147 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 424,00	€ 360,00
LOTTO N. 5 – TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 271 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 66-73-78 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 71-72-75-76-82-93 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 3.840,00	€ 3.260,00
LOTTO N. 6 – TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 293-294-297-299-300-359-424 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 3.064,00	€ 2.600,00

LOTTO N. 7 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 47 p.lla 93 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 593,00	€ 500,00
LOTTO N. 8 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 46 p.lla 29 Foglio 47 p.lle 16-265-266 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 13.053,00	€ 11.100,00
TOTALE	€ 57.817,00	€ 38.270,00

Che con consulenza in data 24.11.2025 ai fini estimativi i valori delle quote dei beni, riportati nella predetta consulenza del 02.09.2025, di proprietà della sig.ra **Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9) nata Teramo il xxxxxxxx Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX**, sono i seguenti come da riepilogo:

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N. 1 – FABBRICATO E ANNESSI siti nel Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 583 sub. 2-4-5 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 387-478 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 36.200,00	€ 19.900,00
LOTTO N. 2 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 65 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 465,00	€ 400,00
LOTTO N. 3 – TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lla 281 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 178,00	€ 150,00
LOTTO N. 4 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lle 146-147 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 424,00	€ 360,00
LOTTO N. 5 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 271 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 66-73-78 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 71-72-75-76-82-93 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 3.840,00	€ 3.260,00
LOTTO N. 6 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 293-294-297-299-300-359-424 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 3.064,00	€ 2.600,00
LOTTO N. 7 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 47 p.lla 93 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 593,00	€ 500,00
LOTTO N. 8 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 46 p.lla 29 Foglio 47 p.lle 16-265-266 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 13.053,00	€ 11.100,00
TOTALE	€ 57.817,00	€ 38.270,00

Che è stato necessario procedere ad una revisione generale di tutti gli appezzamenti di terreno, quote e valori, pertanto viene di seguito effettuato aggiornamento e redazione della presente consulenza estimativa finale; che per quanto si dirà in prosieguo alcuni dati rimangono invariati rispetto alle precedenti del 02.09.2025 e 24.11.2025 ma per chiarezza espositiva si riportano integralmente qui di seguito.

Che tutti i appezzamenti di terreno allo stato della consulenza, risultano nella quasi totalità incolti e i manufatti e/o annessi agricoli e abitazione risultano in stato di abbandono fatto eccezione per il corpo di fabbrica in fase di ristrutturazione ma con lavorazioni fermi,

Che così come riportato nelle precedenti consulenze estimative sui beni insistono le note pregiudizievoli nei confronti della Sig.ra Xxxxx xxxxx, con particolare riguardo ai seguenti gravami:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941
Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi
Totale € 183.000,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661

Rep. 730 del 17/12/2008

Capitale € 45.028,00

Totale € 45.028,00

Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione a favore** del 08/11/2023
Pubblico Ufficiale Teramo
Reg. gen. 17886– Reg. part.
Rep. 453266/88888 del 26/10/2023
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

Che, così come precedentemente precisato su parte dei beni insistono dei contratti di affitto fondo rustico e precisamente:

- a) il **contratto di affitto di fondo rustico** in data 03.04.2017 registrato a Teramo il 13.04.2017 al n. 1124 serie 3T della durata di anni 25 dal 04.004.2017 al 03.04.2042 con canone annuo di € 200,00 dei terreni in Cortino e Teramo così distinti:

Comune di **CORTINO** (TE), censiti al:

- 1) Catasto **FABBRICATI** – Foglio 38 Particella 583 Sub 2 Cat. A/2;
- 2) Catasto **FABBRICATI** – Foglio 38 Particella 583 Sub 4 Cat. C/6;
- 3) Catasto **FABBRICATI** – Foglio 38 Particella 583 Sub 5 Cat. C/6;
- 4) Catasto **TERRENI** – Foglio 27 Particella 146 PASCOLO ARB.;
- 5) Catasto **TERRENI** – Foglio 27 Particella 147 PASCOLO SEMINATIVO;
- 6) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 65 PASCOLO;
- 7) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 271 PASCOLO SEMINATIVO;
- 8) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 293 PASCOLO SEMINATIVO;
- 9) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 294 PASCOLO ARB.;
- 10) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 297 BOSCO CEDUO;
- 11) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 299 PASCOLO ARB.;
- 12) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 300 PASCOLO ARB.;
- 13) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 359 PASCOLO PASCOLO ARB.;
- 14) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 387 PASCOLO;
- 15) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 424 PASCOLO SEMINATIVO;
- 16) Catasto **TERRENI** – Foglio 38 Particella 478 PASCOLO SEMIN ARB.;
- 17) Catasto **TERRENI** – Foglio 46 Particella 29 PASCOLO ARB.;
- 18) Catasto **TERRENI** – Foglio 47 Particella 93 PASCOLO ARB.;
- 19) Catasto **TERRENI** – Foglio 47 Particella 16 SEMINATIVO PASCOLO;
- 20) Catasto **TERRENI** – Foglio 47 Particella 265 PASCOLO ARB.;
- 21) Catasto **TERRENI** – Foglio 47 Particella 266 PASCOLO ARB.;
- 22) Catasto **TERRENI** – Foglio 27 Particella 281 SEMINATIVO;

Comune di **TERAMO** (TE), censiti al:

- 23) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 66 PASCOLO PASCOLO ARB.;
- 24) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 73 BOSCO MISTO;
- 25) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 78 SEMINATIVO BOSCO MISTO;
- 26) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 71 BOSCO MISTO;
- 27) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 72 BOSCO MISTO;
- 28) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 75 SEMINATIVO BOSCO MISTO;
- 29) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 76 SEMINATIVO;
- 30) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 82 SEMINATIVO BOSCO CEDUO;
- 31) Catasto **TERRENI** – Foglio 83 Particella 93 SEMINATIVO PASCOLO;

oltre ad altri terreni nel Comune di Teramo riportati al foglio 101 p.lle

51,54,104,577,578,588,599,49,50,52,53,103,105,600 (non oggetto della procedura di liquidazione controllata di che trattasi)

dalle Sig.re **Xxxxx xxxxx** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

VEDASI ALLEGATI ALLA PRESENTE.

