
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marcelli Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2025 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

****omissis****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
LOTTO 1	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	7
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	7
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	8
Completezza documentazione ex art. 567 (comune ai beni 1,3 e 4)	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	8
Titolarità (comune ai beni 1,3 e 4).....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	8
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	8
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	9
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	9
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	10
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	10
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	11
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	12
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	14
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	14
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	15
Stato conservativo	15



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	15
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	15
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	16
Parti Comuni (comune ai beni 1,3 e 4)	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	16
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	16
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	16
Servitù, censo, livello, usi civici (comune ai beni 1,3 e 4)	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	17
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	17
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	18
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	19
Precisazioni	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	20
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	20
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	22
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	24
Formalità pregiudizievoli (comune ai beni 1,3 e 4)	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	26
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	26
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	26



Normativa urbanistica (comune ai beni 1,3 e 4)	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	27
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	27
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	27
Regolarità edilizia	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	30
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	31
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	32
Vincoli od oneri condominiali (comune ai beni 1,3 e 4)	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	33
Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	33
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S	33
LOTTO 2	34
Descrizione	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Stato conservativo	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	39
PRECISAZIONI	39
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	41
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali	45
Stima / Formazione lotti	46
Lotto 1	47
Lotto 2	49
Riepilogo bando d'asta	51



Lotto 1 51

Lotto 2 53

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2025 del R.G.E. 54

Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 81.000,00..... 54

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.000,00..... 56

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 57

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2 57

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T 57

Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T 58

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S 58

Elenco allegati 60



INCARICO

All'udienza del 24/11/2025, il sottoscritto Ing. Marcelli Stefano, con studio in Via Napoleone, 33 - 64026- Roseto degli Abruzzi (TE), email stefanomarcelli@hotmail.com, PEC stefano.marcelli@ingte.it, Tel. 349 8437911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2 (Coord. Geografiche: 42.646062, 13.925339)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T (Coord. Geografiche: 42.646115, 13.925518)
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S (Coord. Geografiche: 42.646062, 13.925339)

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T (Coord. Geografiche: 42.646062, 13.925339)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2;
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T;
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un locale sotto strada, sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18, particella 41, subalterno 6.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune.

L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco.

Il cespite è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, nonché terrazzo a livello sul quale insiste una veranda chiusa in legno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 8.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune distinta con il subalterno n.17.

L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco.

Il compendio, parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza, si presenta in buono stato di conservazione.



Dagli atti edilizi, urbanistici e catastali, il compendio risulta registrato come rimessa attrezzi. Tuttavia, in fase di sopralluogo è stato possibile constatare che si tratta effettivamente di una taverna, composta da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc.

Si rileva inoltre, come dettagliatamente riportato nel corpo della relazione, che una porzione del confine di proprietà ricade all'interno di una camera da letto e non risulta fisicamente materializzato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Trattasi di locale fondaco/cantina allo stato grezzo, posto al piano primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza.

Il compendio è censito al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) al foglio 18, particella 41, subalterno 9.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

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

TITOLARITÀ (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

I beni oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ****OMISSIS****

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



- **omissis** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

L'area su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza, cui il cespite oggetto di procedura è parte costituente, confina:

- a Nord: con particelle n°148 e n°151;
- a Est: particelle n°150 e n°157;
- a Sud: con particella n°232 a mezzo via Trapannara;
- a Ovest: con particella n°148.

L'appartamento in oggetto, situato al piano secondo, confina parzialmente a sud, est e ovest con il vano scala distinto al subalterno n°2.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

L'area su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza, cui il cespite oggetto di procedura è parte costituente, confina:

- a Nord: con particelle n°148 e n°151;
- a Est: particelle n°150 e n°157;
- a Sud: con particella n°232 a mezzo via Trapannara;
- a Ovest: con particella n°148.

L'immobile confina:

- a Nord: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA);
- a Est: con sub.2, B.C.N.C. AI SUB 5 - 6 (VANO SCALA) e sub. 14;
- a Sud: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA);
- a Ovest: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

L'area su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza, cui il cespite oggetto di procedura è parte costituente, confina:

- a Nord: con particelle n°148 e n°151;
- a Est: particelle n°150 e n°157;
- a Sud: con particella n°232 a mezzo via Trapannara;
- a Ovest: con particella n°148.



L'immobile confina:

- a Nord: con sub.15;

- a Ovest: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA).

CONSISTENZA

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza C_E ", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente C_E un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,70 m	2
Veranda	36,60 mq	38,00 mq	0,5	19,30 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	8,80 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	1,00 m	2
Superficie convenzionale complessiva:				141,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (dichiarata rimessa attrezzi)	78,60 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,85 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

Il compendio risulta registrato al N.C.E.U. del Comune di Morro d'Oro (TE) come rimessa attrezzi; tuttavia, come verificato in sede di sopralluogo, presenta una disposizione interna corrispondente a un immobile residenziale, composto da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fondaco/Cantina	43,00 mq	50,00 mq	0,20	10,00 mq	2,80 m	1S
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1997 al 23/10/1997	**omissis** nata a NOTARESCO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 3/9, **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 2/9, **omissis** nata a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 2/9, **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 2/9.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano 2
Dal 23/10/1997 al 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/3, **omissis** nata a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/3, **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/3.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano 2
Dal 23/10/1997 al 10/11/2003	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 328,60 Piano 2
Dal 10/11/2003 al 10/02/2011	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano 2
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 238,60 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 238,60



		Piano 2
Dal 28/04/2021 al 27/11/2025	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 238,60 Piano 2

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 18 Particella 41 Subalterno 6 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 18 Particella 41.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2007 al 10/03/2008	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 79 mq Rendita € 106,08 Piano T
Dal 10/03/2008 al 10/02/2011	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 79 mq Superficie catastale 79 mq Rendita € 106,08 Piano T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 79 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 106,08 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 79 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 106,08 Piano T
Dal 28/04/2021 al 27/11/2025	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 8 Categoria C6 Cl.2, Cons. 79 mq Superficie catastale 90 mq Rendita € 106,08 Piano T

Il cespite in oggetto deriva, unitamente ai sub.7 e sub.9, dal fabbricato rurale riportato in N.C.E.U. a Foglio 18 Part. 41 Sub. 3 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in N.C.T. a Foglio 18 Part. 41.



Bene N° 4 - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2007 al 10/03/2008	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 62,18 Piano 1S
Dal 10/03/2008 al 10/02/2011	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Rendita € 62,18 Piano 1S
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 62,18 Piano 1S
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 62,18 Piano 1S
Dal 28/04/2021 al 27/11/2025	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 50 mq Rendita € 62,18 Piano 1S

Il cespite in oggetto deriva, unitamente ai sub.7 e sub.8, dal fabbricato rurale riportato in N.C.E.U. a Foglio 18 Particella 41 Subalterno 3 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in N.C.T. a Foglio 18 Particella 41.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	41	6		A3	2	6 vani	130 mq	238,6 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo non risulta rappresentata la veranda chiusa in legno attualmente presente sul terrazzo a livello dell'appartamento. Tale elemento costituisce pertanto una difformità tra lo stato di fatto e la documentazione catastale.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	41	8		C6	2	79 mq	90 mq	106,8 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Emergono significative difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. Il compendio risulta infatti registrato al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) come rimessa attrezzi; tuttavia, come verificato in sede di sopralluogo, presenta una disposizione interna corrispondente a un immobile residenziale, composto da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc.

