

TERESA SARNO INGEGNERE

STUDIO TECNICO - 86039 TERMOLI (CB) - PIAZZA DEI GINNASTI 4 - TEL/FAX 0875.83696

email: teresa.sarno@virgilio.it - pec: teresa.sarno@ingpec.eu - mobile: 339.8457594

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LARINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.61/2022

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO PERITALE
LOTTO N.3

INCARICO:	10/05/2023	G.E.:	DOTT. RINALDO D'ALONZO	TERMINE:	04/09/2023
TERMINE PER PROROGA CONCESSA:	10/12/2023	PROSSIMA UDIENZA:	10/01/2024		
CREDITORE PROCEDENTE:	██████████ Avv. CECILIA D'ERRICO				
DEBITORI ESECUTATI:	██████████				
CREDITORI INTERVENUTI:					
riferimento: ... PERIZIE\ESIMM\2023					



**TRIBUNALE ORDINARIO
LARINO**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CATERINA LUIGI

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. RINALDO D'ALONZO

CUSTODE:

AVV. GIUSEPPE BARANELLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

ING. TERESA SARNO

CF: SRNTRS55L62E456E
con studio in TERMOLI (CB) PIAZZA DEI GINNASTI 4
telefono: 087583696
email: teresa.sarnoirgilio.it
PEC: teresa.sarnongpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N.61/2022
LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piccolo terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 820 mq, di forma trapezoidale, ubicato in prossimità del nucleo abitato del Comune di Larino (Contrada Fonte Giammarco). È comodamente raggiungibile dalla SS 87 in direzione di Casacalenda, dalla quale ha accesso diretto chiuso da un cancello carrabile in ferro. La coltura catastale è uliveto ma all'attualità vi sono solo pochissime piante e qualche vite. La superficie del terreno è stata spianata e su due lati della particella, più interni rispetto alla strada, insistono quattro corpi di fabbrica di vecchia costruzione, alcuni in metallo altri in muratura di blocchetti di cemento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Larino:

➤ Foglio 57 particella 166, uliveto, classe 2[^], superficie 820 mq, RD 3,18 Euro, RA 1,91 Euro; in testa a [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà.
Coerenze (in senso orario): SS 87, SP 78, proprietà di terzi (part.167).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale (catastale) complessiva unità principali:	mq	820,00
- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	13.000,00
- Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (in cifra tonda):	€	13.000,00
Data della valutazione:		ottobre 2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'apezzamento di terreno è risultato nella disponibilità di [REDACTED] fratello dell'esecutato, che ha consentito l'ispezione dei luoghi affermando di averne il possesso da decenni; a nome dello stesso [REDACTED] intestate le utenze di luce e acqua.

L'Agenzia delle Entrate di Termoli non mi ha fornito estremi di eventuali contratti di locazione registrati (ALLEGATO 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

♦ **Iscrizione contro del 26/08/2022 ai nn.9504/812 di ipoteca giudiziale**, per sentenza di condanna del Tribunale di Larino in data 13/06/2022 rep. 311/2022, in favore di [REDACTED] CF: [REDACTED]

Importo ipoteca: € 300.000,00

Importo capitale: € 191.170,39,00
Tasso interesse annuo: 3,942 %
Durata ipoteca: -----

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

♦ **Trascrizione contro del 29/12/2022 ai nn. 14687/11937 di Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Larino del 27/12/2022 rep.1218/2022 in favore di [REDACTED] - CF: [REDACTED]**

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

♦ **dal 27/06/1974 ad oggi:** V [REDACTED] **quota di 1/1 di piena proprietà**, per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Di Transo in data 27/06/1974, reg.to a Larino in data 01/07/1974 n.466 vol.92 e trascritto a Campobasso in data 11/07/1974 ai nn.5600/5136.

6.2. Precedenti proprietari:

♦ **fino al 27/06/1974:** A [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. Situazione urbanistica:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larino (**ALLEGATO 4**) il terreno rientra in zona E – Agricola del vigente PdiF adottato con delibera di G.C. n.16 del 16/06/1973 e approvato con delibera di G.R. n.1879 del 16/11/1973, con successiva delibera di G.R. n.479 del 27/03/2002 di approvazione della variante alle N.T.A. relativamente alla zona omogenea "E Agricola".

Per i vincoli e gli indici della zona si rinvia al CDU.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA:

CRITICITA' ALTA

Sulla particella agricola insistono vari manufatti totalmente abusivi che non possono essere sanati e devono essere demoliti. L'area infatti è sottoposta a tutela ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) che non consente di sanare immobili totalmente abusivi; tra l'altro le prescrizioni urbanistiche della zona prevedono un lotto minimo di 5.000 mq. L'area è anche soggetta a vincolo idrogeologico.

Le costruzioni insistenti sulla particella (forno, pollaio, piccolo locale igienico, capannone in metallo, fabbricati in muratura di blocchetti di cemento) **non sono conformi** e sono totalmente abusive e vanno demolite con trasporto a discarica dei materiali di risulta.

Costi di regolarizzazione:

- In questa fase, soprattutto per i costi di smaltimento a discarica, i costi di regolarizzazione possono essere valutati solo di larga massima, attingendo dal prezzario regionale in vigore il costo a metro cubo vuoto per pieno, incrementato con una percentuale per lo smaltimento a discarica dei materiali residui.

Dalle misure effettuate in loco, risulta un volume da demolire di circa 370 mc; il costo di demolizione è pari a € 17,01 €/mc (Listino Ufficiale Regione Molise 2022), per cui si ha:

- 370 mc x 17,01 €/mc = 6.293,70 € al netto dell'IVA, e € 6.923,07 con IVA al 10%

- incremento per presunti oneri di discarica: +80%

Totale costi di regolarizzazione: € 11.328,66, pari a € **11.300,00** in cifra tonda.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA' MEDIA

La coltura catastale non corrisponde all'attualità, pertanto essa va rettificata.

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazione di variazione presentata in catasto: costo € **500,00**.

8.3. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI IN LARINO (CB) ALLA CONTRADA FONTE GIAMMARCO TERRENO AGRICOLO di cui al PUNTO A

A. Piccolo terreno a destinazione agricola della superficie catastale di 820 mq, di forma trapezoidale, ubicato in Contrada Fonte Giammarco.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- Comune di Larino:

➤ **Foglio 57 particella 166**, uliveto, classe 2[^], superficie 820 mq, RD 3,18 Euro, RA 1,91 Euro; in testa a [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Coerenze (in senso orario): SS 87, SP 78, proprietà di terzi (part. 167).

DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Il terreno, ubicato appena fuori dal centro abitato, è comodamente raggiungibile percorrendo la SS 87 in direzione di Casacalenda, dalla quale ha accesso diretto carrabile subito dopo il bivio con la SP 78. L'ubicazione è ottima, panoramica e ben servita (linea elettrica e acquedotto).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La coltura catastale è uliveto ma all'attualità vi sono solo pochissime piante e qualche vite. La superficie del terreno è stata spianata e su due lati della particella, più interni rispetto alla strada, insistono quattro corpi di fabbrica di vecchia costruzione, alcuni in metallo altri in muratura di blocchetti di cemento. L'area è recintata con muretto e rete metallica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie catastale – Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F. 57 part.166	820 mq	x	100%	=	820 mq
<i>Totale:</i>	<i>820 mq</i>				<i>820 mq</i>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di *stima monoparametrica* in base al prezzo medio di mercato.

RICERCHE DI MERCATO E CONTATTI CON OPERATORI LOCALI DEL SETTORE IMMOBILIARE:

Il mercato immobiliare di Larino è poco dinamico, soprattutto con riferimento ai terreni agricoli; sono state acquisite informazioni presso operatori locali del settore e annunci immobiliari di vendita sul web. Sono stati anche consultati i valori VAM disponibili al momento, riferiti all'annualità 2018 e pubblicati sul BURM n.19 del 16/03/2018 dalla Commissione Provinciale Espropri.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Il terreno ha una ottima ubicazione, poco distante dal centro urbano e comodamente raggiungibile in macchina percorrendo la SS 87, è panoramico e servito di luce e acqua. Esso, tra l'altro, è recintato e accessibile con cancello carrabile in metallo in buono stato di conservazione e manutenzione. Tanto premesso, pur ricadendo il terreno in zona agricola, dalle indagini di mercato effettuate e dalla situazione generale dei luoghi, si ritiene congruo indicare un valore unitario di mercato di € 30 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

- particella 166: mq 820 x 30 €/mq = € 24.600,00
Totale valore di mercato € 32.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima sintetico-comparativo.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID descrizione	Consistenza (mq)	Valore intero (€)	Valore diritto (€)
Corpo A – terreno agricolo (F.57 part.166)	820	24.600,00	24.600,00
TOTALE			24.600,00

- Giudizio di comoda divisibilità della quota: *Non è il caso di interesse.*

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi capitolo 8): € **11.800,00**

Valore di mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € **12.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

- Riduzione del valore 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: € **0,00**

- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.800,00**

e in cifra tonda € 13.000,00

Elenco allegati LOTTO 3:

1) Estratto di mappa F.57 particella 166

- 2) Nota dell' Agenzia delle Entrate di Termoli in data 23/05/2023
- 3) Documentazione fotografica con ortofoto
- 4) Certificato di destinazione urbanistica in data 03/08/2023
- 5) Verbale di sopralluogo

Termoli, ottobre 2023

Tanto per quanto affidatomi. In fede.