- b) l'**integrazione del contratto di affitto** stipulato il 03.04.2017, redatto in data 10.10.2018 registrato a Teramo il 11.10.2018 al n. 003031 serie 3T relativo ad un fondo rustico sito in **Torricella Sicura** riportato al foglio 49 p.lle 184,185,188 e 190 (non oggetto della procedura di liquidazione controllata di che trattasi)

TUTTO CIO' PREMESSO

-Visto il contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 03.04.2017 in cui non sono compresi i alcuni beni di cui al Lotto n. 1 (fabbricati in Casanova) e che l'integrazione del contratto di affitto riguarda beni in località Torricella Sicura (non oggetto della procedura di liquidazione controllata di che trattasi) ;

-visto il periodo temporale dei gravami e la data del contratto di affitto del fondo rustico (registrato il 13.04.2017);

-visto lo stato dei vari appezzamenti di terreno “ nella quasi totalità incolti”

-considerato che i valori precedentemente evidenziati sono da rettificare così come alcuni dati, pertanto, così come precedentemente esposto, si riporta qui di seguito l'intera consulenza estimativa finale.

BENI IN PROCEDURA

I beni immobili attratti all'attivo della procedura di Liquidazione Controllata e riportati nella relativa Nota di Trascrizione della Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio Reg. Part. n. 6905 e Reg. Gen. 9178 del 30/05/2025 sono i seguenti:

Comune di CORTINO (TE), censiti al:

- 23) Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 583 Sub 2 Cat. A/2;
- 24) Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 583 Sub 4 Cat. C/6;
- 25) Catasto FABBRICATI – Foglio 38 Particella 583 Sub 5 Cat. C/6;
- 26) Catasto TERRENI – Foglio 27 Particella 146 PASCOLO ARB.;
- 27) Catasto TERRENI – Foglio 27 Particella 147 PASCOLO SEMINATIVO;
- 28) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 65 PASCOLO;
- 29) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 271 PASCOLO SEMINATIVO;
- 30) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 293 PASCOLO SEMINATIVO;
- 31) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 294 PASCOLO ARB.;
- 32) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 297 BOSCO CEDUO;
- 33) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 299 PASCOLO ARB.;
- 34) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 300 PASCOLO ARB.;
- 35) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 359 PASCOLO PASCOLO ARB.;
- 36) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 387 PASCOLO;
- 37) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 424 PASCOLO SEMINATIVO;
- 38) Catasto TERRENI – Foglio 38 Particella 478 PASCOLO SEMIN ARB.;
- 39) Catasto TERRENI – Foglio 46 Particella 29 PASCOLO ARB.;
- 40) Catasto TERRENI – Foglio 47 Particella 93 PASCOLO ARB.;
- 41) Catasto TERRENI – Foglio 47 Particella 16 SEMINATIVO PASCOLO;
- 42) Catasto TERRENI – Foglio 47 Particella 265 PASCOLO ARB.;
- 43) Catasto TERRENI – Foglio 47 Particella 266 PASCOLO ARB.;
- 44) Catasto TERRENI – Foglio 27 Particella 281 SEMINATIVO;

Comune di TERAMO (TE), censiti al:

- 23)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 66 PASCOLO PASCOLO ARB.;
- 24)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 73 BOSCO MISTO;

- 25)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 78 SEMINATIVO BOSCO MISTO;
26)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 71 BOSCO MISTO;
27)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 72 BOSCO MISTO;
28)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 75 SEMINATIVO BOSCO MISTO;
29)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 76 SEMINATIVO;
30)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 82 SEMINATIVO BOSCO CEDUO;
31)Catasto TERRENI – Foglio 83 Particella 93 SEMINATIVO PASCOLO;

BENI OGGETTO DI STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **più lotti** secondo l'ubicazione dei beni così distinti:

LOTTO 1 - *Edificio da cielo a terra elevato su due piani con annessi e terreni.*
ubicato a Cortino (TE) – Frazione Casanova

Catasto FABBRICATI Foglio 38 P.la 583 Sub 2;
Foglio 38 P.la 583 Sub 4;
Foglio 38 P.la 583 Sub 5.

Catasto TERRENI Foglio 38 P.la 387;
Foglio 38 P.la 478.

LOTTO 2 - *Terreno di forma irregolare sito in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 38 P.la 65.

LOTTO 3 - *Terreno di forma irregolare sito in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 27 P.la 281.

LOTTO 4 - *Terreni di forma irregolare siti in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 27 P.la 146;
Foglio 27 P.la 147.

LOTTO 5 - *Terreni di forma irregolare siti in Frazione Casanova del Comune di Cortino e nel Comune di Teramo*

Catasto TERRENI Foglio 38 P.la 271;
Foglio 83 P.la 66;
Foglio 83 P.la 71;
Foglio 83 P.la 72;
Foglio 83 P.la 73;
Foglio 83 P.la 75;
Foglio 83 P.la 76;
Foglio 83 P.la 78;
Foglio 83 P.la 82;
Foglio 83 P.la 93.

LOTTO 6 - *Terreni di forma irregolare siti in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 38 P.lla 293;
Foglio 38 P.lla 294;
Foglio 38 P.lla 297;
Foglio 38 P.lla 299;
Foglio 38 P.lla 300;
Foglio 38 P.lla 359;
Foglio 38 P.lla 424.

LOTTO 7 - *Terreno di forma irregolare sito in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 47 P.lla 93.

LOTTO 8 - *Terreni di forma irregolare siti in Frazione Casanova del Comune di Cortino.*

Catasto TERRENI Foglio 46 P.lla 29,
Foglio 47 P.lla 16;
Foglio 47 P.lla 265;
Foglio 47 P.lla 266.

LOTTO UNO

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione con fondaci al piano terra, scala esterna con loggia e appartamento composto da cucina, soggiorno, tre camere e un bagno al piano primo; oltre a tre annessi (due rimesse e un garage) e a due manufatti adibiti a rimessa attrezzi e animali. Appezamenti di terreno di forma irregolare contigui alle particelle su cui insistono i fabbricati precedentemente descritti.



TITOLARITA'

I beni oggetto di procedura risultano intestati ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	583	2		A2	2	8 vani	151 mq	495,80 €	T-1	
	38	583	4		C6	1	24 mq	34 mq	65,69 €	T	
	38	583	5		C6	1	60 mq	75 mq	164,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di un vano adibito a servizio igienico presente solo catastalmente e di una porta che dalla loggia permette l'accesso al soggiorno non rappresentata sulla planimetria catastale, il tutto per quanto attiene la p.lla 583 sub 2 e 4-5 cat. A/2 e C/6. Tuttavia, non vi è corrispondenza sull'estratto di mappa in quanto non sono rappresentati gli annessi retrostanti e laterali all'abitazione. Infine, per quanto è stato possibile accertare, parte dell'area sul lato nord degli annessi risulta occupata dal fabbricato riportato sulla p.lla 590 derivante dalla p.lla 583. La p.lla 590 al catasto terreni viene indicata come ente urbano, mentre al catasto fabbricati non vi è notazione alcuna.

