



PROGETTAZIONE
CIVILE/INDUSTRIALE

GAETANO PALOMBIZIO

ARCHITETTO

PRATOLA PELIGNA (AQ) - VICO 1° LEVANTE N 3A

TEL. 392 2088776

gaetano.palombizio@archiworldpec.it E-MAIL gaetano.palombizio@yahoo.it

ESTIMO/SUBORDICA
CONSULENZA

N 866 ORDINE DELL'AQUILA

PIANIFICATORI/PAESAGGISTI/CONSERVATORI

CTU TRIBUNALE SULMONA N 82

COORDINATORE SICUREZZA CANTIERI MOBILI
TU 81/08

TRIBUNALE DI SULMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE **61/2021 R.G.E.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. LUCA PELLICCIA

RICORRENTE **AQUI SPV s.r.l.**

Procuratore Avv. Augusto La Morgia lamorgia@legalmail.it

ESECUTATO _____

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ESPERTO ESTIMATORE: *Arch. Gaetano Palombizio*

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG-ITALIANI CARMINE

INDICE

1. PREMESSA	pag. 1
2. RELAZIONE TECNICA	
Introduzione/ Identificazione	pag. 2
dati catastali beni pignorati ATTUALI	pag. 3
Delineamento compendio pignorato in LOTTI	pag. 4
Dati catastali/confinanti da AGGIORNARE	pag. 4
Sommaria descrizione:	pag. 5
Requisiti COMUNI	pag. 6
Requisiti PROPRI: LOTTO 1	pag. 7
LOTTO 2	pag. 11
Formalità, Vincoli/Oneri/anche di natura condominiale	pag. 14
Destinazione e legittimità urbanistica	pag. 14
usi civili o vincoli pubblicitici	pag. 15
Qualificazione energetica	pag. 16
3. RELAZIONE ESTIMATIVA	
oggetto di stima e criteri estimativi adottati	pag. 17
localizzazione	pag. 18
metodo d'individuazione del prezzo di stima	pag. 19
Quadro sinottico per determinazione prezzo di stima	pag. 22
4. CONCLUSIONI	pag. 23

APPENDICE

- N 2 PIANTE DEI LOTTI;
- "bozze": STRALCIO DI MAPPA CATASTALE
- N 2 ELABORATI PLANIMETRICI.

ALLEGATI:

ATTI CATASTALI ATTUALI:

- ESTRATTO DI MAPPA
- ELABORATO PLANIMETRICO-ELENCO SUB-VISURE-PLANIMETRIE **UNITÀ IMMOBILIARI**
- VISURA **TERRENO**.

ATTI COMUNALI:

- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ **RISTORANTE**
- CERTIFICATO destinazione URBANISTICA.

La presente Relazione è stata inviata alle parti o loro procuratori -Consegna e-mail e raccAR dietro- e depositata tramite punto di accesso al PCT unitamente alla Specifica delle Competenze professionali.



Tribunale di Sulmona EI 61/21 - Aqui SPV s.r.l. contro

Da gaetano.palombizio@archiworldpec.it <gaetano.palombizio@archiworldpec.it>

A lamorgia@legalmail.it <lamorgia@legalmail.it>

Data mercoledì 20 aprile 2022 - 11:03

Mi prego di inviare Perizia Estimativa immobiliare di cui alla procedura in oggetto
Cordiali saluti

*Arch. Gaetano Palombizio, Iscritto all'ordine degli Architetti della provincia dell'Aquila al n°
866/18,*

Studio in Vico 1° Levante, 1- 67035 Pratola Peligna

Tel.pers. 3922088776 Tel/Fax 0864273118

Pec. gaetano.palombizio@archiworldpec.it Pco. gaetano.palombizio@yahoo.it

Tribunale di Sulmona EI 61/21 - Aqui SPV s.r.l. contro

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

A gaetano.palombizio@archiworldpec.it <gaetano.palombizio@archiworldpec.it>


Data mercoledì 20 aprile 2022 - 11:03

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 20/04/2022 alle ore 11:03:25 (+0200) il messaggio "Tribunale di Sulmona EI 61/21 - Aqui SPV s.r.l. contro" proveniente da "gaetano.palombizio@archiworldpec.it" ed indirizzato a "lamorgia@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec297.20220420110308.09067.363.1.84@pec.aruba.it