Il Tecnico Incaricato
Dott. Ing. Teresa Sarno



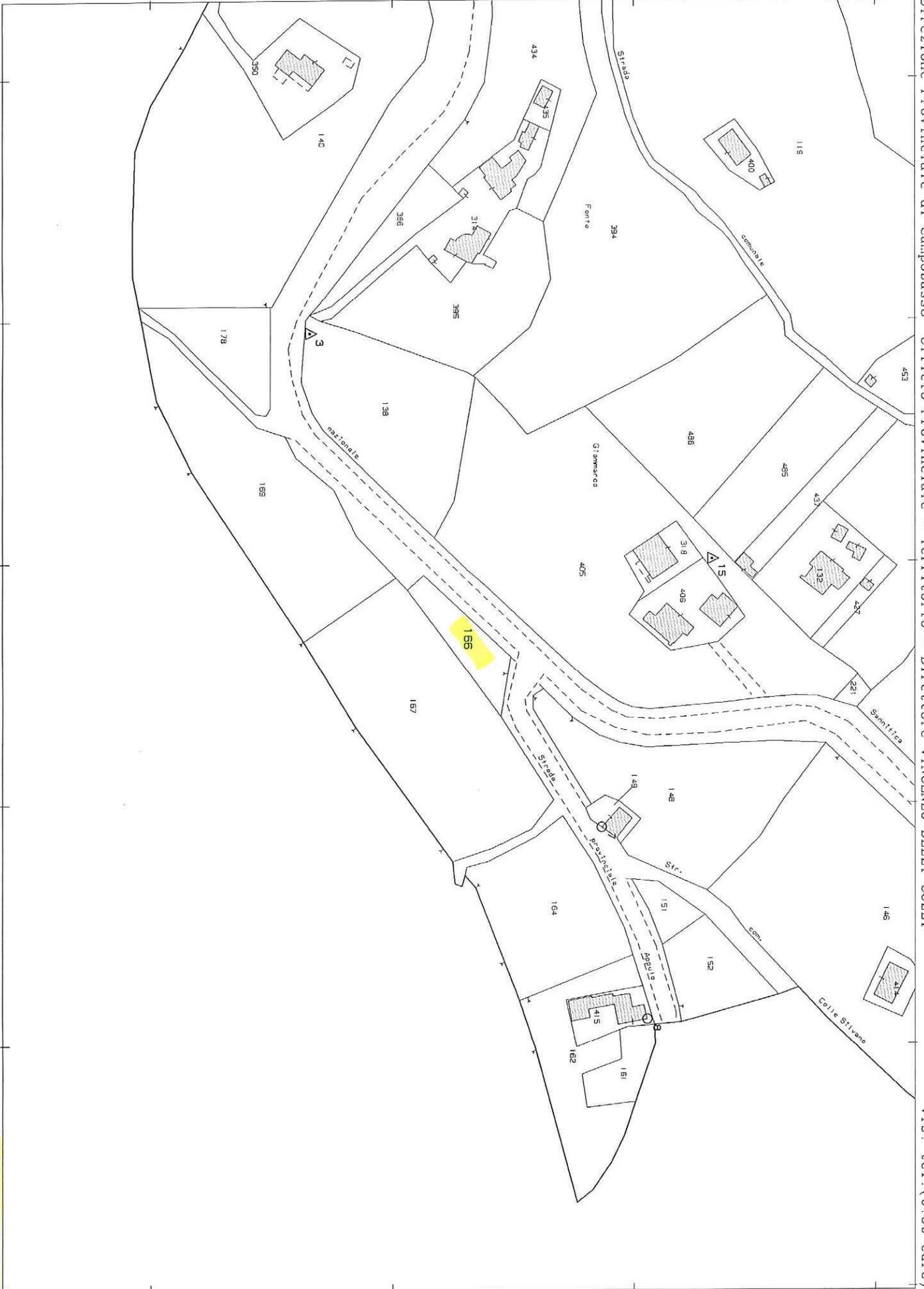

Au. 1

N=16000

E=53700

Direzione Provinciale di Campobasso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VINCENZO DELLI COLLI

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 166

Comune: (CB) LARINO
Foglio: 57

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
14-Mag-2023 10:42:29
Protocollo pratica T9553/2023

Direzione Provinciale di Campobasso

Ufficio Territoriale di Termoli

Termoli, 23.05.2023

A TERESA SARNO

inviata per posta elettronica

OGGETTO: RICHIESTA ESTREMI ATTI.

Con riferimento alla richiesta di estremi di eventuali atti registrati relativi alla procedura di Es.Imm. 61/2022, nella sua qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Larino,

si fa presente che alla data del 22.05.2023 risulta attivo un solo contratto di locazione registrato il 29.11.2022 serie 3T numero 1880, presso questo Ufficio dal signor [REDACTED] - [REDACTED] relativo all'immobile ubicato a Larino (E456) ed individuato al FG 78 Part. 78 sub 29, contratto registrato telematicamente, pertanto l'Ufficio non è in grado di produrre copia (non esiste obbligo di allegare copia del contratto);

ed un contratto di comodato d'uso registrato in data 31.01.2023 al numero 64 serie 3 con scadenza al 30.11.2023, registrato dal signor Vitulli Pietro.

Non risultano atti registrati dalla signora B [REDACTED] - [REDACTED]

Si allegano i prospetti dei due atti.

Per ogni ulteriore informazione si resta a disposizione.

Il Capo Team Gestione e controllo atti*
(Nicola Langiano)

*Firma su delega del Direttore Provinciale Vincenzo Delli Colli

Per informazioni :
nicola.langiano@agenziaentrate.it
tel. 0874425501

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCB UT TERMOLI

INTERROGAZIONE ATTO NUMERO 64
ATTO PRIVATO SERIE 3
STIPULATO IL 01/12/2022 REGISTRATO IL 31/01/2023
NUMERO ELENCO ATTI/PACCO 3000064

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED] TULLI PIETRO
ID. TELEMATICO: TRJ23L000064000RI

CODICE TRIBUTO	IMPORTO
1550	200,00
1551	24,00
TOTALE	224,00

SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ATTO
N.ORD. COD.FISC.

1 - [REDACTED]
2 - [REDACTED]

DATI DESCRITTIVI DELL'ATTO - NEGOZI

N.ORD.	PROGR.	DESCRIZIONE	
1	001	- 8001 COMODATO	
		VALORE DICHIARATO :	0,00
		DANTI CAUSA SOGGETTI:	1
		AVENTI CAUSA SOGGETTI:	2

23/05/2023 PAG. 1

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPCB UT TERMOLI

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1880 SERIE 3T

CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: TRJ22T001880000EE
STIPULATO IL 16/11/2022 E REGISTRATO IL 29/11/2022
PRESSO L'UFFICIO DI DPCB UT TERMOLI

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: [REDACTED]
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO
TESTO CONSERVATO DA PARTE DEL RICHIEDENTE

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/12/2022 AL 01/12/2026
CORRISPETTIVO ANNUO

(N.PAG. 2 N.COPIE 1)
EURO 3.000

SCADENZE

01/12/2023	3.000,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	29/11/2022
01/12/2024	3.000,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	29/11/2022
01/12/2025	3.000,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	29/11/2022
01/12/2026	3.000,00	CHIUSURA PER CEDOLARE	29/11/2022

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001	[REDACTED]	A
002	[REDACTED]	A
003	[REDACTED]	B

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E456 SEZ.URB: FOGLIO: 78 PARTIC: 78 SUB: 29
T/U: U I/P: I
DAL 01/12/2022: SOGG.001 50,00% CED.S SOGG.002 50,00% CED.S

- SEGUE -GTE600

TERESA SARNO INGEGNERE

STUDIO TECNICO – 86039 TERMOLI (CB) – PIAZZA DEI GINNASTI, 4 - Tel./Fax 0875.83696 – Mob.339.8457594
e-mail: teresa.sarno@virgilio.it – pec: teresa.sarno@ingpec.eu - C.F.: SRNTRS55L62E456E - P.I.: 00375720703

dp.Campobasso.utTermoli@agenziaentrate.it

**SPETT.LE AGENZIA DELLE ENTRATE
VIA EGADI 9
86039 TERMOLI (CB)**

Termoli, 17 maggio 2023

Oggetto: CTU TRIBUNALE DI LARINO - RICHIESTA COPIA ATTI.

Io sottoscritta, Ing. Teresa Sarno, con studio tecnico in Termoli alla piazza dei Ginnasti 4, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Larino (CB) nella procedura di **Es. Imm. N.61/2022**, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice, **chiedo cortesemente estremi e copia di eventuali contratti di affitto** relativi alle seguenti unità immobiliari e terreni ubicati in Larino:

CATASTO FABBRICATI:

A) via Filippo De Curtis:

1) F.78 part. 126 sub 8 (C/2)

B) alla Contrada Piane di Larino:

2) F.42 part. 140 subalterni 2 (A/2), 3 (A/2) e 5 (C/2)

3) F.42 part.153 subalterni 8 (C/2), 9 (C/3), 10 (C/2), 11 (D/1) e 12 (D/2)

C) alla via Gramsci:

4) F.78 part. 78 subalterni 15 (C/2), 21 (A/2), 29 (A/2) e 33 (C/3)

D) alla Contrada Lago Luppoli n.63:

5) F.59 particella 750 subalterni 3 (C/6), 4 (C/6), 5 (A/3) e 6 (A/3)

CATASTO TERRENI:

6) Foglio 42 particella 143

7) Foglio 59 particella 749

8) Foglio 60 particelle 10, 64, 65 e 67

9) Foglio 79 particelle 170 e 176

10) Foglio 57 particella 166

I beni sopra elencati sono di proprietà di **Vitulli Pietro (nato a Larino il 2/11/1950 – VTLPTR50S02E456M) e/o Bizzarro Maria Barbara (nata a Larino il 01/07/1958 – BZZMRA58L41E456A).**

Per la ristrettezza dei tempi concessi dal Giudice per l'espletamento dell'incarico di CTU, chiedo cortesemente di dare riscontro alla presente in tempi brevi.