Pertanto, sia ai fini edilizi e sia ai fini catastali necessita che venga aggiornata tale situazione o mediante sanatoria per quanto attiene l'ente comunale e conseguentemente l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio- e/o ripristino stato delle opere non regolarmente assentite.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	38	387		-	PASCOLO	01	22 90		Euro 0,71	Euro 0,24
	38	478		AA	PASCOLO	01	05 00		Euro 0,15	Euro 0,05
				AB	SEMIN ARBOR	02	01 50		Euro 0,23	Euro 0,39

CONFINI

L'unità immobiliare a destinazione abitativa (sub. 2) confina su tutti e quattro i lati con aree esterne di proprietà salvo altri se/o variati;

Gli annessi (sub. 4) confinano su tutti e quattro i lati con aree esterne di proprietà, salvo altri se/o variati;

L'annesso (sub. 5) confina a nord, est e ovest con aree esterne di proprietà mentre a sud con un manufatto abusivo realizzato su area di proprietà, salvo altri se/o variati.

L'area su cui insistono i fabbricati precedentemente descritti confina a Nord con le particelle 599 e 165, a est con strada statale, a sud con la particella 169 e a ovest con la particella 478, salvo altri se/o variati.

L'appezzamento di terreno (p.lla 478) confina a nord con la particella 165 a est con la particella 583 a sud con la particella 169 e ad ovest con la particella 387, salvo altri se/o variati.

L'appezzamento di terreno (p.lla 387) confina a nord con la particella 345, a est con la particella 478, a sud con la particella 168 e a ovest con le particelle 166 e 164, salvo altri se/o variati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è in fase di ristrutturazione e in parte occupato da una comproprietaria.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla titolare in virtù di:

- SUCCESSIONE EX LEGE del 14/04/2011 Registrazione Volume 88888 n. 453266 registrata in data 18/10/2023.
- DIVISIONE del 14/10/2008 n. 9846.1/2008
- DENUNZIA del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrato in data 16/12/2003

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941

Rep. 853/2008 del 13/08/2008

Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi

Totale € 183.000,00

Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
Su immobili e terreni Cortino foglio 38 p.lle 387-478-583 sub. 2 e 3 (ora sub. 4 e 5)
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione a favore** del 08/11/2023

Pubblico Ufficiale Teramo
Reg. gen. 17886– Reg. part.
Rep. 453266/88888 del 26/10/2023
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione

- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

TITOLI EDILIZI

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli edifici che costituiscono il lotto sono stati edificati in base ai seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n. 44 del 30/11/1972;

Licenza Edilizia n. 156 del 29/05/1977;

Concessione Edilizia n. 199 del 15/12/1978;

Concessione Edilizia n. 315 del 26/09/1981;

Concessione Edilizia n. 550 del 12/05/1993;

Concessione Edilizia n. 626 del 17/02/1988;

SCIA in Sanatoria Prat. n. 1888;

SCIA Sisma 2016 Prat. n. 1986;

SCIA Variante in corso d'opera Prat. n. 2094.

Rispetto ai titoli sopra citati si riscontrano delle difformità in quanto sono presenti dei manufatti di cui non è stato possibile reperire titoli edilizi tali da comprovarne l'assentibilità; nello specifico è presente un manufatto in adiacenza al lato nord del fabbricato contraddistinto al fg. 38 p.lla 583 sub. 5 (identificato come manufatto "A" negli elaborati grafici allegati) per il quale non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio; la costruzione identificata come "Rimessa attrezzi e fondaco" e regolarmente autorizzata con Licenza edilizia n. 44 e n. 156 non risulta censita catastalmente, e la stessa presenta una tettoia "posticcia" priva di titolo edilizio sul fronte nord (identificata come tettoia posticcia "D" negli elaborati grafici). Inoltre, è stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica, senza titolo edilizio, con annessa tettoia (manufatto "B" e tettoia posticcia "C" negli elaborati grafici a corredo). Infine, una porzione del lato nord della p.lla 583 è occupata da un fabbricato di proprietà di terzi che insiste in parte sulla p.lla 583 e in parte sulla p.lla 590 (p.lla presente solo sull'estratto di mappa e al catasto terreni censita come ente urbano con provenienza dalla p.lla 583 di proprietà della signora [REDACTED]).

██████ e dei comproprietari come da visura catastale, mentre al catasto fabbricati non ci sono annotazioni a riguardo). Il tutto come meglio rappresentato nell'allegato "F" Elaborati Grafici e allegato "C" Documentazione Catastale.

Pertanto, sia ai fini edilizi e sia ai fini catastali necessita che venga aggiornata tale situazione o mediante sanatoria per quanto attiene l'ente comunale e conseguentemente l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio- e/o ripristino stato delle opere non regolarmente assentite.

Si dà atto, infine, che sono in corso i lavori di riparazione con ripristino dell'agibilità e adeguamento energetico a seguito dei danni derivanti dal sisma, anche se allo stato sono momentaneamente interrotti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale (sub.2) è realizzato secondo le caratteristiche costruttive di seguito elencate:

Esposizione: Nord, Sud, Est e Ovest

Altezza interna utile delle unità ad uso abitativo 2,85 mt

Str. verticali: laterizi e pietra

Solai: in legno

Copertura: a falde

Manto di copertura: coppi

Pareti esterne: intonacate al piano primo, lasciate grezze al piano terra

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al piano primo, solo intonacate al piano terra

Pavimentazione interna: piastrelle in graniglia per la porzione abitativa, battuto di cemento per le pertinenze

Infissi esterni: finestre in PVC con doppi singoli e persiane in plastica, portoncini in legno

Infissi interni: porte in legno

Scale: in c.a. con rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico

Dotazioni condominiali: aree esterne

Annessi con funzione rimessa (sub.4) realizzati in muratura, con copertura a falda e altezza rispettivamente di 2,30 m e 2,50 uno con serranda basculante in alluminio, l'altro con porta di ingresso metallica.

Annesso rimessa attrezzi e animali (sub.5) realizzato in muratura con tetto a falda e manto di copertura in coppi, dichiarato inagibile.

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli appezzamenti di terreno sono classificati come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 38 particella 478 qualità Pascolo e Seminativo Arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: B2 – Zona parzialmente sature di completamento semintensivo

Descrizione art. 28 delle N.T.A.

ART. 28 (B2 – Zone parzialmente sature di Completamento SemIntensivo)

Tali zone sono caratterizzate da una presenza di edificazione per lo più recente a costituire unitamente alle opere di urbanizzazione esistenti aree parzialmente edificate e interamente urbanizzate con le caratteristiche di zona

complementare alle zone B1. Tali zone hanno anche valore di zone di recupero di cui alla Legge n. 457/78. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite all'art. 23 delle presenti N.T.A. In tali zone il P.R.E. si attua per intervento edilizio diretto. Per il patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi sul sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sono quelli definiti negli articoli corrispondenti.