Posteitaliane Emissione: Mod. 22-R - MOD. (quad. extra) - St. 1/1 Ed. 09	
Accettazione RACCOMANDATA È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde. Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o stampatello	
RICEVUTA	
N. Raccomandata 15424289628-8	
	
DESTINATARIO Mittente USC PER VIA/PIAZZA S. BONA C.A.P. SULMONA COMUNE PROV.	MITTENTE GAETANO PALOMBIZIO VIA/PIAZZA S. BONA C.A.P. SULMONA COMUNE PROV.
SERVIZI ACCESSORI: RICHIESTI Contrassegna la casella interessata <input type="checkbox"/> Via aerea <input checked="" type="checkbox"/> Assegno € VAR. (in cifre)	FRANCAZIONE MANUALE Fraz. 05029 Causale: R Peso gr.: 179 Serv. Reg. AR Boilo TASSE
Operaz. 121 20/04/2022 12:17 Tariffa € 9.15 Aff. € 9.15	





1. PREMESSA

Con atto di procedura esecutiva immobiliare, verbale di pignoramento notificato il 05/08/21, pubblicato mediante trascrizione presso l'AGENZIA delle ENTRATE Ufficio Provinciale de' L'AQUILA - Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare- il 22/09/21 nn. 16673/13117 a favore della **AQUI SPV S.R.L.**, la parte ricorrente ha chiesto al Tribunale di Sulmona che, previ gli incumbenti del caso, sia ordinata la vendita degli immobili pignorati e di voler sottoporre a esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di seguito descritti, tutti di proprietà del sig. [REDACTED]

- Negozi e Botteghe in Sulmona Via San Giuseppe, in Catasto al fg 40 particella 937 sub 3, piano T-consistenza 228 mq- Ctg C/1;
- Abitazione di tipo civile, in Sulmona Via San Giuseppe, in Catasto al fg 40 particella 937 sub 4, piano T-1 consistenza 7.5 vani Ctg A/2;
- Terreno in Sulmona, in catasto al Fg 40 particella 437 - consistenza 1 ettari 41 are 20 centiare.

Accedendo a tale richiesta, il signor Giudice dell'esecuzione ha nominato, con Provvedimento depositato il 22/10/2021, quale "esperto", il sottoscritto *Gaetano Palombizio* nato il 3 giugno 1985 a Popoli, Architetto, iscritto al n.82 dell'Albo dei "Consulenti Tecnici d'Ufficio" Tribunale Sulmona, con studio professionale in Pratola Peligna al vico 1° Levante n 3A.

Così come disposto nel sopra menzionato Provvedimento sono comparso, dinanzi alla dott.ssa D'Amore Anna il 5/11/2021, per l'accettazione dell'incarico conferitomi, e prestato giuramento.

Il signor Giudice dell'Esecuzione disponeva la redazione di una relazione di stima da cui emergano i fatti e gli atti dei cespiti pignorati, così come espressamente indicato nel Provvedimento di nomina.

Disponeva inoltre che copia della Relazione fosse recapitata ai creditori precedenti e intervenuti, e al debitore, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, ed a comparire all'udienza predetta per rendere chiarimenti qualora le parti gli abbiano inviato, almeno quindici giorni prima, note alla relazione.

Preso visione degli atti e dei documenti processuali, nei giorni stabiliti, 26 novembre 2021, unitamente al Custode Giudiziario Carmine Italiani, incaricato IVG di Pescara, ci si è trovati nei cespiti pignorati e ho potuto procedere alla ricognizione dei luoghi, dando inizio alle operazioni peritali, alla quale erano





presenti il sig. [REDACTED] esecutato e il commercialista della parte esecutata Dott. Cilli Marco, dette operazioni si interrompono e viene fissata una nuova data per il proseguito in data 15 dicembre 2021, come da verbali del Custode Giudiziario.