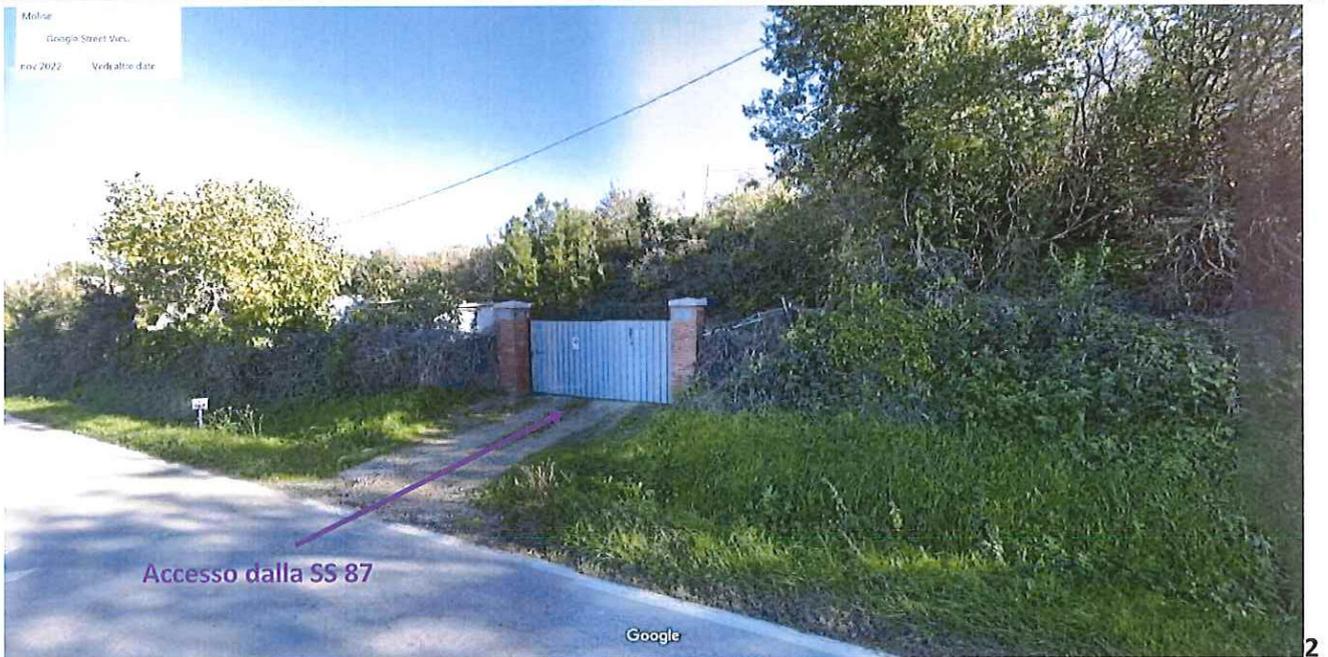
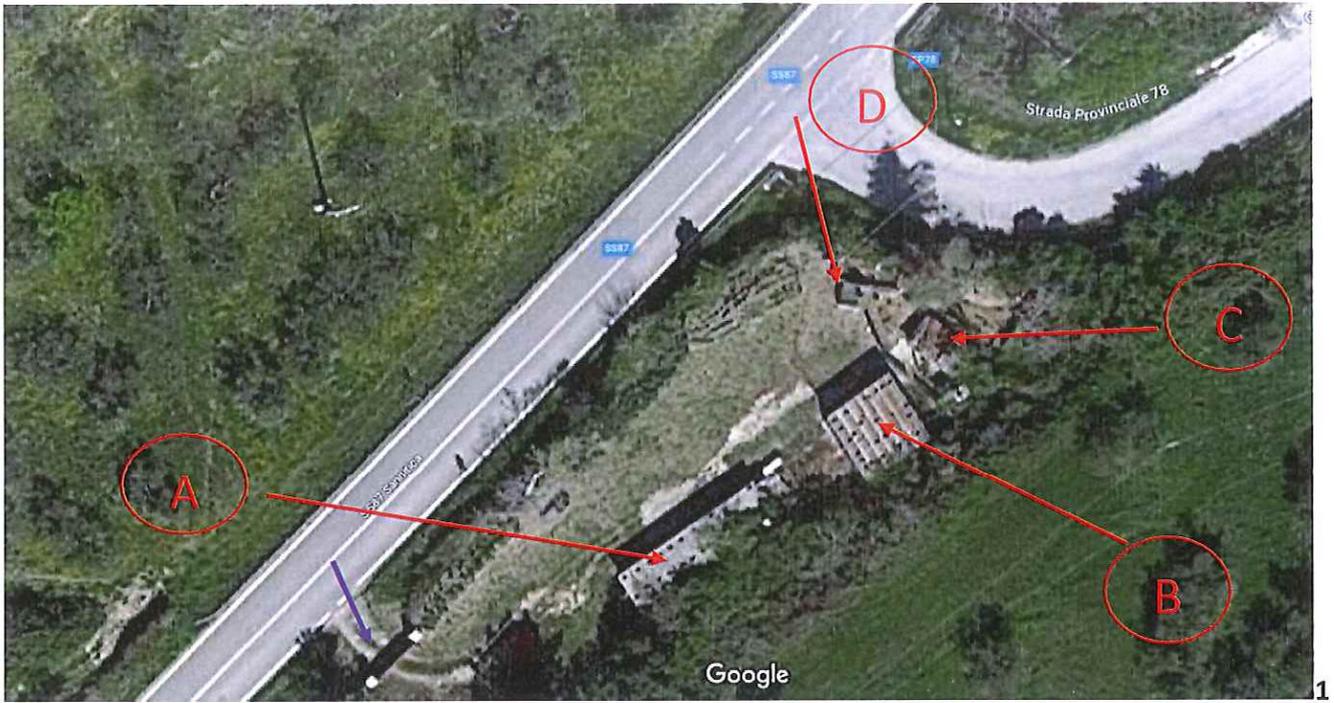
Allego copia dell'accettazione di incarico a CTU e giuramento.