Tali difformità, incidendo sulla regolarità catastale e urbanistica dell'immobile, saranno opportunamente considerate nella determinazione del valore di stima, con un adeguato deprezzamento sul prezzo finale.



BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	41	9		C2	2	43 mq	50 mq	62,18 €	1S	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2**

Lo stato di conservazione del bene in oggetto è da ritenersi buono.

Dall'esame visivo dei locali non emergono segni di infiltrazioni d'acqua, umidità di risalita o degrado delle strutture e delle finiture. Le superfici murarie e i soffitti si presentano in buone condizioni manutentive, privi di aloni, macchie o distacchi di intonaco.

Le finiture interne risultano decorose e ben mantenute, con pavimentazioni integre e pareti regolarmente tinteggiate. Gli infissi appaiono in buono stato di conservazione e idonei a garantire adeguata illuminazione e aerazione dei locali.

Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario), per quanto verificabile visivamente, risultano funzionanti e adeguatamente mantenuti, senza evidenti segni di vetustà o criticità.

Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni generali soddisfacenti, non necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, se non eventuali opere di ordinaria manutenzione, risultando idoneo all'uso cui è destinato.

A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi buono.

Dall'esame visivo dei locali non si rilevano fenomeni di umidità di risalita o capillare, né segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle strutture verticali. Le superfici murarie e i soffitti si presentano in buone condizioni manutentive, privi di aloni, fessurazioni significative o distacchi di intonaco.

Le finiture interne risultano ben mantenute, con pavimentazioni in buono stato di conservazione e



pareti regolarmente tinteggiate.

Gli infissi appaiono in buone condizioni funzionali.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), per quanto accertabile visivamente, risultano funzionanti e correttamente mantenuti, senza evidenti segni di vetustà o criticità.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Lo stato conservativo del bene, come rilevato in fase di sopralluogo, appare scadente. Lo stesso si presenta allo stato grezzo, non pavimentato e non rifinito.

PARTI COMUNI (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Non risulta formalmente costituito un condominio ai sensi della normativa vigente: non è presente un regolamento condominiale, non è stato nominato un amministratore né risultano tabelle millesimali ufficialmente approvate. L'edificio va pertanto ricondotto alla figura del condominio minimo, configurabile ogniqualvolta vi siano almeno due proprietà esclusive insistenti sul medesimo fabbricato. In assenza di diversa disciplina contrattuale, le parti comuni si individuano in base a quanto disposto dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, che comprendono – salvo titolo contrario

- le parti dell'edificio destinate all'uso comune, tra cui:
- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti (art. 1117, n. 1 c.c.);
- i muri maestri, i tetti e i lastrici solari (art. 1117, n. 1 c.c.); - le scale, i pianerottoli e gli anditi di accesso (art. 1117, n. 2 c.c.);
- le opere, installazioni e manufatti destinati all'uso comune, quali impianti idrici, fognari, elettrici, del gas, di riscaldamento, ecc. (art. 1117, n. 3 c.c.).

Nel condominio minimo, pur non essendo obbligatoria la nomina dell'amministratore e la redazione di regolamento, trovano comunque applicazione le norme generali sul condominio previste dagli artt. 1117-1139 c.c.

Si segnala presenza dei seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno n.17: B.C.N.C. ai sub. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 19 (trattasi di area esterna di pertinenza);
- subalterno n.2: B.C.N.C. ai subalterni 5 e 6 (trattasi di vano scala).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Il fabbricato di cui il cespite oggetto di pignoramento risulta parte costituente, è stato realizzato nella prima metà degli anni ottanta e successivamente è stato interessato da interventi di sopraelevazione e ristrutturazione. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e parziale piano seminterrato.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da Via Trapannara, mediante la corte comune censita al subalterno 17, e successivamente attraverso il vano scala identificato al subalterno 2, comune alle unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 5 e 6.

La struttura portante è in muratura con tramezzature interne in laterizio; i solai interpiano e il solaio di copertura sono realizzati con sistema latero-cementizio.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è composta da un ingresso che immette nella zona giorno, articolata in soggiorno e cucina; un disimpegno conduce alla zona notte, costituita da due camere da letto e due bagni.

È inoltre presente un terrazzo al medesimo livello, quasi interamente chiuso mediante una veranda in legno, realizzata in assenza dei necessari titoli edilizi autorizzativi.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in gres porcellanato;
- tramezzature rifinite con intonaco civile e tinteggiatura al quarzo;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno;
- portoncino d'ingresso di tipo non blindato;
- porte interne tamburate;
- rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato per un'altezza di circa 2,00 m nei locali bagno e cucina.

Le finiture si presentano complessivamente in buono stato di conservazione, di qualità media e non evidenziano la necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

L'impianto termico è del tipo autonomo ed è costituito da:

- generatore di calore: caldaia tradizionale alimentata a gas metano, marca Immergas, installata



esternamente;

- rete di distribuzione realizzata con tubazioni in rame coibentate;
- terminali di emissione costituiti da radiatori in ghisa a parete.

L'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; i servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è anch'esso del tipo sottotraccia e risulta dotato di un numero adeguato di prese di corrente, interruttori e punti luce.

Le caratteristiche estrinseche del contesto, valutate secondo le classificazioni previste dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano le seguenti:

- caratteristiche ambientali: sufficienti, in zona periferica pedecollinare;
- prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: scarsa;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e pubblici: scarsa, con servizi raggiungibili entro alcuni chilometri.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato, con riferimento ai medesimi standard, risultano:

- stato di conservazione: discreto;
- tipologia edilizia: fabbricato plurifamiliare sviluppato su più livelli;
- dotazioni esterne: normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale sono invece le seguenti:

- stato di conservazione: buono;
- grado delle rifiniture: normale;
- piano: secondo piano fuori terra, privo di ascensore.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Il bene è inserito in un fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con struttura principale in muratura portante, composto complessivamente da tre piani fuori terra oltre a un piano parzialmente interrato.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra del fabbricato.

Dal punto di vista catastale ed edilizio-urbanistico, l'unità risulta assentita come locale rimessa attrezzi. Tuttavia, di fatto e in assenza di titoli abilitativi, l'immobile si presenta trasformato in uso abitativo, con una distribuzione interna tipica di un alloggio residenziale.

Nello stato attuale, l'unità è composta da: ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno.

Le finiture interne risultano di tipo civile: pavimentazioni in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni con infissi in alluminio, porte interne in legno.



L'ambiente è dotato di impianti tecnologici funzionali all'uso abitativo (impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento costituito da caldaia autonoma e terminali in alluminio), sebbene realizzati senza preventiva autorizzazione urbanistico-edilizia in relazione al cambio di destinazione d'uso.

Lo stato manutentivo generale dell'unità può definirsi discreto/buono, compatibilmente con l'uso abitativo attualmente in atto, fermo restando che tale utilizzo non risulta conforme alla destinazione assentita.