Per la nuova edificazione, sono stabiliti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Iff = 1,5 mc/mq;
- Numero di piani: 2 fuori terra + piano interrato e/o seminterrato;
- Altezza massima ml 7.50
- Distanza dai confini ml 5.00;
- Distanza dalle strade ml 5.00;
- Pendenze falde del tetto < 35%
- Rapporto di copertura massimo 40%

Per i lotti edificabili e pertinenziali di edifici esistenti, le trasformazioni edilizie consentite dal P.R.E. non sono cumulabili. Gli spazi non edificati all'interno dei singoli lotti edificabili devono essere attrezzati a giardino e/o parcheggi pertinenziali. Tutti gli interventi in Zona B2 sia di nuova edificazione che sul patrimonio edilizio esistente sono regolati da tutte le specifiche delle singole modalità di intervento come definiti negli articoli del Titolo III delle presenti N.T.A.

La nuova edificazione nei termini sopra definiti è subordinata al Permesso di Costruire, nelle forme previste dalla Legge. Per le norme sismiche si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 66 nei modi indicati.

Catasto terreni

Foglio 38 particella 387 qualità Pascolo

Strumento P.R.E. – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (E – Zone Agricole)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;

- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliata, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;

Vedette in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;

- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti;

- persiane a battente per infissi esterni;

- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;

- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;

- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;

- manto di copertura in coppi di riuso o similari;

- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;

- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni

- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;

- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari

- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli

tradizionalmente usati;

- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;

- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;

- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;

- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;

- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento igienico - edilizio;

- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;

- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con

l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio

esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc.

per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:

volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

a. Residenziale

b. Agriturismo e attività connesse

- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
d. Residenziale- turistico
e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di forma irregolare ubicato in Frazione Casanova del Comune di Cortino. Catastalmente riportato al NCT al Foglio 38 p.lla 65.



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz.	Reddito	
									Dominicale	Agrario
	38	65		-	PASCOLO	01	20 90		Euro 0,65	Euro 0,22

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CONFINI

Il terreno confina a nord con la strada carrabile provinciale, a est con la p.lla 66 a sud con la p.lla 67 e ad ovest con la p.lle 63 e 596, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è pervenuto alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941

Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi
Totale € 183.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 38 particella 65 qualità Pascolo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (*E – Zone Agricole*)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale:

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliata, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Vele in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti:

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;

- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;
- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede dicertificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una-tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:
volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli.

LOTTO TRE

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di forma irregolare ubicato in Frazione Casanova del Comune di Cortino. Catastalmente riportato al NCT al Foglio 27 p.lla 281.



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 1/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Deduz	Reddito	
									Dominicale	Agrario
	27	281		-	SEMINATIVO	02	16 00		Euro 2,48	Euro 4,54

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CONFINI

Il terreno confina a nord con la p.lla 280 e 274, a est con le p.lle 282 e 284 a sud con strada provinciale carrabile e ad ovest con la p.lle 275, 278 e 279, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è pervenuto alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003. Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941
Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi
Totale € 183.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore del 25/08/2004**
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro del 05/06/2009**
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro del 27/08/2009**
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro del 30/05/2025**
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

L'appezzamento di terreno è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 27 particella 281 qualità Seminativo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (E – Zone Agricole)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Velette in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti:

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;
- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;

- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:

volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- Residenziale
- Agriturismo e attività connesse
- Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- Residenziale- turistico
- Locali di ristoro, bar e ristoranti
- Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

LOTTO QUATTRO

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno di forma irregolare ubicati in Frazione Casanova del Comune di Cortino.
Catastalmente riportati al NCT al Foglio 27 p.lle 146-147



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	27	146		-	PASCOLO ARB.	U	08 50		Euro 0,26	Euro 0,09
	27	147		AA AB	PASCOLO SEMINATIVO	01 03	10 00 00 60		Euro 0,31 Euro 0,06	Euro 0,10 Euro 0,14

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CONFINI

La particella di terreno 146 confina a nord con la p.lla 144, a est con le p.lla 147 a sud con la p.lla 149 e ad ovest con la p.lle 140-141-142, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 147 confina a nord con le p.lle 144 e 145, a est con strada sterrata, a sud con la p.lla 149 e a ovest con la p.lla 146, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è pervenuto alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003. Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941
Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi
Totale € 183.000,00
A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 27 particella 146 qualità Pascolo Arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 27 particella 147 qualità Pascolo e Seminativo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (E – Zone Agricole)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietre tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Vele e in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti:

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;

- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;
- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una-tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:
volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

LOTTO CINQUE

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno di forma irregolari ubicati in Frazione Casanova del Comune di Cortino e nel Comune di Teramo

Catastralmente riportato al NCT del Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 271

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 66

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 71

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 72

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 73

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 75

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 76

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 78

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 82

Comune di Teramo al Foglio 83 p.lla 93



TITOLARITA'

I beni identificati catastralmente dal Fg. 38 p.lla 271 e Fg. 83 p.lle 66-73 e 78 risultano intestati ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri;

mentre i beni identificati al Fg. 83 p.lle 71-72-75-76-82-93 risultano intestati ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 1/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri;

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	38	271		AA AB	PASCOLO SEMINATIVO	1 1	09 00 05 90		Euro 0,28 Euro 1,22	Euro 0,09 Euro 1,68
	83	66		AA AB	PASCOLO PASCOLO ARB	02 02	28 97 12 13		Euro 0,60 Euro 0,69	Euro 0,45 Euro 0,19
	83	73		-	BOSCO MISTO	U	1 07 70		Euro 5,56	Euro 3,34
	83	78		AA AB	SEMINATIVO BOSCO MISTO	03 U	25 27 13 33		Euro 7,83 Euro 0,69	Euro 8,48 Euro 0,41
	83	71		-	BOSCO MISTO	U	09 20		Euro 0,48	Euro 0,29
	83	72		-	BOSCO MISTO	U	28 60		Euro 1,48	Euro 0,89
	83	75		AA AB	SEMINATIVO BOSCO MISTO	03 U	37 18 07 02		Euro 11,52 Euro 0,36	Euro 12,48 Euro 0,22
	83	76		-	SEMINATIVO	03	06 10		Euro 1,89	Euro 2,05
	83	82		AA AB	SEMINATIVO BOSCO CEDUO	03 02	02 03 41 57		Euro 0,63 Euro 1,07	Euro 0,68 Euro 0,86
	83	93		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	03 02	08 35 00 95		Euro 2,59 Euro 0,02	Euro 2,80 Euro 0,01