Il giorno 15 dicembre 2021, unitamente al Custode Giudiziario, ci siamo nuovamente recati nei luoghi di causa, per proseguire le operazioni peritali, alla quale era presente il debitore esecutato.

Dopo attenta riflessione e studio della pratica sono giunto alla possibilità di esporre il tutto nel proseguimento della presente *Relazione*, con la convinzione di essermi posto in modo oggettivo e inequivocabile rispetto al bene in esame.

Prima di determinare il “*Prezzo di Stima*” ovvero del più *probabile valore di mercato* all’attualità, ho compiuto l’identificazione, indicato i dati catastali e confinanti e sommaria descrizione dei cespiti pignorati, il tutto corroborato di supporto grafico planimetrico, parte rielaborato e parte estratto dall’AdE-Territorio dell’Aquila.

2. RELAZIONE TECNICA

INTRODUZIONE

Trattandosi di beni non omogenei, tenuto conto la conformazione, la destinazione e l’uso ho considerato che, nell’esclusivo interesse della procedura, è più conveniente ipotizzare **due lotti** distinti del compendio pignorato, così come nel proseguimento della presente Relazione delineati.

Questo al fine di rendere più congrui i pareri estimativi, non tralasciando di considerare gli evidenti vantaggi, più vendite a minor prezzo con ricavo complessivo uguale, se non maggiore, alla vendita in unico lotto, che la procedura otterrà.

IDENTIFICAZIONE BENI

I cespiti immobiliari pignorati si trovano nel territorio di **Sulmona** in Provincia dell’Aquila, nella zona pedemontana del monte Morrone, della frazione “*marane*” posta ad est del centro urbano.

Allo stato attuale per accedere al manufatto edilizio esecutato vi è un unico tracciato carrabile “sterrato”, creato sul terreno, anche questo di causa, collegato





alla strada vicinale *S. Giuseppe*, parzialmente asfaltata, di collegamento alla SP 13 *morronese* per Pacentro, che porta al centro urbano dalla Via Cappuccini, dopo aver intersecato la SS17 dell'Appennino abruzzese.

L'intero compendio esecutato è identificato nel **foglio di mappa catastale n 10**: manufatti distinti con il **mapp/part 937 sub 3 e 4**: fabbricato/casale, di epoca remota, su due livelli di piano e costruzione in ampliamento mono piano con terrazzo coprente, edificata nel periodo 2011/2013 e corte comune **sub 5**; completato da un ampio terreno in depressione identificato con **mapp/part 437**.



DATI CATASTALI ATTUALI

Allo **stato attuale** il compendio pignorato è identificato al Catasto dell'Aquila territorio di **Sulmona**, come segue:

DITTA: [REDACTED] – proprietà per 1/1.

- > **Fg 40 mapp/partic. 937 sub 3**: Rendita € 2.107,76-ZC 2 **Ctg C/1** cl 2- m² 228 (totale m² 305), – Via San Giuseppe snc, piano T;
- > **Fg 40 mapp/partic. 937 sub 4**: Rendita € 464,81-ZC 2 **Ctg A/2** cl 3 - vani 7,5 (Totale mq 304, escluse aree scoperte mq 281) - Via San Giuseppe snc, piano T-1;
- > **Fg 40 mapp/partic. 437**: RDomen. € 7,29 RAgr. € 7,29-Semin. cl 4-superficie 14.120 m².

Dalle ricerche ed indagini effettuate ho riscontrato lievi difformità tra quanto registrato negli uffici catastali e lo stato dei luoghi, che potranno essere aggiornate con le attività catastali proposte nel presente elaborato peritale.





DELINEAMENTO COMPENDIO PIGNORATO IN **LOTTI**

Si evidenzia che i **due lotti** sono indicati nella presente relazione di stima con i dati da **aggiornare** con le operazioni catastali sottoindicate, per poter identificare puntualmente i **due lotti** da porre all'asta.

Attività che potranno compiersi dopo la vendita dei beni e comunque prima del Decreto di trasferimento o se il signor Giudice lo ritenga opportuno in momento diverso.