Le caratteristiche estrinseche del contesto, valutate secondo le classificazioni previste dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano le seguenti:

- caratteristiche ambientali: sufficienti, in zona periferica pedecollinare;
- prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: scarsa;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e pubblici: scarsa, con servizi raggiungibili entro alcuni chilometri.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato, con riferimento ai medesimi standard, risultano:

- stato di conservazione: discreto;
- tipologia edilizia: fabbricato plurifamiliare sviluppato su più livelli;
- dotazioni esterne: normali.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale sono invece le seguenti:

- stato di conservazione: buono;
- grado delle rifiniture: normale;
- piano: terra.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Il bene in oggetto oggetto di descrizione è ubicato al piano seminterrato del medesimo fabbricato di cui fa parte l'unità soprastante e si presenta come ambiente unico, con altezza interna ridotta, privo di finiture, destinato esclusivamente a funzioni di deposito. Le murature perimetrali risultano in pietrame/muratura grezza, lasciate a vista e prive di rivestimenti, con evidenti irregolarità superficiali. Il solaio di copertura è intonacato in modo sommario, con segni di usura e assenza di controsoffitti o finiture. La pavimentazione è costituita da fondo grezzo in ghiaia e materiale sciolto.

Il locale appare privo di adeguata aerazione e illuminazione naturale, non essendo visibili aperture finestrate dirette verso l'esterno; l'illuminazione è presumibilmente di tipo artificiale, realizzata in modo essenziale. Sono presenti passaggi impiantistici a vista (tubazioni e cavi), posati senza canalizzazioni incassate.

Lo stato manutentivo complessivo può definirsi scadente, coerente con l'uso a fondaco o deposito.

Il locale risulta attualmente utilizzato come spazio di stoccaggio, con presenza di materiali ed oggetti di



varia natura, e non presenta caratteristiche di abitabilità né elementi riconducibili a un utilizzo diverso da quello accessorio.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

I cespiti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Il compendio risulta attualmente occupato dal debitore esecutato.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

L'immobile, come dichiarato dal debitore esecutato in fase di sopralluogo, risulta libero.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

In sede di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che all'interno del locale fondaco/cantina sono presenti attrezzi e materiali di sua proprietà, attualmente conservati nello stato in cui si trovano.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997 al 23/10/1997	**omissis** nata a NOTARESCO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprieta' 3/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprieta' 2/9; **omissis** nata a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprieta' 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprieta' 2/9. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1997	65/177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/07/1997	7602	5281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 23/10/1997 al 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nata a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12445	8712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	
Dal 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12446	8713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **omissis** nata a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nata a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti



per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 23 aprile 1997 repertorio n. 65/177 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 16 luglio 1997 al numero di registro generale 7602 e numero di registro particolare 5281 da **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel comune di Morro D'oro (TE).

Per la suddetta denuncia di successione si rilevava:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio De Rosa Teresa del 7 agosto 2014 repertorio n. 50870/22658 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 8 agosto 2014 al numero di registro generale 9754 e numero di registro particolare 7360 a favore di **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 6, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 7, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 8, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 9 e contro **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel Comune di Morro D'oro (TE).

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997 al 23/10/1997	**omissis** nata a NOTARESCO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 3/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nata a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1997	65/177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/07/1997	7602	5281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997 al 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12445	8712
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	
Dal 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, **OMISSIS**, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12446	8713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **omissis** nata a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nata a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 23 aprile 1997 repertorio n. 65/177 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 16 luglio 1997 al numero di registro generale 7602 e numero di registro particolare 5281 da **omissis** nato a Notaresco (TE) in data 23 novembre 1928 C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel comune di Morro D'oro (TE).

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio De Rosa Teresa del 7 agosto 2014 repertorio n. 50870/22658 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 8 agosto 2014 al numero di registro generale 9754 e numero di registro particolare 7360 a favore di **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 6, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 7, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 8, NCEU Foglio 18 Particella 41



Subalterno 9 e contro **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel Comune di Morro D'oro (TE).

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997 al 23/10/1997	**omissis** nata a NOTARESCO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 3/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1997	65/177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/07/1997	7602	5281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997 al 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	23/10/1997	12445	8712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12446	8713
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **omissis** nata a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nata a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 23 aprile 1997 repertorio n. 65/177 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 16 luglio 1997 al numero di registro generale 7602 e numero di registro particolare 5281 da **omissis** nato a Notaresco (TE) in data 23 novembre

1928 C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel comune di Morro D'oro (TE).

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio De Rosa Teresa del 7 agosto 2014 repertorio n. 50870/22658 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 8 agosto 2014 al numero di registro generale 9754 e numero di registro particolare 7360 a favore di **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 6, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 7, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 8, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 9 e contro **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel Comune di Morro D'oro (TE).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 08/08/2014

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 60.000,00

Rogante: Notaio Teresa De Rosa

Data: 07/08/2014

N° repertorio: 50870/22658

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425

Quota: 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**



NORMATIVA URBANISTICA (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE):

DESTINAZIONE URBANISTICA - (n.9 destinazioni)

FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.)

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole

Sottozona E1- Agricola normale

Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo

STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale

ZONA: E1.ac - Areale E1.ac

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare.

(Piano di settore agricolo)

STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo

ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%

DESCRIZIONE: Aree agricole

Visita sito P.T.C.P.

STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico

ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

L'art. 15.1 (zona "E1" AGRICOLA - NORMALE) del P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE) prevede:

Riguarda il territorio extra-urbano del comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico- ambientali, del sistema idro-geologico, e dell'equilibrio ecologico e naturale. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze ed attività che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; il presente piano di settore specifica le modalità di intervento sia nel recupero che nelle nuove realizzazione, le tipologie edilizie, i materiali, le limitazioni ecc., finalizzate al corretto inserimento ambientale e rispondente alle "caratteristiche rurali" dell'ambiente.

Nella zona sono consentite esclusivamente: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola; alla prima trasformazione dei prodotti agricoli; agli allevamenti; alla residenza; alle attività turistiche connesse con la fruizione dell'ambiente agricolo.



In particolare :

- a) costruzioni inerenti la conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.;*
- b) costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole singole o associate che lavorino prevalentemente prodotti propri;*
- c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia ed altri;*
- d) costruzioni finalizzate al turismo rurale integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale.*

Nella zona l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto mediante rilascio del Permesso di Costruire esclusivamente ai seguenti soggetti singoli o associati:

- proprietari coltivatori diretti;*
- proprietari conduttori in economia;*
- imprenditori agricoli a titolo principale;*
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.*

a) - Costruzioni ad uso residenziale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,01 mq/mq di superficie edificabile (Se) e con un'altezza massima di ml 7,50, con esclusione di silos e/o altre strutture di stoccaggio finalizzate alla produzione agricola , con la distanza dai confini di ml 5,00; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del Permesso di Costruire concessione edilizia è di 3 (tre) Ettari e la Superficie edificabile massima di ogni singolo edificio residenziale non può superare i 266 mq, salvo quanto previsto nel successivo art. 15.6.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizione del 1° comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa la maggiorazione di volume di 27 mq per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di Superficie edificabile pari a 266 mq. di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della legge Regionale 2.3.1979 n°12.

Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti del Permesso di Costruire a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Il Comune scrive su un pubblico registro i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate, terreni che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili realizzati devono mantenere la destinazione agricola fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

b)- Manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 3 Marzo 1999 , n. 12 nel testo vigente, sono considerati manufatti



connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali;
- gli impianti fissi per la protezione dei prodotti;
- i silos e le altre opere di stoccaggio;
- gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- i locali da adibire ad attività agrituristiche

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e l'unità minima aziendale è di 30.000 Mq.

E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq.150 per ettaro e comunque, per ogni singolo manufatto, non superiore a 600 mq. per le quali è necessario il rilascio del Permesso di Costruire.

Non è soggetta a questi limiti la realizzazione di serre o di coperture stagionali per la protezione delle colture, per le quali non è necessaria né la richiesta di Permesso di Costruire né la Denuncia di Inizio Attività.

In caso di attività stagionali, a cessazione della specifica attività agricola, è fatto obbligo del ripristino dello stato dei luoghi.

Tali manufatti devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati residenziali di ml. 10,00 da elevare a ml. 20,00 per i ricoveri o stalle per animali domestici.

c) - Impianti produttivi nei suoli agricoli.

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale;
- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92';
- distanza dai confini ml 10,00;
- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal P.R.E. e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli.

Nelle aree agricole di rilevante interesse economico come perimetrate nella Tav. 12.v di PRE evidenziate con apposito asterisco sono vietati impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo; nelle altre aree agricole di rilevante interesse economico non contrassegnate da asterisco la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo è ammessa purché direttamente collegata ad attività agricole insediate nell'ambito del territorio comunale o di comuni limitrofi: tale condizione dovrà essere dimostrata dal richiedente attraverso contratti con produttori agricoli locali o mediante la costituzione di società o cooperative costituita per una quota superiore al 60% da titolari di aziende agricole proprietarie di terreni localizzati nel territorio comunale o in comuni confinanti. Sono da intendersi quali impianti produttivi agricoli gli insediamenti necessari per la lavorazione o trasformazione delle produzioni agricole tipiche del territorio comunale (frantoi, cantine, locali per la cernita e incasamento prodotti ortofrutticoli o ortoflorovivaistici, ecc).

Gli insediamenti produttivi in tali zone dovranno privilegiare il riuso di manufatti agricoli esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto delle tipologie costruttive agricole esistenti e di quanto previsto nel successivo paragrafo per le nuove costruzioni. Nel caso in cui esista un manufatto già realizzato, non si potrà procedere ad un nuovo intervento edificatorio se prima non si sia recuperato il manufatto esistente.



Nel caso di insediamenti produttivi agricoli o zootecnici che necessitino di nuove costruzioni, al fine dell'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno, parti impiantistiche, nonché l'impianto di nuove alberature.

A maggior specifica di quanto riportato nei suddetti quadri sinottici si ribadisce che sono vietate :

*-la realizzazione di forme strutturali in oggetto in calcestruzzo a vista, nonché di parapetti, setti portanti, elementi architettonici, cornicioni ecc. con cemento a vista;
-recinzioni in elementi prefabbricati ed in calcestruzzo;*

Sono consigliati:

-coperture a due falde e/o a padiglione in orditura principali leggere in legno e/o acciaio con parti a vista il legno o laterizio;

-manti di coperture in laterizio (coppi tegole o embrici lamine di rame ecc.);

-sono ammesse la realizzazione di coperture piane unicamente se integrate con il contesto e impermeabilizzate mediante la realizzazione di tetto giardino;

-la sistemazione dell'area di pertinenza dell'insediamento con fitta alberatura autoctona;

Nelle citate aree di rilevante interesse economico, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, con le limitazioni di cui ai precedenti paragrafi, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/6 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale;

- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20.00;

- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92;

- distanza dai confini ml 20,00;

- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta;

- distanza dalle singole abitazioni esistenti o previste dal P.R.E., se non facenti parte della stessa azienda e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli. Non sono soggetti a tali limitazioni le serre e gli insediamenti agricoli non zootecnici che prevedano l'occupazione di massimo 15 dipendenti.

- Indice di piantumazione, obbligatoria, un albero di medio e uno di alto fusto, avente una sezione minima di cm. 15, per ogni 200 mq di Superficie fondiaria. Il rilascio del certificato di agibilità resta subordinato anche alla dichiarazione da parte del proprietario dell'avvenuta piantumazione delle essenze vegetative nella quantità prescritta.

- Permeabilità del suolo come da art. 8.2.13

- Altezza massima dei fabbricati H= mt. 7,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Morro D'Oro (TE), la documentazione acquisita attesta che il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di



fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;

2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;

3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato.

In data 15.10.1997, contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria è stata autorizzata l'abitabilità del locale sottotetto (sub.6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo emerge quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta conforme all'ultimo titolo edilizio legittimante (Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997), ad eccezione di una veranda chiusa in legno realizzata sul terrazzo in assenza di idoneo titolo edilizio abilitativo e pertanto configurabile come opera edilizia non legittimata.

Per la suddetta difformità edilizia, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria esclusiva cura, onere e spesa, ove ne sussistano i requisiti di legge, alla regolarizzazione dell'intervento mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; in difetto, dovrà procedere alla rimessione in pristino dello stato legittimo dei luoghi.

Di tale circostanza si terrà debitamente conto in sede di determinazione del prezzo a base d'asta, mediante l'applicazione di congruo deprezzamento.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Morro D'Oro (TE), la documentazione acquisita attesta che il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;

2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;

3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione



di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio assentito e lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo emerge quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta assentita, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come locale rimessa attrezzi. Tuttavia, allo stato di fatto e in assenza di idonei titoli edilizi abilitativi nonché di provvedimenti di cambio di destinazione d'uso, l'immobile risulta trasformato in uso abitativo, presentando una distribuzione interna riconducibile a quella di un alloggio residenziale, articolato in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e servizio igienico;

- si rileva altresì, che una porzione del confine di proprietà con il sub.14 insiste, senza soluzione di continuità, all'interno di una delle camere da letto e che tale limite non risulta fisicamente materializzato né individuabile mediante elementi strutturali o segni permanenti.

In relazione alla difformità di cui al punto 1), considerata la collocazione dell'immobile in zona urbanistica agricola e l'assenza dei presupposti normativi per la legittimazione del cambio di destinazione d'uso in senso residenziale, si rende necessario il ripristino dello stato legittimo dei luoghi, mediante la riconduzione dell'unità immobiliare alla destinazione d'uso originariamente assentita di locale rimessa attrezzi, con eliminazione delle opere interne incongrue.

Con riferimento alla difformità di cui al punto 2), il confine di proprietà con il sub. 14 dovrà essere obbligatoriamente materializzato mediante idonea separazione fisica, in conformità a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio approvato, al fine di ripristinare la corretta individuazione dei limiti di proprietà.

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Morro D'Oro (TE), la documentazione acquisita attesta che il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

- 1) Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prat. n.22/1982 - prot. n.743, per costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione ed annessi;
- 2) Autorizzazione di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.216 del 26.08.1982, prot. 1277 del 17.02.1984 per costruzione locale interrato e diversa disposizione del tetto;
- 3) Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997, per realizzazione di appartamento nel locale sottotetto, ampliamento tettoia al piano terra e realizzazione di balcone al piano rialzato.