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CONFINI

L'appezzamento di terreno nel Comune di Cortino contraddistinto al Fg. 38 p.lla 271 confina a nord con le p.lle 69 e 268, a est con le p.lle 272 e 275 a sud con la p.lla 275 e ad ovest con la p.lla 270- salvo altri se/o variati;

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 66 confina a nord con la p.lla 73, a est con la p.lla 2, a sud con le p.lle 19 e 337 e ad ovest con la p.lla 21 salvo altri se/o variati;

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 73 confina a nord con la p.lla 91, a est con la p.lla 1, a sud con le p.lle 21 e 78 e ad ovest con la p.lla 82 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 78 confina a nord con la p.lla 73, a est con le p.lle 21 e 19, a sud con la p.lla 19 e ad ovest con la p.lla 77 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 71 confina a nord con la p.lla 91, a est con le p.lla 72, a sud con la p.lla 82 e ad ovest con la p.lla 72 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 72 confina a nord con la p.lla 91, a est con le p.lla 82, a sud con la p.lla 82 e ad ovest con la p.lla 71 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 75 confina a nord con la p.lla 82, a est con le p.lla 77, a sud con le p.lle 76 e 93 e ad ovest con la p.lla 74 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 76 confina a nord con la p.lla 75, a est con le p.lla 93, a sud con strada carrabile provinciale e ad ovest con la p.lla 74 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 82 confina a nord con la p.lla 91, a est con le p.lla 73, a sud con le p.lla 75 e ad ovest con la p.lle 70 e 72 salvo altri se/o variati.

Il terreno nel Comune di Teramo contraddistinto al Fg. 83 p.lla 75 confina a nord con la p.lla 75, a est con le p.lla 76, a sud con strada carrabile provinciale e ad ovest con la p.lla 77 salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003.Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941
Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi

Totale € 183.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 30/08/1989
Reg. gen. 8902 – Reg. part. 6236
Pubblico Ufficiale Notaio Giovanni Bracone
Rep. 41516 del 31/07/1989
Compravendita
A favore di XXXXXXXX XXXXXXXX
Contro [REDACTED]
Su terreni Teramo foglio 83 p.lla 71 e 93
- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 4967 – Reg. part. 3386
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 68/462 del 19/04/1999
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
Su terreni Teramo foglio 83 p.lla 66
- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:

-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)

- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno nel Comune di Cortino è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 38 particella 271 qualità Pascolo e Seminativo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34^{bis} delle N.T.A

ART. 34 (*E – Zone Agricole*)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;

- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale:

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;

- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Velette in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti;

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;
- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;

- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc.

per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:

volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili

potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

L'appezzamento di terreno nel Comune di Teramo è classificato come da P.R.G. del Comune di Teramo

Catasto terreni

Foglio 83 particella 66 qualità Pascolo e Pascolo Arborato

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 71 qualità Bosco Misto

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 72 qualità Bosco Misto

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 73 qualità Bosco Misto

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 75 qualità Seminativo e Bosco misto

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 76 qualità Seminativo

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 78 qualità Seminativo e Bosco Misto

Strumento PRG – Piano Regolatore Generale

Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.

Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 83 particella 82 qualità Seminativo e Bosco ceduo
Strumento PRG – Piano Regolatore Generale
Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.
Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

Catasto terreni
Foglio 83 particella 93 qualità Seminativo e Pascolo
Strumento PRG – Piano Regolatore Generale
Zona: 100% Zona E-Zona Destinata all'Agricoltura.
Descrizione artt. X.2 e X.3 delle N.T.A

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.

LOTTO SEI

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno di forma irregolari ubicati in Frazione Casanova del Comune di Cortino

Catastralmente riportato al NCT del Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 293

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 294

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 297

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 299

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 300

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 359

Comune di Cortino al Foglio 38 p.lla 424



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	38	293		AA AB	PASCOLO SEMINATIVO	1 3	03 00 02 10		Euro 0,09 Euro 0,22	Euro 0,03 Euro 0,49
	38	294		-	PASCOLO ARB	U	22 10		Euro 0,68	Euro 0,23
	38	297		-	BOSCO CEDUO	2	55 10		Euro 1,71	Euro 0,85
	38	299		-	PASCOLO ARB	U	17 30		Euro 0,54	Euro 0,18
	38	300		-	PASCOLO ARB	U	12 00		Euro 0,37	Euro 0,12
	38	359		AA AB	PASCOLO PASCOLO ARB	1 U	13 87 03 73		Euro 0,43 Euro 0,12	Euro 0,14 Euro 0,04
	38	424		AA AB	PASCOLO SEMINATIVO	1 4	06 00 02 70		Euro 0,19 Euro 0,17	Euro 0,06 Euro 0,49

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

CONFINI

La particella di terreno 293 confina a nord con la p.lla 291, a est con le p.lla 294 a sud con la p.lla 297 e ad ovest con strada sterrata, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 294 confina a nord con le p.lle 291 e 295, a est con le p.lle 295 e 301, a sud con la p.lla 297 e a ovest con strada sterrata, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 297 confina a nord con le p.lle 293 e 294, a est con le p.lle 299 e 301, a sud con le p.lle 298 e 299 e a ovest con strada sterrata, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 299 confina a nord con la p.lla 297, a est con le p.lla 301, a sud con le p.lla 300 e a ovest con la p.lla 298, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 300 confina a nord con la p.lla 299, a est con le p.lla 301, a sud con strada carrabile provinciale a ovest con la p.lla 298, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 359 confina a nord con la p.lla 358, a est con strada sterrata, a sud con le p.lle 423 e 491 a ovest con strada sterrata, salvo altri se/o variati;
la particella di terreno 424 confina a nord con la p.lla 491, a est con la p.lla 491, a sud con strada carrabile provinciale e a ovest con le p.lle 360,0361 e 362, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni sono pervenuti alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003. Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
[REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi
Totale € 86.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2018
Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941
Rep. 853/2008 del 13/08/2008
Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi
Totale € 183.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661
Rep. 730 del 17/12/2008
Capitale € 45.028,00
Totale € 45.028,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008
Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662
Rep. 731 del 17/12/2008
Capitale € 95.293,87
Totale € 95.293,87
A Favore di: [REDACTED]
Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno nel Comune di Cortino è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 38 particella 293 qualità Pascolo e Seminato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 294 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 297 qualità Bosco ceduo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 299 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 300 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 359 qualità Pascolo e Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 38 particella 424 qualità Pascolo e Seminativo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (E – Zone Agricole)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel

P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
Vedette in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;
E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti;

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;
- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;
- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:

volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore

- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

LOTTO SETTE

DESCRIZIONE

Appezamento di terreno di forma irregolare ubicato in Frazione Casanova del Comune di Cortino. Catastralmente riportato al NCT al Foglio 47 p.lla 93.