- ❖ *Frazionamento* del terreno distinto con il mapp/part **437** (SN mq 14.120) per creazione di due appezzamenti distinti (437**a**-437**b**);
- ❖ *Frazionamento/divisione* delle unità immobiliari **sub 3** e **4** e del BCNC -corte e atrio- **sub 5** del mapp/part **937**;

e successiva ridefinizione delle unità immobiliari, con *Frazionamento/divisione* del mapp/part **937**, come sopra indicato, ed ulteriore accorpamento, dando origine ai nuovi **Sub A** e **Sub B** riferiti ai due nuovi lotti proposti nella presente relazione,

❖ *Fusione:*

- 1-delle porzioni edilizie **3a** e **4a**-vano scala Al PT, ora sub3 (C/1) e 4(A/2), **5a** (atrio/ingresso) e porzione **5b** della corte, ora sub5(BCNC), all'appezzamento di terreno (437**a**);

per formazione **Lotto 1-Sub A: Ristorante** al piano terra del fabbricato/casale con **servizi** connessi nell'adiacente ampliamento e **corte esclusiva**.

- 2-della porzione edilizie (**4b**), ora sub4 (A/2), e frazione (**5c**) della corte, ora sub 5 (BCNC), all'appezzamento di terreno (437**b**);

per costituzione **Lotto 2-Sub B: Abitazione** al piano primo del fabbricato/casale, **terrazzo** coprente dell'ampliamento e **corte esclusiva**.

DATI CATASTALI - CONFINANTI DA **AGGIORNARE**

Catasto Fabbricati: **comune di Sulmona**

DIT) [REDACTED] proprietà per 1/1.

LOTTO 1

➤ **Fg 40 mapp/partic. 937 nuovo Sub A** (C/1)

originato da Frazionamento/Divisone/Fusione dei;

mapp/partic: **937 sub: 3a-4a-5a-5b** e **437a terreno**

CONFINI: strada vicinale S. Giuseppe, mapp/part nn 99 e 437**b**, salvo altri.

LOTTO 2

➤ **Fg 40 mapp/partic. 937 nuovo Sub B** (A/2)

originato da Frazionamento/Divisone/Fusione dei;

mapp/partic: **937 sub: 4b-5c** e **437b terreno**

CONFINI: strada vicinale S. Giuseppe, mapp/part nn 99, 436 e 437**a**, salvo altri.

Per una migliore comprensione ho ritenuto opportuno elaborare le "bozze", in appendice, della MAPPA ed ELABORATI PLANIMETRICI da produrre agli uffici catastali per la puntuale identificazione dei **due lotti** delineati.



SOMMARIA DESCRIZIONE

Si tratta di compendio immobiliare composto da:

- **manufatto edilizio** -FABBRICATO/CASALE di epoca remota su due piani, originariamente formato da due unità abitative e dall'AMPLIAMENTO retrostante edificato più recentemente- ora distinto in due unità immobiliari (mapp/partic. **937 sub 3 e 4**), di conformazione rettangolare, formato da locali al piano terra destinati a ristorante e servizi connessi ed al piano primo da ambienti residenziali e terrazzo coprente, con PERTINENZA SCOPERTA COMUNE (**sub 5**), coltivata a giardino/prato. All'angolo N/O del fabbricato vi è appoggiata una cella frigorifera.
- **Terreno agricolo** (mapp/partic. **437**) in forte pendenza, che racchiude le menzionate unità immobiliare; a valle utilizzato come parcheggio e percorso carrabile di avvicinamento al manufatto edilizio, mentre a monte è incolto e vi è stato rilevato un casotto/ricovero di legno.

Sud-principale-corte comune



Prospetti

Nord-retro con terrazzo coprente



Ovest



Prospetti laterali

Est





Adiacente il prospetto laterale ovest del fabbricato/casale vi è un PORTICO, collegato con due ELEMENTI COPERTI a protezione degli ingressi: alla cucina quello laterale, l'altro sul prospetto anteriore alla ristorazione. All'atto del sopralluogo, distaccato alla testata anteriore del portico, sono stati rilevati due gazebi amovibili.