Il bene in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio assentito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (COMUNE AI BENI 1,3 E 4)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Non sussistono vincoli o oneri condominiali specifici.

Fallimenti
ASTE



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 7.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune.

L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco.

L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre, con presenza di porzioni allo stato grezzo; le utenze risultano non attive al momento del sopralluogo.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una cantina e un portico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

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

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'area su cui insiste il cespite oggetto di procedura, confina:

- a Nord: con particelle n°148 e n°151;
- a Est: particelle n°150 e n°157;
- a Sud: con particella n°232 a mezzo via Trapannara;
- a Ovest: con particella n°148.

L'immobile confina:

- a Nord: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA);
- a Est: con sub.19;
- a Sud: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA);
- a Ovest: con sub.17 (B.C.N.C. ai sub. 5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-19, AREA DI PERTINENZA).

CONSISTENZA

La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,94 m	T
Cantina	16,40 mq	21,00 mq	0,20	4,20 mq	2,40 m	T
Ripostiglio	5,70 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,40 m	T
Portico	31,50 mq	33,00 mq	0,3	9,90 mq	2,45 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				144,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2007 al 10/02/2011	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis**, per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60



		Piano T
Dal 10/02/2011 al 09/11/2015	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** , per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 238,60 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/04/2021	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** , per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 238,60 Piano T
Dal 28/04/2021 al 27/11/2025	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** , per quota di proprietà pari a 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 41, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 238,60 Piano T

Il cespite in oggetto deriva, unitamente ai sub.8 e sub.9, dal fabbricato rurale riportato in N.C.E.U. a Foglio 18 Particella 41 Subalterno 3 che è stato costituito sull'ente urbano riportato in N.C.T. a Foglio 18 Particella 41.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	41	7		A3	2	6 vani	145 mq	238,6 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto, emergono lievi difformità relative alle aperture esterne sul prospetto sud, consistenti nella presenza di una porta-finestra in luogo di una finestra.

Tali elementi costituiscono pertanto difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la documentazione catastale agli atti.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di perizia è da ritenersi scadente.

Dall'esame visivo dei locali e delle superfici emerge la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, evidenziate da aloni, macchie e degrado degli intonaci a soffitto e a parete. Sono inoltre riscontrabili fenomeni di umidità di risalita capillare lungo le murature perimetrali, con distacchi dell'intonaco nella parte bassa delle pareti e segni di deterioramento dei materiali.

Le finiture interne risultano obsolete e fortemente degradate, con pavimentazioni usurate e pareti prive di adeguato stato manutentivo. Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario), per tipologia e condizioni apparenti, risultano vetusti e non conformi agli standard normativi attuali, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento.

Si segnala inoltre che una porzione della copertura è realizzata in lastre di eternit, materiale contenente amianto, che richiede specifiche verifiche e, se del caso, interventi di bonifica secondo la normativa vigente.

Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, comprendenti il ripristino delle strutture di copertura, il risanamento delle murature affette da umidità, il rifacimento delle finiture interne e l'adeguamento completo degli impianti, al fine di renderlo idoneo all'uso e conforme alle normative in materia di sicurezza e igiene.

PARTI COMUNI

Si segnala presenza dei seguenti beni comuni non censibili:

- subalterno n.17: B.C.N.C. ai sub. 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 15 - 16 - 19 (trattasi di area esterna di pertinenza).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame degli atti di provenienza ultraventennali relativi agli immobili ed ai terreni oggetto di pignoramento non sono emerse trascrizioni di servitù di passaggio relative. Non si riscontra presenza di censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento, antecedente al 1967, si sviluppa su un singolo piano fuori terra ed è parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza composto da ulteriore unità immobiliare distinta con il sub. 19.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente da Via Trapannara, mediante la corte comune censita al subalterno 17.



La struttura portante è in muratura con tramezzature interne in laterizio. Lo stato di conservazione del bene è scadente.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c., cantina, ripostiglio e portico.

Le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- pavimentazioni interne in graniglia cementizia con scaglie di marmo;
- infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc;
- portoncino d'ingresso di tipo non blindato;
- porte interne tamburate.

Le finiture si presentano complessivamente in scarso stato di conservazione, di bassa qualità, e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Si rilevano, in particolare, diffusi fenomeni di degrado riconducibili alla presenza di umidità sui solai, verosimilmente causati da infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

Una porzione della copertura del fabbricato è realizzata in lastre di cemento-amianto (eternit), circostanza che potrà comportare specifici obblighi di verifica, monitoraggio e/o intervento ai sensi della normativa vigente in materia.

Tutte le componenti impiantistiche necessitano di interventi di manutenzione straordinaria finalizzati al ripristino della piena funzionalità e sicurezza.

Si rende inoltre indispensabile la verifica di conformità alle normative vigenti, con conseguente adeguamento degli impianti e rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

Le caratteristiche estrinseche del contesto, valutate secondo le classificazioni previste dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano le seguenti:

- caratteristiche ambientali: sufficienti, in zona periferica pedecollinare;
- prossimità a mezzi pubblici e parcheggi: scarsa;
- prossimità al verde: buona;
- prossimità ai servizi commerciali e pubblici: scarsa, con servizi raggiungibili entro alcuni chilometri.

Le caratteristiche intrinseche del fabbricato, con riferimento ai medesimi standard, risultano:

- stato di conservazione: scarso;
- tipologia edilizia: fabbricato plurifamiliare sviluppato su singolo livello (piano terra);
- dotazioni esterne: scarse.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale sono invece le seguenti:

- stato di conservazione: scarso;
- grado delle rifiniture: scarso;
- piano: terra.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PRECISAZIONI

Il cespite viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, a norma di legge, a corpo e non a misura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997 al 23/10/1997	**omissis** nata a NOTARESCO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 3/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 2/9. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/1997	65/177	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	16/07/1997	7602	5281
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997 al 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3; **omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/3. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12445	8712
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997	**omissis** nato a MORRO D'ORO (TE) il **omissis** **OMISSIS**, Proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **OMISSIS**	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Gianvito Giovanni	23/10/1997	219845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Teramo	14/11/1997	12446	8713



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Giulianova	07/11/1997	1258	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

A **omissis** nata a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà, **omissis** nata a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 3/9 di piena proprietà, gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 23 aprile 1997 repertorio n. 65/177 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 16 luglio 1997 al numero di registro generale 7602 e numero di registro particolare 5281 da **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel comune di Morro D'oro (TE).

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio De Rosa Teresa del 7 agosto 2014 repertorio n. 50870/22658 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Teramo in data 8 agosto 2014 al numero di registro generale 9754 e numero di registro particolare 7360 a favore di **omissis** nato a Morro D'oro (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 6, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 7, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 8, NCEU Foglio 18 Particella 41 Subalterno 9 e contro **omissis** nato a Notaresco (TE) in data **omissis** C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà e deceduto in data 1 giugno 1996 degli immobili siti nel comune di Morro D'oro (TE).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo aggiornate al 23/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 08/08/2014

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 60.000,00

Rogante: Notaio Teresa De Rosa

Data: 07/08/2014

N° repertorio: 50870/22658

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

NORMATIVA URBANISTICA

Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE):

DESTINAZIONE URBANISTICA - (n.9 destinazioni)

FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41

STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo

ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.)