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		.	Dominicale
	47	93		-	PASCOLO ARB	U	56 70		Euro 1,76	Euro 0,59

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CONFINI

Il terreno confina a nord con strada sterrata, a est con le p.lle 47 e 94 a sud con la p.lla 462 e ad ovest con la p.lle 91 e 92, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è pervenuto alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003. Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi
Totale € 78.000,00
A Favore di: [REDACTED]
Contro: XXXXX XXXXX
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 18/08/2008
Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940
Rep. 852/2008 del 13/08/2008
Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi

Totale € 86.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/08/2018

Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941

Rep. 853/2008 del 13/08/2008

Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi

Totale € 183.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008

Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661

Rep. 730 del 17/12/2008

Capitale € 45.028,00

Totale € 45.028,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008

Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662

Rep. 731 del 17/12/2008

Capitale € 95.293,87

Totale € 95.293,87

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004
Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649
Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro
Rep. 26/508 del 16/12/2003
Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione
- **Trascrizione contro** del 05/06/2009
Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009
-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)
- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009

- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno nel Comune di Cortino è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 47 particella 93 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34bis delle N.T.A

ART. 34 (E – Zone Agricole)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale;

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Velette in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione

Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento

proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti;

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;
- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;
- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenti al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede dicertificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:
volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

LOTTO OTTO

DESCRIZIONE

Appezamenti di terreno di forma irregolari ubicati in Frazione Casanova del Comune di Cortino

Catastalmente riportato al NCT del Comune di Cortino al Foglio 46 p.lla 29

Comune di Cortino al Foglio 47 p.lla 16

Comune di Cortino al Foglio 47 p.lla 265

Comune di Cortino al Foglio 47 p.lla 266



TITOLARITA'

Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai seguenti soggetti:

- Xxxxx xxxxx (Proprietà 2/9)
nata Teramo il xxxxxxxx
Codice Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
e altri.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Sez	Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
							ha are ca		Dominicale	Agrario
	46	29		-	PASCOLO ARB.	U	1 30 00		Euro 4,03	Euro 1,34
	47	16		AA AB	SEMINATIVO PASCOLO	1 1	65 08 2 67 32		Euro 13,44 Euro 8,28	Euro 18,49 Euro 2,76
	47	265		-	PASCOLO ARB.	U	62 30		Euro 1,93	Euro 0,64
	47	266		-	PASCOLO ARB.	U	62 70		Euro 1,94	Euro 0,65

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale

CONFINI

Il terreno identificato al foglio 46 p.lla 29 confina a nord con le p.lle 30, 31 e 232, a est con le p.lla 16 a sud con la p.lla 105 e ad ovest con la p.lle 28 e 105, salvo altri se/o variati;

Il terreno identificato al foglio 47 p.lla 16 confina a nord con la p.lla 5, a est con le p.lle 265 e 266 a sud con la p.lla 64 e ad ovest con la p.lle 29 e 105, salvo altri se/o variati;

Il terreno identificato al foglio 47 p.lla 265 confina a nord con la p.lla 266, a est con la p.lla 64 a sud con la p.lla 64 e ad ovest con la p.lla 16, salvo altri se/o variati;

Il terreno identificato al foglio 47 p.lla 266 confina a nord con la p.lla 5, a est con le p.lle 2 e 18 a sud con la p.lla 265 e ad ovest con la p.lla 16, salvo altri se/o variati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene è pervenuto alla titolare in virtù di:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/06/2003 Registrazione Volume 508 n. 26 registrata in data 16/12/2003..Successione XXXXXXXX XXXXXXXX.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 08/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 10/07/2008
Reg. gen. 12012 - Reg. part. 2535
Rep. 263/2008 del 09/07/2008
Capitale € 58.134,56, oltre a spese ed interessi

Totale € 78.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/08/2008

Reg. gen. 14429 - Reg. part. 2940

Rep. 852/2008 del 13/08/2008

Capitale € 67.155,08, oltre a spese ed interessi

Totale € 86.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Teramo il 18/08/2018

Reg. gen. 14430 - Reg. part. 2941

Rep. 853/2008 del 13/08/2008

Capitale € 135.954,25, oltre a spese ed interessi

Totale € 183.000,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008

Reg. gen. 22642 - Reg. part. 4661

Rep. 730 del 17/12/2008

Capitale € 45.028,00

Totale € 45.028,00

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Atri sezione distaccata del Tribunale di Teramo il 30/12/2008

Reg. gen. 22643 - Reg. part. 4662

Rep. 731 del 17/12/2008

Capitale € 95.293,87

Totale € 95.293,87

A Favore di: [REDACTED]

Contro: Xxxxx xxxxx

Trascrizioni

- **Trascrizione a favore** del 25/08/2004

Reg. gen. 15529 – Reg. part. 10649

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro

Rep. 26/508 del 16/12/2003

Atto per causa di morte- Certificato di denunciata successione

- **Trascrizione contro** del 05/06/2009

Reg. gen. 9373 – Reg. part. 5841

Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo

Rep. 382 del 30/05/2009

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Documenti successivi correlati:

-Trascrizione n. 9020 del 27/08/2009

-Annotazione n. 238 del 02/02/2016 (CANCELLAZIONE)

- **Trascrizione contro** del 27/08/2009
Reg. gen. 14603 – Reg. part. 9020
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Rep. 382 del 30/05/2009
Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5841 del 2009
- **Trascrizione contro** del 30/05/2025
Pubblico Ufficiale Tribunale di Teramo
Reg. gen. 9178 – Reg. part. 6905
Rep. 84/2025 del 20/05/2025
Atto giudiziario-Sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio

SITUAZIONE URBANISTICA

L'appezzamento di terreno nel Comune di Cortino è classificato come da P.R.E. del Comune di Cortino

Catasto terreni

Foglio 46 particella 29 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 47 particella 16 qualità Seminativo e Pascolo

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 47 particella 265 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

Catasto terreni

Foglio 47 particella 266 qualità Pascolo arborato

Strumento PRE – Piano Regolatore Esecutivo

Zona: Soggetta a piano di utilizzo unitario – Zona agricola

Descrizione artt. 34 e 34**bis** delle N.T.A

ART. 34 (*E – Zone Agricole*)

Per le zone agricole (Zone bianche del P.R.E.), a esclusione di quelle rientranti nelle perimetrazioni di trasformabilità urbana e di individuazione dei borghi, si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento adottato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 143 del 18/12/1998 e successive integrazioni e modificazioni nonché come esso risulterà a seguito di recepimento nel P.R.E..

Parametri urbanistici per la residenza:

Lotto minimo - 10.000 mq.