Ringrazio e porgo cordiali saluti.

Il C.T.U.

Ing. Teresa Sarno

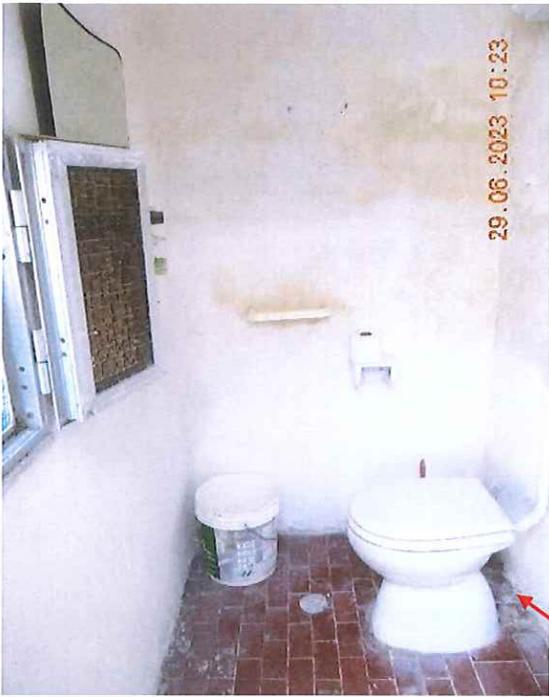




Tecnico incaricato: Ing. TERESA SARNO

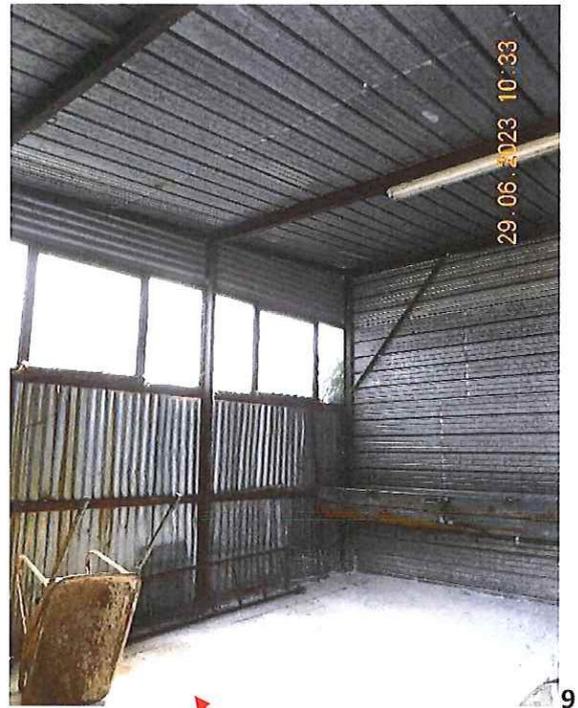


Tecnico incaricato: Ing. TERESA SARNO



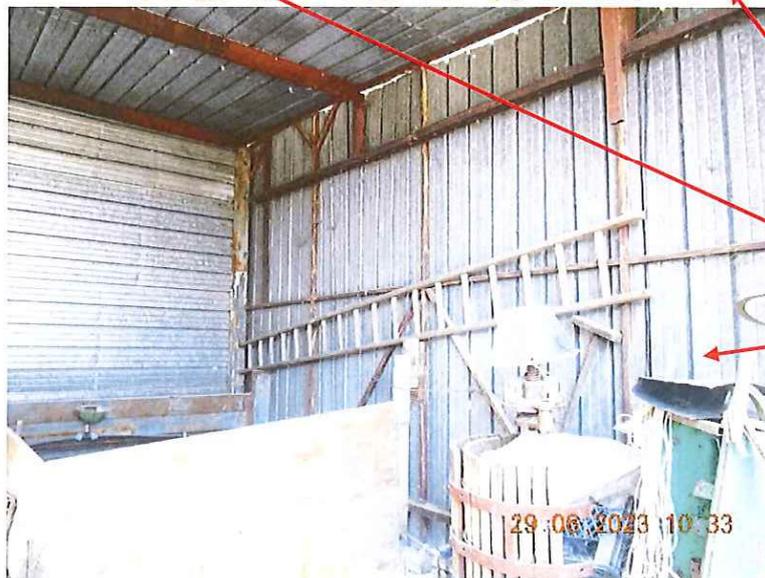
C

6



8

9



10

B



B



14

Nota:

Con le lettere A-B-C-D sono stati indicati i manufatti abusivi insistenti sulla particella 166



COMUNE DI LARINO

Provincia di Campobasso
Servizio Urbanistica ed Ambiente
 Piazza Duomo, n. 44
 Tel. 0874 8281 fax 0874 825093

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED AMBIENTE

- Vista la richiesta dell'ing. Teresa Sarno – nominata CTU procedura esecutiva n.61/2022 – acquisita al protocollo di questo Comune al n.10937/2023 e tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e come previsto dall'art. 18, comma 2 della Legge n.47/85, per i terreni siti in agro di Larino e riportati in Catasto al foglio n.42 particella n.143, foglio n.59 particella n.749, foglio n.60 particelle n.10-64-65-67, foglio n.79 particelle n.170-176 e foglio n.57 particella n.166;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Visto il vigente Programma di Fabbricazione adottato con delibera di C.C. n.16 del 16.06.1973 e approvato con delibera di G.R. n.1879 del 16.11.1973;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 479 del 27.03.2002 con la quale è stata approvata la variante alle N.T.A. del vigente P. di F. relativamente alla zona omogenea "E Agricola";
- Visto il Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 29.10.2010;
- Visto il d.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;