Allo stato attuale per accedere al manufatto vi è un unico tracciato carrabile "sterrato" creato sul terreno esecutato, con sbocco sulla strada vicinale *S. Giuseppe*, anche questa non asfaltata.

vista esterna



Accesso esistente (S/E)

vista interna



REQUISITI COMUNI

Dalla ricognizione a vista e dalla documentazione tecnica rilevata, emerge che il fabbricato/casale originario, è stato edificato con *telai portanti* e *chiusure fisse perimetrali* di muratura verticali costituite da maschi murari in pietrame disordinato e malta, *orizzontamenti* costituiti da volte miste mattoni/calcestruzzo; *tetto* di legno a falde inclinate.

L'ampliamento è con *struttura portante in cemento armato* e solaio con *travetti prefabbricati e laterizi*, *copertura* con mattonelle antigelive del terrazzo coprente





agibile, opere di tamponamento con elementi prefabbricati finiti al civile.

I *prospetti* sono a vista quelli del fabbricato/casale, facciata nord al piano primo intonacata e tinteggiata; *copertura* con tegole d'argilla, dotata degli opportuni canali di gronda e discendenti di lamiera pre/verniciata.

REQUISITI PROPRI DEI SINGOLI LOTTI

Dopo aver diviso il terreno in predicato e assegnato alle porzioni immobiliari, qui proposte **Lotto 1 e 2**, vi si potrà accedere, sempre dalla menzionata strada vicinale, ma da due diversi varchi, posti sull'aree scoperte esclusive: al lotto 1 da quello esistente (S/E), mentre al lotto 2 da creare in prossimità dell'angolo (N/E) a monte dell'appezzamento di terreno.

Il **Lotto 1-RISTORANTE**-è formato dalla **porzione edilizia**, al piano terra, di conformazione rettangolare, dislocata nel fabbricato/casale originario e nell'ampliamento retrostante, con **area scoperta esclusiva** composta dalla zona prospiciente la facciata principale derivante dal *frazionamento/fusione*: corte, ora comune (part/mapp 937 sub 5) e della porzione a valle (sud) del terreno (part/mapp 437).

Il layout si compone di un atrio/reception, cinque sale (2 più ampie) da ristorazione, un ufficio, angolo bar, il preesistente vano scala e corridoio di collegamento ai locali connessi alla ristorazione-cucina/dispense/servizi igienici e spogliatoio- dislocati sul retro.

Al ristorante, con accesso a raso dall'area scoperta esclusiva, parte coltivata a giardino/prato e restante destinata a spazi di manovra e parcheggio.





La porzione edilizia ha due prospetti liberi: sulla facciata anteriore vi è l'ingresso principale e tre ingressi secondari, due per sale ristorante e uno per l'ufficio; due accessi laterali ai servizi posti sul retro; sulla facciata laterale ovest vi è appoggiato il portico costituito da struttura metallica; sul fronte posteriore, parzialmente interrato, vi sono le finestre aereo-illuminanti della cucina e dispense.