TIPO: Poligono

RICADE: 100,0%



DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole
Sottozona E1- Agricola normale
Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo
STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale
ZONA: E1.ac - Areale E1.ac
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare.
(Piano di settore agricolo)
STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo
ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo
TIPO: Poligono
RICADE: 100,0%
DESCRIZIONE: Aree agricole
Visita sito P.T.C.P.
STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico
ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

*L'art. 15.1 (zona "E1" AGRICOLA - NORMALE) del P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE) prevede:
Riguarda il territorio extra-urbano del comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del paesaggio agrario e dei suoi valori storico- ambientali, del sistema idro-geologico, e dell'equilibrio ecologico e naturale. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze ed attività che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; il presente piano di settore specifica le modalità di intervento sia nel recupero che nelle nuove realizzazione, le tipologie edilizie, i materiali, le limitazioni ecc., finalizzate al corretto inserimento ambientale e rispondente alle "caratteristiche rurali" dell'ambiente.
Nella zona sono consentite esclusivamente: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola; alla prima trasformazione dei prodotti agricoli; agli allevamenti; alla residenza; alle attività turistiche connesse con la fruizione dell'ambiente agricolo.*

In particolare :

- a) costruzioni inerenti la conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc.;*
- b) costruzioni adibite alla conservazione e alla trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole singole o associate che lavorino prevalentemente prodotti propri;*
- c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia ed altri;*
- d) costruzioni finalizzate al turismo rurale integrate alle attività agricole e all'ambiente rurale.*

Nella zona l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto mediante rilascio del Permesso di Costruire esclusivamente ai seguenti soggetti singoli o associati:

- proprietari coltivatori diretti;*
- proprietari conduttori in economia;*
- imprenditori agricoli a titolo principale;*
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.*

a) - Costruzioni ad uso residenziale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla



residenza è di 0,01 mq/mq di superficie edificabile (Se) e con un'altezza massima di ml 7,50, con esclusione di silos e/o altre strutture di stoccaggio finalizzate alla produzione agricola, con la distanza dai confini di ml 5,00; l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del Permesso di Costruire concessione edilizia è di 3 (tre) Ettari e la Superficie edificabile massima di ogni singolo edificio residenziale non può superare i 266 mq, salvo quanto previsto nel successivo art. 15.6.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del 1° comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa la maggiorazione di volume di 27 mq per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di Superficie edificabile pari a 266 mq. di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della legge Regionale 2.3.1979 n°12.

Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti del Permesso di Costruire a cura del Comune e a spese dell'interessato.

Il Comune scrive su un pubblico registro i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate, terreni che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Gli immobili realizzati devono mantenere la destinazione agricola fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

b)- Manufatti connessi alla conduzione del fondo.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. 3 Marzo 1999, n. 12 nel testo vigente, sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali;
- gli impianti fissi per la protezione dei prodotti;
- i silos e le altre opere di stoccaggio;
- gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- i locali da adibire ad attività agrituristiche

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e l'unità minima aziendale è di 30.000 Mq.

E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq.150 per ettaro e comunque, per ogni singolo manufatto, non superiore a 600 mq. per le quali è necessario il rilascio del Permesso di Costruire.

Non è soggetta a questi limiti la realizzazione di serre o di coperture stagionali per la protezione delle colture, per le quali non è necessaria né la richiesta di Permesso di Costruire né la Denuncia di Inizio Attività.

In caso di attività stagionali, a cessazione della specifica attività agricola, è fatto obbligo del ripristino dello stato dei luoghi.

Tali manufatti devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati residenziali di ml. 10,00 da elevare a ml. 20,00 per i ricoveri o stalle per animali domestici.



c) - Impianti produttivi nei suoli agricoli.

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale;
- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20.00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92';
- distanza dai confini ml 10,00;
- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dal P.R.E. e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli.

Nelle aree agricole di rilevante interesse economico come perimetrare nella Tav. 12.v di PRE evidenziate con apposito asterisco sono vietati impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo; nelle altre aree agricole di rilevante interesse economico non contrassegnate da asterisco la realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo è ammessa purché direttamente collegata ad attività agricole insediate nell'ambito del territorio comunale o di comuni limitrofi: tale condizione dovrà essere dimostrata dal richiedente attraverso contratti con produttori agricoli locali o mediante la costituzione di società o cooperative costituita per una quota superiore al 60% da titolari di aziende agricole proprietarie di terreni localizzati nel territorio comunale o in comuni confinanti. Sono da intendersi quali impianti produttivi agricoli gli insediamenti necessari per la lavorazione o trasformazione delle produzioni agricole tipiche del territorio comunale (frantoi, cantine, locali per la cernita e incasamento prodotti ortofrutticoli o ortoflorovivaistici, ecc).

Gli insediamenti produttivi in tali zone dovranno privilegiare il riuso di manufatti agricoli esistenti, anche mediante interventi di ristrutturazione ed ampliamento, nel rispetto delle tipologie costruttive agricole esistenti e di quanto previsto nel successivo paragrafo per le nuove costruzioni. Nel caso in cui esista un manufatto già realizzato, non si potrà procedere ad un nuovo intervento edificatorio se prima non si sia recuperato il manufatto esistente.

Nel caso di insediamenti produttivi agricoli o zootecnici che necessitino di nuove costruzioni, al fine dell'inserimento nel contesto ambientale, tali interventi dovranno rispondere:

- alle regole di intervento relative agli elementi di caratterizzazione ambientale, prescritte nel quadro sinottico n°11, (di cui alla tav. 2 del presente piano di settore) finalizzate a controllo dell'inserimento nel contesto e a disciplinare la realizzazione di: pavimentazioni esterne, recinzioni, elementi di contenimento del terreno, parti impiantistiche, nonché l'impianto di nuove alberature.

A maggior specificità di quanto riportato nei suddetti quadri sinottici si ribadisce che sono vietate:

- la realizzazione di forme strutturali in aggetto in calcestruzzo a vista, nonché di parapetti, setti portanti, elementi architettonici, cornicioni ecc. con cemento a vista;
- recinzioni in elementi prefabbricati ed in calcestruzzo;

Sono consigliati:

- coperture a due falde e/o a padiglione in orditura principali leggere in legno e/o acciaio con parti a vista il legno o laterizio;
- manti di coperture in laterizio (coppi tegole o embrici lamine di rame ecc.);
- sono ammesse la realizzazione di coperture piane unicamente se integrate con il contesto e impermeabilizzate mediante la realizzazione di tetto giardino;
- la sistemazione dell'area di pertinenza dell'insediamento con fitta alberatura autoctona;

Nelle citate aree di rilevante interesse economico, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati



alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, con le limitazioni di cui ai precedenti paragrafi, secondo le seguenti indicazioni:

- rapporto di utilizzazione del suolo non superiore ad 1/6 del lotto di pertinenza dell'impianto e comunque non superiore ad 1/20 della superficie aziendale;*
- distacchi minimi tra fabbricati ml. 20.00;*
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R 495/92;*
- distanza dai confini ml 20,00;*
- parcheggi almeno per 1/20 dell'area coperta;*
- distanza dalle singole abitazioni esistenti o previste dal P.R.E., se non facenti parte della stessa azienda e dalle sorgenti di non esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a ml. 300, da elevare a ml. 500 per gli allevamenti suinicoli. Non sono soggetti a tali limitazioni le serre e gli insediamenti agricoli non zootecnici che prevedano l'occupazione di massimo 15 dipendenti.*
- Indice di piantumazione, obbligatoria, un albero di medio e uno di alto fusto, avente una sezione minima di cm. 15, per ogni 200 mq di Superficie fondiaria. Il rilascio del certificato di agibilità resta subordinato anche alla dichiarazione da parte del proprietario dell'avvenuta piantumazione delle essenze vegetative nella quantità prescritta.*
- Permeabilità del suolo come da art. 8.2.13*
- Altezza massima dei fabbricati H= mt. 7,00.*

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'accesso agli atti eseguito dallo scrivente presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Morro D'Oro (TE), la documentazione acquisita attesta che il fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 (assenza di concessioni), come desumibile e documentato dalla consultazione dei fogli catastali originali di impianto di mappa.

Successivamente, una limitata porzione del portico è stata oggetto di ampliamento, regolarmente assentito con Concessione in sanatoria n.6/97 del 01.03.1995, prat. n.37, rilasciata 15.10.1997.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono vincoli o oneri condominiali specifici.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la determinazione del valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il metodo di stima diretto attraverso il procedimento comparativo mono parametrico; tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente: 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, le caratteristiche ai fini energetici e quant'altro possa incidere sulla determinazione del valore. La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima, considerando, tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni, nonché la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale e, 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 del lotto, si è proceduto alla comparazione con beni analoghi, i cui valori di stima sono stati reperiti presso:

- annunci immobiliari;
- proposte di vendita di agenzie addette;
- atti di compravendita recenti;
- relazioni di stima per procedure esecutive;
- esiti di vendite giudiziarie recenti. - quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Tali prezzi sono stati aggiornati in base alle effettive caratteristiche costruttive: con particolare riferimento all'impiantistica, allo stato manutentivo, all'altezza utile dei locali, allo stato manutentivo e quant'altro, applicando coefficienti correttivi derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e mediati con i prezzi derivanti dall'indagine diretta. Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015. La valutazione della superficie commerciale dei cespiti oggetto di procedura è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda per il "coefficiente di equivalenza CE", definendo quindi la superficie ragguagliata in funzione della destinazione d'uso. Per la definizione del coefficiente CE un utile riferimento è fornito dalla norma UNI 10750, non più vigente poiché sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 salvo che per la parte relativa alla determinazione dei coefficienti da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Pertanto, il criterio di computo della "superficie commerciale" riconosciuto resta quello fissato dalla norma UNI 10750. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del valore a base



d'asta dei cespiti tiene conto dello stato di conservazione dei cespiti, dello stato di occupazione, della mancanza di garanzia per vizi (2923 c.c.), presenza o meno di servitù, attraverso la definizione di opportuni deprezzamenti.

I BENI 1-3-4, rispettivamente identificati al N.C.E.U. del Comune di Morro d'Oro (TE), al foglio 18, particella 41, subalterni 6, 8 e 9, sono stati accorpati in un unico lotto in quanto insistono all'interno dello stesso stabile e condividono la medesima struttura edilizia. Tale accorpamento consente una gestione più razionale e una migliore valorizzazione dell'immobile nel contesto dell'asta, garantendo un'unica vendita di unità strettamente contigue.

Il subalterno 7 (BENE 2), invece, costituisce un'unità immobiliare autonoma, situata in un edificio distaccato dai precedenti, con accesso indipendente. La separazione in lotto distinto riflette pertanto la sua autonomia funzionale, catastale e strutturale, evitando di accorpare unità immobiliari non contigue e preservando la chiarezza per eventuali acquirenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un locale sotto strada, sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18, particella 41, subalterno 6. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, nonché terrazzo a livello sul quale insiste una veranda chiusa in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 68.040,00

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 8. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune distinta con il subalterno n.17. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. Il compendio, parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza, si presenta in buono stato di conservazione. Dagli atti edilizi, urbanistici e catastali, il compendio risulta registrato come



rimessa attrezzi. Tuttavia, in fase di sopralluogo è stato possibile constatare che si tratta effettivamente di una taverna, composta da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc. Si rileva inoltre, come dettagliatamente riportato nel corpo della relazione, che una porzione del confine di proprietà ricade all'interno di una camere da letto e non risulta fisicamente materializzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 36.000,00

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S

Trattasi di locale fondaco/cantina allo stato grezzo, posto al piano primo sotto strada di un fabbricato di maggiore consistenza. Il compendio è censito al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) al foglio 18, particella 41, subalterno 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 9, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2	141,75 mq	480,00 €/mq	€ 68.040,00	100,00%	€ 68.040,00
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T	90,00 mq	400,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Bene N° 4 - Cantina Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, scala np, interno np, piano 1S	10,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 108.040,00

Valore di stima: € 108.040,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%

Valore finale di stima: € 81.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 7. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre, con presenza di porzioni allo stato grezzo; le utenze risultano non attive al momento del sopralluogo. L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una cantina e un portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 46.304,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, scala np, interno np, piano T	144,70 mq	320,00 €/mq	€ 46.304,00	100,00%	€ 46.304,00
Valore di stima:					€ 46.304,00

Valore di stima: € 46.304,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

Valore finale di stima: € 39.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roseto degli Abruzzi, li 09/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marcelli Stefano

Fallimenti e
ASTE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un locale sottostrada, sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18, particella 41, subalterno 6. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, nonché terrazzo a livello sul quale insiste una veranda chiusa in legno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 6, Categoria A3;

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE): DESTINAZIONE URBANISTICA - FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1-Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 8. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune distinta con il subalterno n.17. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. Il compendio, parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza, si presenta in buono stato di conservazione. Dagli atti edilizi, urbanistici e catastali, il compendio risulta registrato come rimessa attrezzi. Tuttavia, in fase di sopralluogo è stato possibile constatare che si tratta



effettivamente di una taverna, composta da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc. Si rileva inoltre, come dettagliatamente riportato nel corpo della relazione, che una porzione del confine di proprietà ricade all'interno di una camera da letto e non risulta fisicamente materializzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 8, Categoria C6;

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE): DESTINAZIONE URBANISTICA - FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1-Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S

Trattasi di locale fondaco/cantina allo stato grezzo, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza. Il compendio è censito al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) al foglio 18, particella 41, subalterno 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 9, Categoria C2;

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE): DESTINAZIONE URBANISTICA - FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1-Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.