CERTIFICA

1. che i terreni siti in agro di Larino e riportati in Catasto al foglio n.42 particella n.143 (per una superficie di circa 146,83 mq), foglio n.59 particella n.749, foglio n.60 particelle n.10-64-65-67 e foglio n.57 particella n.166 ricadono in zona "E – Agricola" del vigente Programma di Fabbricazione e sono soggetti ai seguenti indici urbanistici:

Nella zona "E" è permessa la costruzione di fabbricati ed abitazioni a carattere esclusivamente agricolo, escludendo la realizzazione e il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti per uso diverso da quello strettamente indispensabile all'attività agricola e connessi all'agricoltura:

RESIDENZA

- Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.F.) = 0,03 mc/mq
- Superficie minima del lotto (inderogabile) = 5'000 mq
- Indice di copertura = 0,01 mq/mq
- Numero dei piani (compreso eventuale seminterrato) = 2
- Altezza massima = 7,50 ml
- Distacco minimo dagli edifici = 10,00 ml
- Distacco minimo dai confini = 10,00 ml

Gli spazi interni agli edifici non sono ammessi.

ANNESI (magazzini, depositi, rimessa attrezzi agricoli, ricoveri per animali, ecc.)

- Indice di fabbricabilità fondiario (I.F.F.) = 0,07 mc/mq
- Per gli annessi che saranno inglobati nell'organismo residenziale, dai non coltivatori diretti, si dovrà fare riferimento allo stesso indice di fabbricabilità fondiario della residenza (I.F.F. = 0,03 mc/mq) e le due volumetrie (annessi e residenze), possono essere sommate.
- Superficie minima del lotto (inderogabile) = 5000 mq
- Indice di copertura = 0,03 mq/mq
- L'indice di fabbricabilità fondiario può essere elevato fino a 0,10 mc/mq e l'indice di copertura potrà essere elevato fino a 0,04 mq/mq per la realizzazione delle seguenti strutture: capannoni per essiccamento di prodotti agricoli, capannoni per allevamento bestiame a livello agricolo-produttivo

- Altezza massima = 7,50 m.
- È consentita una maggior altezza per realizzare volumi tecnici in prevalente sviluppo verticale indispensabili al funzionamento dell'azienda (silos, contenitori di mangimi, ecc.);
- Distacco minimo dagli edifici = 10,00 ml
- Distacco minimo dai confini = 10,00 ml

Per quanto riguarda la distanza degli edifici abitativi dai ricoveri zootecnici, essa deve essere pari a m. 50,00, per gli allevamenti dei suini superiore a n. 10 capi, la distanza deve essere pari a m. 150,00, invece la distanza degli stessi dal centro abitato così come perimetrato ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. N. 285 del 30/4/1992 (delibera di G.C. n. 878 del 28/12/1993) deve essere minima di Km. 1,00;

NORME COMUNI (residenze, ricoveri animali, magazzini, depositi, ecc.)

Per i non coltivatori diretti, la superficie di terreno necessaria per la volumetria, deve essere asservita mediante atto pubblico notarile registrato e trascritto.

Per i coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, l'atto di asservimento notarile deve essere presentato solo per la volumetria relativa alla residenza.

È consentito l'accorpamento dei terreni di proprietà non contigui solo per i diretti coltivatori o imprenditori agricoli a titolo principale, da asservire con atto notarile registrato e trascritto, per l'estensione totale massima (lotto da edificare più suoli da accorpate) di mq. 15.000 per le residenze e mq. 25.000 per gli annessi.

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole, sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri e la ristrutturazione, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

È ammesso altresì l'ampliamento nel rispetto degli indici sopra citati, compreso il volume esistente.

Il volume dei fabbricati (sia essi annessi o abitazioni), anche se condonati, preesistenti alla richiesta di nuova concessione deve essere computato ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario prescritto per la zona agricola.

2. che il terreno sito in agro di Larino e riportato in Catasto al foglio n.42 particella n.143 (per circa 483,17 mq) rientra nella fascia individuata a pag. n.7 delle norme del vigente PDF per la localizzazione dell'area industriale (zona "D2 - industriale") compresa tra la stazione ferroviaria di Ururi-Rotello e la masseria Colagiovanni, con previsione di insediamenti relativi alla piccola e media industria.

In tale zona, ad eccezione del PIP, non sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria su iniziativa pubblica; pertanto, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica delle condizioni previste dal comma n.2 dell'art. n.12 del DPR n.380/2001 e s.m.i..

Per tale zona sono definiti i seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiario = 2,5 mc/mq
- Indice di copertura = 0,5 mq/mq
- Distanza dai confini = 5,0 ml;
- Distanza dai Fabbricati = 10 ml;
- Distanze minime dalle Strade = vedere D.M. 1/4/1968;
- Rapporto tra volume delle abitazioni e volume destinato all'attività industriale = 1mc/3mc.

3. che i terreni siti in agro di Larino e riportati in Catasto al foglio n.79 particelle n.170-176 ricadono in zona "C₁ - Nuovi insediamenti" del vigente Programma di Fabbricazione e sono soggetti ai seguenti indici urbanistici:

Nella zona C₁ è permessa la costruzione di case a schiera e di edifici isolati.

Gli indici sono così fissati:

- Indice di fabbricabilità fondiario = 1,5 mq/mq
- indice di copertura = 0,3 mq/mq
- altezza massima = 7,50 ml
- numero di piani = n.2
- distacco minimo dagli edifici = 10 ml
- distacco minimo dai confini = 5 ml

Nelle case a schiera e per convenzione fra i proprietari, il distacco laterale potrà essere nullo.

4. Ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di C.C. n.36 del 29.10.2010 "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI":

non è consentita l'installazione di impianti fotovoltaici collocati a terra all'interno dell'area P.I.P. e nelle aree agricole ricadenti nel comprensorio irriguo del Consorzio di bonifica di Larino, tranne che in quei terreni avere pendenza superiore al 10%.

Inoltre non sono consentiti gli impianti fotovoltaici a terra ed eolici:

- nei terreni ricadenti in zone I.B.A. (important bird area);
- nelle Zone di protezione speciale (Z.P.S.);
- nei terreni olivetati;
- nei terreni gravati da usi civici e servitù pubbliche;
- su aree in prossimità delle strade statali, strade provinciali, linea ferroviaria ad una distanza inferiore a 150 metri dal ciglio stradale;
- nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come individuate dal Piano Paesistico di Area Vasta n.2;
- sulle aree boscate;
- nell'intero Centro Storico e in prossimità di aree ad interesse archeologico.