IFF 0,03 mc/mq fino ad un massimo di 800 mc complessivi.

N.P. n. 2 con esclusione di Piano interrato e sottotetti abitabili

H max 7,50 ml per ogni singolo lato

D.C. 5,00 ml

D.Strade 10,00 ml

P 10 mq/auto per un minimo di 5 auto

Annessi Max 45,00 mq con le stesse caratteristiche costruzione principale da realizzarsi all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio principale.

Gli interventi hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine".

Per il patrimonio edilizio rurale ed agricolo esistente a qualsiasi uso destinato, gli interventi ammessi sono quelli definiti dalle presenti N.T.A. per:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ricostruzione di ruderi con incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume;
- ristrutturazione senza incremento di volume;
- ristrutturazione con incremento di volume per pareggio di gronda;
- demolizioni e ricostruzioni;
- superfetazioni, costruzioni improprie e/o precarie e manufatti accessori a carattere precario e/o rurale:

Le modalità e i contenuti degli interventi sopra esposti sono quelli definiti negli articoli corrispondenti. In linea generale tutti gli interventi in zona agricola, anche di nuova edificazione dovranno attenersi ai criteri di cui alla lettera b) articolo 9 come codificati nel Titolo III delle presenti N.T.A..

La tipologia costruttiva dei nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti caratteristiche:

- porticato su ingresso principale o vano scala estero;
- coperture a falde inclinate con pendenze comprese fra il 30% e il 40%;
- aggetti cornicioni non superiori a 0,80 ml con inclinazione identica alle falde di copertura;
- sbalzi logge o balconcini non superiori a 1,00 ml sia in senso longitudinale che trasversale;
- realizzazione di logge e terrazzi ai piani superiori in alternativa ai balconi;
- recinzioni con mattoncini a vista, pietra tagliate, ferro battuto, o muretti intonacati;

Sono espressamente vietati:

- Solai piani per gli aggetti delle coperture e per le coperture medesime;
- Volute in c.a. per parapetti di balconcini, logge, vani scale esterni o muretti di recinzione;
- Coperture a padiglione (quattro acque) se non per piccole porzioni di edificio;

E' indicato l'uso dei materiali compatibili con le caratteristiche contadine da documentare mediante Relazione Tecnica dettagliata sui materiali in uso nell'area d'intervento e sui materiali che si intendono usare nell'intervento proposto, corredata da documentazione fotografica.

Sono comunque imposti;

- persiane a battente per infissi esterni;
- piattabande porte e finestre, ove previsti, con mattoncini a vista o pietre tagliate;
- balaustre logge e balconi in ferro battuto, mattoncini a vista, pietre tagliate o legno;
- grondaie e pluviali in lamiera di rame o verniciate come al Piano Colore;
- manto di copertura in coppi di riuso o similari;
- rispetto rigoroso delle tinteggiature e paramenti esterni secondo il Piano Colore;

Sono espressamente vietati:

- infissi in alluminio anodizzato;
- tapparelle di qualsiasi tipo per infissi esterni
- l'uso di materie plastiche per infissi, tapparelle o canalizzazioni esterne;
- copertura con tegole di cls, laminati plastici o similari
- imbotti di porte e finestre in marmo, in ceramica o altro materiale non coerente con quelli tradizionalmente usati;
- l'uso di gronde e pluviali in lamiera zincata o materie plastiche;
- canne fumarie esterne in prefabbricato cementizio;
- intonaci esterni fratazzati o sbruffati con pasta densa, graffiati, rullati, granigliati, vernici plastiche;
- la tinteggiatura delle pareti esterne di colore bianco;
- pavimentazioni esterne in letto cementizio o prefabbricati cementizi.

E' richiesto il miglioramento funzionale degli spazi pertinenziali al fabbricato oggetto dell'intervento da documentare mediante una planimetria dello stato di Fatto e dello Stato di Progetto in scala non inferiore a 1:200 con indicazione, delle strade, dei percorsi pedonali, degli accessi pedonali e carrabili da realizzare, delle recinzioni, dei parcheggi esistenti e da realizzare, delle piantumazioni esistenti e da realizzare, delle pavimentazioni, con indicazione delle linee acque bianche e nere esistenti e di progetto; Tutti gli elementi necessari al rispetto di quanto sopra riportato dovranno essere formalizzati attraverso apposita relazione ed elaborati tecnici esplicativi sottoscritti da architetto, ingegnere civile e/o ingegnere che esercita la professione in campo dell'ingegneria civile da almeno dieci anni, il quale al termine dei lavori, in sede di certificazione di abitabilità o agibilità, dovrà attestare la conforme esecuzione dei lavori eseguiti a quanto sopra richiesto.

ART. 34 bis (Interventi sul patrimonio edilizio esistente Zone Agricole)

Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;

- ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 30% del volume lordo e delle altezze massime di zona, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

In tal caso la superficie edificabile complessiva, sarà desunta dal seguente rapporto:
volume lordo esistente/3;

Per la documentazione vale quanto stabilito dagli articoli 10 e 24.

Al fine di favorire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati o utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente. Tali manufatti possono essere destinati a civile abitazione, attività agrituristiche, country-house o piccole attività artigianali di servizio o produttive compatibili con l'ambiente. A tal fine possono essere riutilizzate le volumetrie aziendali e abitative esistenti e possono essere ampliati una-tantum in ragione del 30% della superficie esistente comunque destinata. Tali interventi sono ammessi previa presentazione di atto di vincolo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. L'atto di vincolo individua le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Le aree identificate catastalmente dovranno essere vincolate quale pertinenza dell'edificio recuperato nella misura minima di mq. 30 per ogni metroquadrato di "Se" dell'edificio recuperato, considerati al lordo della trasformazioni concesse, e comunque dell'intera superficie aziendale o del lotto di pertinenza del fabbricato se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della LR n° 18/83 nel testo vigente. In tal caso, per gli edifici rurali destinati a residenza è ammesso l'aumento del volume esistente di cui al comma 1 del presente articolo entro i limiti di mc. 800. Potrà inoltre essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stanti, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983). Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune. Di norma questi ultimi immobili potranno avere le seguenti destinazioni:

- a. Residenziale
- b. Agriturismo e attività connesse
- c. Ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore
- d. Residenziale- turistico
- e. Locali di ristoro, bar e ristoranti
- f. Locali ad uso vendita e riparazione di attrezzi agricoli
- g. Attività artigianali per la trasformazione di prodotti agricoli

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni di cui ai lotti in oggetto, si è utilizzato il Metodo del confronto di Mercato con Beni simili/Market Comparison Approach (MCA), a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, previa applicazione di adeguati parametri di raccordo, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente:

-la destinazione d'uso, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica attuale, le presunte caratteristiche ai fini energetici, stato dei luoghi come da documentazione fotografica e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore.