- **Prezzo base d'asta: € 81.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 7. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre, con presenza di porzioni allo stato grezzo; le utenze risultano non attive al momento del sopralluogo. L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una cantina e un portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 7, Categoria A3;

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

Destinazione urbanistica: Si riporta di seguito la destinazione urbanistica della zona su cui insiste il bene oggetto di pignoramento, come evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate P.R.G. del Comune di Morro D'Oro (TE): DESTINAZIONE URBANISTICA - FOGLIO: 18 - PARTICELLA: 41 STRUMENTO: PRE - Piano Regolatore Esecutivo ZONA: E1 - Art. 15.1 N.T.A. (P.S.A.) TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona "E" Aree agricole Sottozona E1-Agricola normale Art.15.1 N.T.A. - Piano Settore Agricolo STRUMENTO: AUC - P.S.A. - Ambiti compatibili con l'utilizzazione turistica rurale ZONA: E1.ac - Areale E1.ac TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Zona agricola normale ambito collinare. (Piano di settore agricolo) STRUMENTO: SI - P.T.C.P. - Sistema Insediativo ZONA: B.9.1 - Art. 24 P.T.C.P. Provincia di Teramo TIPO: Poligono RICADE: 100,0% DESCRIZIONE: Aree agricole Visita sito P.T.C.P. STRUMENTO: C-ECO - Codice ecografico ZONA: Codici 018017-018027-018028-018029-018030-018031.

- **Prezzo base d'asta: € 39.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, interno 14, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	141,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene in oggetto è da ritenersi buono. Dall'esame visivo dei locali non emergono segni di infiltrazioni d'acqua, umidità di risalita o degrado delle strutture e delle finiture. Le superfici murarie e i soffitti si presentano in buone condizioni manutentive, privi di aloni, macchie o distacchi di intonaco. Le finiture interne risultano decorose e ben mantenute, con pavimentazioni integre e pareti regolarmente tinteggiate. Gli infissi appaiono in buono stato di conservazione e idonei a garantire adeguata illuminazione e aerazione dei locali. Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario), per quanto verificabile visivamente, risultano funzionanti e adeguatamente mantenuti, senza evidenti segni di vetustà o criticità. Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni generali soddisfacenti, non necessitando di interventi di manutenzione straordinaria, se non eventuali opere di ordinaria manutenzione, risultando idoneo all'uso cui è destinato. A tal proposito si faccia riferimento alla documentazione fotografica allagata.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, sviluppato su tre piani fuori terra oltre a un locale sottostrada, sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 18, particella 41, subalterno 6. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, due bagni, nonché terrazzo a livello sul quale insiste una veranda chiusa in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è da ritenersi buono. Dall'esame visivo dei locali non si rilevano fenomeni di umidità di risalita o capillare, né segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dalle strutture verticali. Le superfici murarie e i soffitti si presentano in buone condizioni manutentive, privi di aloni, fessurazioni significative o distacchi di intonaco. Le finiture interne risultano ben mantenute, con pavimentazioni in buono stato di conservazione e pareti regolarmente tinteggiate. Gli infissi appaiono in buone condizioni funzionali. Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento), per quanto accertabile visivamente, risultano funzionanti e correttamente mantenuti, senza evidenti segni di vetustà o criticità. Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni generali soddisfacenti, non richiedendo interventi di manutenzione straordinaria, se non eventuali opere di ordinaria manutenzione.		



Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 8. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune distinta con il subalterno n.17. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. Il compendio, parte costituente di un fabbricato di maggiore consistenza, si presenta in buono stato di conservazione. Dagli atti edilizi, urbanistici e catastali, il compendio risulta registrato come rimessa attrezzi. Tuttavia, in fase di sopralluogo è stato possibile constatare che si tratta effettivamente di una taverna, composta da soggiorno, disimpegno, due camere da letto e wc. Si rileva inoltre, come dettagliatamente riportato nel corpo della relazione, che una porzione del confine di proprietà ricade all'interno di una camera da letto e non risulta fisicamente materializzato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, come rilevato in fase di sopralluogo, appare scadente. Lo stesso si presenta allo stato grezzo, non pavimentato e non rifinito.		
Descrizione:	Trattasi di locale fondaco/cantina allo stato grezzo, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza. Il compendio è censito al NCEU del Comune di Morro d'Oro (TE) al foglio 18, particella 41, subalterno 9.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Morro d'Oro (TE) - Via Trapannara, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 41, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	144,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di perizia è da ritenersi scadente. Dall'esame visivo dei locali e delle superfici emerge la presenza di diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, evidenziate da aloni, macchie e degrado degli intonaci a soffitto e a parete. Sono inoltre riscontrabili fenomeni di umidità di risalita capillare lungo le murature perimetrali, con distacchi dell'intonaco nella parte bassa delle pareti e segni di deterioramento dei materiali. Le finiture interne risultano obsolete e fortemente degradate, con pavimentazioni usurate e pareti prive di adeguato stato manutentivo. Gli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario), per tipologia e condizioni apparenti, risultano vetusti e non conformi agli standard normativi attuali, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e adeguamento. Si segnala inoltre che una porzione della copertura è realizzata in lastre di eternit, materiale contenente amianto, che richiede specifiche verifiche e, se del caso, interventi di bonifica secondo la normativa vigente. Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione, comprendenti il ripristino delle strutture di copertura, il risanamento delle murature affette da umidità, il rifacimento delle finiture interne e l'adeguamento completo degli impianti, al fine di renderlo idoneo all'uso e conforme alle normative in materia di sicurezza e igiene.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima è un appartamento posto al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Morro d'Oro (TE), in Via Trapannara, censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 41, subalterno 7. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Trapannara mediante area esterna comune. L'immobile è ubicato in zona periferica a carattere pedecollinare, a circa 10 km dai centri abitati di Morro d'Oro e Notaresco. L'appartamento si presenta in stato di conservazione mediocre, con presenza di porzioni allo stato grezzo; le utenze risultano non attive al momento del sopralluogo. L'unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, due camere da letto, un wc, un ripostiglio, una cantina e un portico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, INTERNO 14, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 08/08/2014
Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 07/08/2014
N° repertorio: 50870/22658

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 30/06/2025
Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425
Quota: 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA,PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 08/08/2014
Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis**
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 60.000,00
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 07/08/2014
N° repertorio: 50870/22658



Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425

Quota: 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 08/08/2014

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 60.000,00

Rogante: Notaio Teresa De Rosa

Data: 07/08/2014

N° repertorio: 50870/22658

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425

Quota: 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A MORRO D'ORO (TE) - VIA TRAPANNARA, PIANO 1S

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Teramo il 08/08/2014

Reg. gen. 9755 - Reg. part. 1125

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

A favore di **omissis**

Contro **omissis**

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 60.000,00

Rogante: Notaio Teresa De Rosa



Data: 07/08/2014
N° repertorio: 50870/22658

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Teramo il 30/06/2025

Reg. gen. 11257 - Reg. part. 8425

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Fallimenti e
ASTE



ELENCO ALLEGATI

- ✓ *ALLEGATO 1 - PROVENIENZE E ATTI NOTARILI;*
- ✓ *ALLEGATO 2 - ISPEZIONI IPOTECARIE;*
- ✓ *ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE;*
- ✓ *ALLEGATO 4 - ELABORATI GRAFICI;*
- ✓ *ALLEGATO 5 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA ;*
- ✓ *ALLEGATO 6 – DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA DEBITORE;*
- ✓ *ALLEGATO 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;*
- ✓ *ALLEGATO 8 – ELABORATO PERITALE (PRIVACY);*
- ✓ *ALLEGATO 9 - ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI;*
- ✓ *ALLEGATO 10 - SCHEDA RIEPILOGATIVA;*