5. I terreni riportati in Catasto al foglio n.42 particella n.143, foglio n.59 particella n.749, foglio n.60 particelle n.10-64-65-67, foglio n.79 particelle n.170-176 e foglio n.57 particella n.166 ricadono in zona sottoposta a tutela ai sensi della Parte III del d.lgs. n.42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio); Inoltre, i terreni riportati in Catasto al foglio n.59 particella n.749, foglio n.60 particelle n.10-64-65-67, foglio n.79 particelle n.170-176 e foglio n.57 particella n.166 sono sottoposti a vincolo idrogeologico (R.D. n.3267/1923 e s.m.i.); Infine, il terreno riportati in Catasto al foglio n.57 particella n.166 ricade in area IBA (important bird area) e ZPS (Zone a protezione speciale).

Il presente certificato viene rilasciato solo ai fini della destinazione urbanistica, non attesta la capacità edificatoria del suolo e non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Larino, 03 agosto 2023

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente F.F.
Ing. Alfonso Scardera



C_E456 - - 1 - 2023-08-04 - 0012209

Oggetto: RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – DPR 380/2001 e s.m. e i.

Io sottoscritta ing. Teresa SARNO, nata a Larino (CB) il 22/07/1955 e residente in Termoli alla Piazza dei Ginnasti 4, in qualità di CTU del Tribunale di Larino nella procedura esecutiva n.61/2022, con riferimento ai seguenti terreni ubicati in codesto Comune:

- 1) Foglio 42 particella 143
- 2) Foglio 59 particella 749
- 3) Foglio 60 particelle 10, 64, 65 e 67
- 4) Foglio 79 particelle 170 e 176
- 5) Foglio 57 particella 166

per i quali allego la planimetria catastale aggiornata,

CHIEDO

ai sensi e per gli effetti di cui all'art.30 comma 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. che mi venga rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, con l'indicazione delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti le aree sopra specificate e gli estremi di approvazione del vigente Pdf.

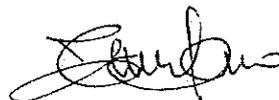
Allegati:

- Nota di accettazione di incarico a CTU e giuramento;
- Estratto di mappa del Foglio 42 particella 143;
- Estratto di mappa del Foglio 59 particella 749;
- Estratto di mappa del Foglio 60 particelle 10, 64, 65 e 67;
- Estratto di mappa del Foglio 79 particelle 170 e 176;
- Estratto di mappa del Foglio 57 particella 166.

Termoli 17 maggio 2023

IL RICHIEDENTE

Ing. Teresa Sarno



part.140 sub 5

Contenuto di consumo d'uso di fessie o del capriccio
fess. 153, deputate del curatore e del quale mi

part.153 sub 8

venire per diritto. Il sig. Vitelli dichiara che qualche
anno fa è stato effettuato ^{un cambio} una destinazione d'uso formalizzato anche

part.153 sub 9

presso il Comune di Larino, ma non mi fornisce altri elementi
utili per la ricerca della fessie.

part.153 sub 10

part.153 sub 11

part.153 sub 12

Eventuali osservazioni dei presenti:

Non viene consegnata copia della

Concessione Edilizia n.6/1998 fatta fess degli elaborati grafici annessi.

Copia dell'elaborato finale in nome chiesto dal sig. Vitelli Poetto, al
Municipio alla Corte Pieve di Larino n.26

Faccio presente che le operazioni di acquisizione della necessaria documentazione, già regolarmente iniziate,
avranno prosieguo presso i competenti uffici comunali, provinciali e regionali, e mi riservo, altresì, qualora ne
riscontrassi la necessità di visionare ancora i luoghi, dandone informale preavviso telefonico al seguente numero
telefonico: [redacted]

Alle ore 13:00 chiudo le operazioni peritali in loco previste per l'odierna giornata e il prosieguo,
come da avviso già inviato all'esecutato, è previsto per giovedì 29 giugno 2023, a partire dalle ore 9:30, presso i beni
pignorati ubicati nel centro di Larino (alla via De Curtis e via Gramsci).

Viene, quindi, redatto il presente verbale che previa lettura, viene sottoscritto dagli intervenuti con firma
leggibile e siglato in ogni pagina.

Intervenuti

[Redacted signature area]

IL C.T.U.
Edilizia

C . T . U . - VERBALE DI ACCESSO (Verbale n.2)

L'anno duemilaventitré, il giorno ventinove del mese di giugno (29.06.2023) alle ore 9:30, io sottoscritta Ing. Teresa Sarno, quale C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Larino (CB) nella Procedura di Es. Imm. N. 61/2022 promossa da CA [redacted] regolare avviso alle parti in data 3 giugno 2023, mi sono recata in LARINO (CB), presso i beni pignorati di proprietà dell'esecutato ivi ubicati e censiti:

- 1) in catasto fabbricati: al FOGLIO 78 PARTICELLA 126 SUB 8 (C/2)
- 2) in catasto fabbricati: al FOGLIO 78 PARTICELLA 78 SUB 15 (C/2)
- 3) in catasto fabbricati: al FOGLIO 78 PARTICELLA 78 SUB 21 (A/2)
- 4) in catasto fabbricati: al FOGLIO 78 PARTICELLA 78 SUB 29 (A/2)
- 5) in catasto fabbricati: al FOGLIO 78 PARTICELLA 78 SUB 33 (C/3)
- 6) in catasto terreni: al FOGLIO 79 PARTICELLE 170 e 176

L'accesso odierno è stato concordato con il custode dei beni Avv. Giuseppe Baranello, per cui la relativa comunicazione al Sig. Vitulli è stata predisposta a firma congiunta.

All'ora stabilita sono presenti: il Sig. [redacted] avv.

Giuseppe Baranello.