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il Metodo Estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio Nazionale ed, in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

In base alle descrizioni sopra riportate, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei Lotti, si è proceduto alla comparazione con beni comparabili, i cui prezzi sono stati ricercati presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive e/o concorsuali;
- esiti di vendite giudiziarie recenti.

VALUTAZIONE LOTTO UNO

Identificativo corpo	Superficie complessiva	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale in c.t.
FABBRICATO e ANNESSI siti nel Comune di Cortino Fg. 38 P.lla 583 sub. 2-4-5	260,00 mq	€ 400	€ 104.000,00	2/9	€ 23.111,00
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 38 p.lle 387-478 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	2.940 mq	€ 20	€ 58.800,00	2/9	13.067,00
Valore di stima in c.t.:					€ 36.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 19.900,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà (LOTTO UNO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in **€ 19.900,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO DUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 38 p.lla 65 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	2.090 mq	1,00 €	2.090,00 €	2/9	460,00 €
Valore di stima a corpo:					460,00 €

Deprezzamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 400,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà (LOTTO DUE) in procedura con necessità di riunione di usufrutto per una parte degli immobili, proposto per la vendita è determinabile in **€ 400,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO TRE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 27 p.lla 281 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	1.600 mq	1,00 €	1.600,00 €	1/9	180,00 €
Valore di stima in c.t.:					180,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 150,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 1/9 di **Piena Proprietà (LOTTO TRE) in procedura** proposto per la vendita è determinabile in **€ 150,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO QUATTRO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 27 p.lle 146-147 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	1.910 mq	1,00 €	1.910,00 €	2/9	420,00 €
Valore di stima totale in c.t.:					420,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 360,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di **Piena Proprietà (LOTTO QUATTRO) in procedura** proposto per la vendita è determinabile in **€ 360,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO CINQUE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 38 p.lle 271 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	1.490 mq	1,00 €	1.490,00 €	2/9	331,00 €
TERRENI siti nel Comune di Teramo Fg. 83 p.lle 66-73-78 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	18.740 mq	1,00 €	18.740,00 €	2/9	4164,00 €
TERRENI siti nel Comune di Teramo Fg. 83 P.lle 71-72-75-76-82-93 Piena Proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	14.100 mq	1,00 €	14.100,00 €	1/9	1567,00 €
Valore di stima in c.t.:					6.060,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 5.150

Il valore complessivo dei diritti in parte pari a 2/9 e in parte pari a 1/9 di **Piena Proprietà** (LOTTO CINQUE) **in procedura** proposto per la vendita è determinabile in **€ 5.150,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO SEI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 38 p.lle 293-294-297-299-300-359-424 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	13.790 mq	1,00 €	13.790,00 €	2/9	3.064,00 €
Valore di stima in c.t.:					3.060,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 2.600,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà (LOTTO SEI) in procedura proposto per la vendita è determinabile in **€ 2.600,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO SETTE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 47 p.lla 93 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	5.670 mq	1,00 €	5.670,00 €	2/9	1.260,00 €
Valore di stima in c.t.:					1.260,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 1.070

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà (LOTTO SETTE) in procedura proposto per la vendita è determinabile in **€ 1070,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

VALUTAZIONE LOTTO OTTO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo in c.t.	Quota in vendita	Totale c.t.
TERRENI siti in Comune di Cortino Foglio 46 p.lla 29 Foglio 47 p.lle 16-265-266 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	58.740 mq	1,00 €	58.740,00 €	2/9	13.053,00 €
Valore di stima in c.t.:					13.050,00 €

Deprezamenti/Maggiorazioni

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Difficoltà di commercializzazione per diritti rispetto all'intero	20,00	%
Maggiorazione per presenza di essenze arboree.	25,00	%

Valore proposto per la vendita a base d'asta in cifra tonda: € 11.100,00

Il valore complessivo dei diritti pari a 2/9 di Piena Proprietà (LOTTO OTTO) in procedura proposto per la vendita è determinabile in **€ 11.100,00 in c.t.** considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, dei fattori precedentemente elencati, e la maggiorazione per la presenza di essenze arboree, oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Identificativo corpo	Valutazione Complessiva	Valore in procedura
LOTTO N. 1 – FABBRICATO E ANNESSI siti nel Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 583 sub. 2-4-5 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 387-478 Piena Proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 36.200,00	€ 19.900,00
LOTTO N. 2 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 65 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 460,00	€ 400,00
LOTTO N. 3 – TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lla 281 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 180,00	€ 150,00
LOTTO N. 4 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 27 p.lle 146-147 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 420,00	€ 360,00
LOTTO N. 5 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lla 271 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 66-73-78 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx TERRENI siti in Comune di Teramo Foglio 83 p.lla 71-72-75-76-82-93 Piena proprietà per la quota di 1/9 Xxxxx xxxxx	€ 6.060,00	€ 5.150,00
LOTTO N. 6 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 38 p.lle 293-294-297-299-300-359-424 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 3.060,00	€ 2.600,00
LOTTO N. 7 - TERRENO sito in Comune di Cortino (TE) Foglio 47 p.lla 93 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 1.260,00	€ 1.070,00
LOTTO N. 8 - TERRENI siti in Comune di Cortino (TE) Foglio 46 p.lla 29 Foglio 47 p.lle 16-265-266 Piena proprietà per la quota di 2/9 Xxxxx xxxxx	€ 13.050,00	€ 11.100,00
TOTALE	€ 60.690,00	€ 40.730,00

Credendo con tanto di aver chiarito le valutazioni in merito all'esistenza di contratto di affitto di fondo rustico ed integrativo, il sottoscritto coadiutore tecnico deposita la relazione FINALE di stima presso questo Spettabile Tribunale in TOTALE RETTIFICA e SOSTITUZIONE delle precedenti, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 23/01/2026

Il coadiutore tecnico
Cav. Geom. Osvaldo Reginelli



Fallimenti e
ASTE

ELENCO ALLEGATI

- **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO DEL 03.04.2017 E
INTEGRAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO IN DATA 10.10.2018**

- **LOTTO N 1**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Comunale
- **Allegato E** Documentazione Urbanistica
- **Allegato F** Elaborati Grafici
- **Allegato G** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 2**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 3**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 4**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 5**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 6**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 7**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**

- **LOTTO N 8**

- **Allegato A** Inquadramento territoriale
- **Allegato B** Sovrapposizione tra vista satellitare ed estratto di mappa catastale
- **Allegato C** Documentazione Catastale
- **Allegato D** Documentazione Urbanistica
- **Allegato E** Ispezioni Ipotecarie
- **Documentazione fotografica**