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali: [redacted] non aderisce presso

delle fert. 166 del F. 57 che viene comunque visitata oggi, fuorviatura del catasto di

nessuno dei [redacted] il quale sono intestate le utenze

luce e acqua e [redacted] In merito allo stato dei beni pignorati, [redacted] del contratto di locazione o in

base ad altro titolo, il Sig. Vitulli Pretto [redacted] dichiara quanto segue:

F. 78 part. 126 sub 8 il esecutato non ha [redacted]

F. 78 part. 78 sub 15 libero

F. 78 part. 78 sub 21 contratto di locazione [redacted] (brevi)

F. 78 part. 78 sub 29 contratto di locazione su base di [redacted] (brevi)

F. 78 part. 78 sub 33 libero

F. 79 part. 170 e 176 libero

Ulteriori informazioni fornite dall'esecutato: (pratiche edilizie, agibilità, condoni, sanatorie, certificazioni a norma degli impianti, attestato di certificazione energetica (ACE) o di prestazione energetica (APE), amministratore condominiale, ...)

F. 78 part. 126 Il fabbricato F. 78 part. 78 non ha una amministrazione

condominiale

F. 78 part. 78

Eventuali osservazioni: il Sig. [redacted] in carica certificazione

di conformità degli impianti relativi ai rubattenti 23 (affidamento) e 21,

[redacted] [redacted]

Manati entrati ed in custodia matice alle 14.45 circa per i. 78 e altri notevoli di consegna
per e comprendendo che dovrà proseguire e restituire al proprio ufficio.

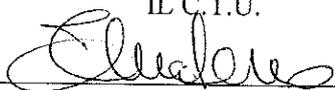
Alle ore 12:15 chiudo le operazioni peritali in loco previste per l'odierna giornata e il prosieguo,
come da avviso già inviato all'esecutato, è previsto per giovedì 6 luglio 2023, a partire dalle ore 9:30, presso gli altri
beni pignorati.

Viene, quindi, redatto il presente verbale che previa lettura, viene sottoscritto dagli intervenuti con firma
leggibile e siglato in ogni pagina.

Intervenuti

A large blacked-out area redacting the names and signatures of the participants in the proceeding.

IL C.T.U.

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the official mentioned in the text above.

C . T . U . - VERBALE DI ACCESSO (Verbale n.3)

L'anno duemilaventitré, il giorno sei del mese di luglio (06.07.2023) alle ore 9:30, io sottoscritta Ing. Teresa Sarno, quale C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Larino (CB) nella Procedura di Es. Imm. N. 61/2022 promossa da [redacted] PIETRO, come da regolare avviso alle parti in data 3 giugno 2023, mi sono recata in LARINO (CB), presso i beni pignorati di proprietà dell'esecutato ivi ubicati e censiti:

- 1) in catasto fabbricati: al FOGLIO 59 PARTICELLA 750 SUB 3 (C/6)
- 2) in catasto fabbricati: al FOGLIO 59 PARTICELLA 750 SUB 4 (C/6)
- 3) in catasto fabbricati: al FOGLIO 59 PARTICELLA 750 SUB 5 (A/3)
- 4) in catasto fabbricati: al FOGLIO 59 PARTICELLA 750 SUB 6 (A/3)
- 5) in catasto terreni: al FOGLIO 59 PARTICELLA 749
- 6) in catasto terreni: al FOGLIO 60 PARTICELLE 10-64-65-67
- 7) in catasto terreni: al FOGLIO 57 PARTICELLA 166

L'accesso odierno è stato concordato con il custode dei beni Avv. Giuseppe Baranello, per cui la relativa comunicazione al Sig. Vitulli è stata predisposta a firma congiunta.

All'ora stabilita sono presenti: [redacted] So farise

che il terreno di cui al punto 7 del precedente elenco è stato visitato in corso di esecuzione immobiliare

Modalità di svolgimento delle operazioni peritali: acompletamento dell'esecuzione immobiliare

i vari rubricati figuranti, nonché gli altri manufatti inseriti nelle particelle 750 e 749 che non sono censiti in catasto. Ho visitato anche delle strade, terreni di cui al punto 6.

In merito allo stato dei beni pignorati, liberi o occupati ed eventuali estremi del contratto di locazione o in base ad altro titolo, [redacted] dichiara quanto segue:

F. 59 part.750 sub 3 occupato dalle figlie in parte e da Rudolfo Andrea per l'altra parte

F. 59 part.750 sub 4 utilizzato dall'esecutato e dalle figlie

F. 59 part.750 sub 5 occupato da [redacted]

F. 59 part.750 sub 6 occupato da [redacted]

F. 59 part.749 (uliveto) libero e nelle disponibilità di [redacted]

F. 60 partt.10-64-65-67 (pasc.cesp-sem-pasc.cesp) [redacted]

seu uliveto (v 2000 mq) [redacted]

F. 57 part.166 (uliveto) [redacted]

Ulteriori informazioni fornite dall'esecutato: (pratiche edilizie, agibilità, condoni, sanatorie, certificazioni a norma degli impianti, attestato di certificazione energetica (ACE) o di prestazione energetica (APE), amministratore condominiale, ...)

F.59 part.750 [redacted]

[redacted]

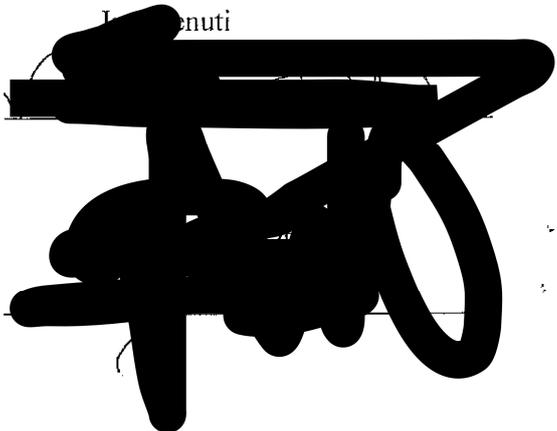
[redacted]

Eventuali osservazioni: [redacted]

Alle ore 12:00 chiudo le operazioni peritali in loco previste per l'odierna giornata e il prosieguo, come da avviso già inviato all'esecutato, e previsto per giovedì 6 luglio 2023, a partire dalle ore 9:30, presso gli altri beni pignorati.

Viene, quindi, redatto il presente verbale che previa lettura, viene sottoscritto dagli intervenuti con firma leggibile e siglato in ogni pagina.

Intervenuti

IL C. A. U.