INGRESSI



Secondario-protetto



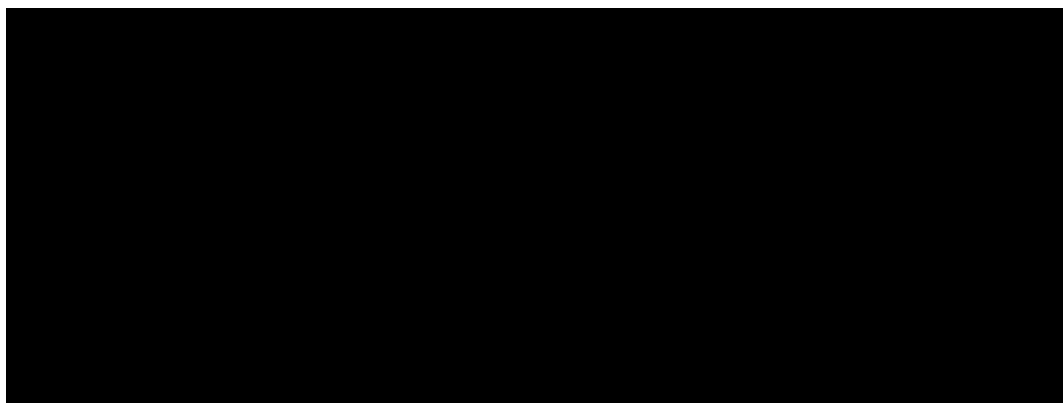
Principale



Cucina

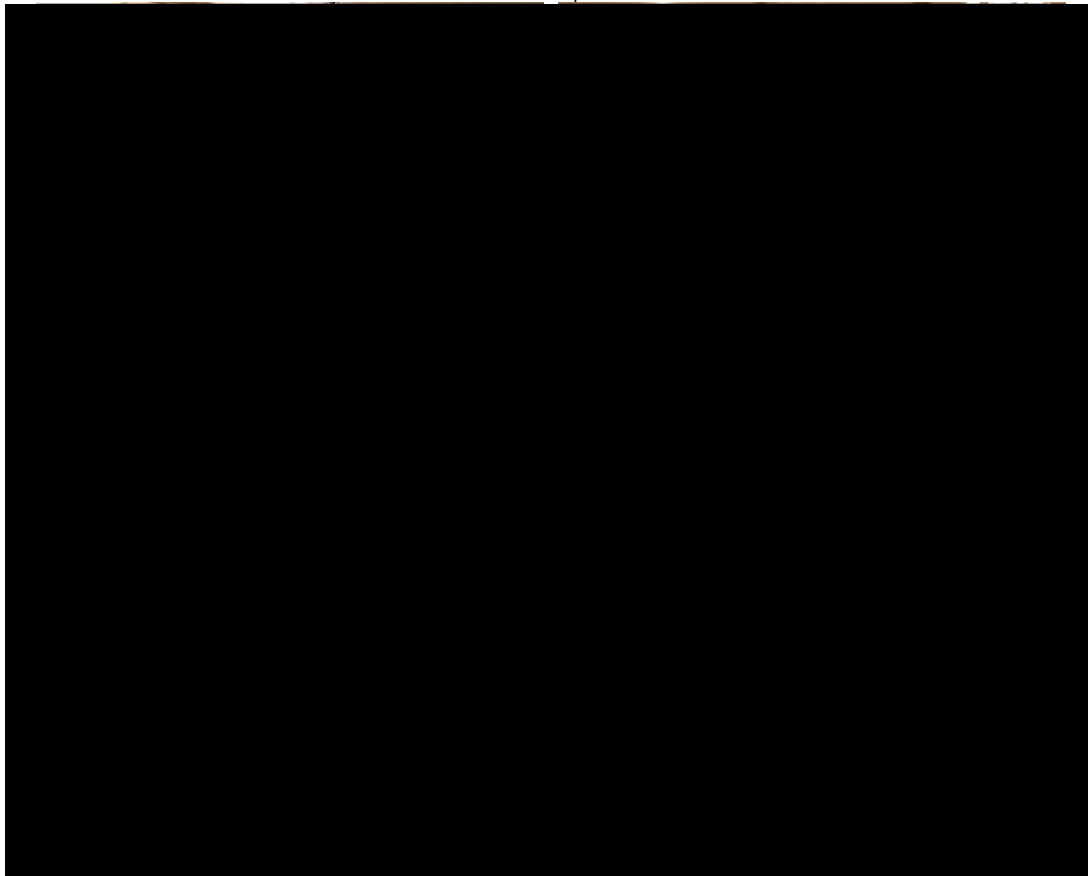
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PROPRIE

Gli ambienti ristorazione sono pavimentati: le sale e servizi di ceramica comune, l'atrio con pietre squadrate; le *pareti interne* e *soffitti voltati* sono finiti al "civile" e tinteggiati con idropittura; i vari locali sono collegati tra loro con *infissi di porte*, e vani con l'esterno con *finestre*, sempre di legno.





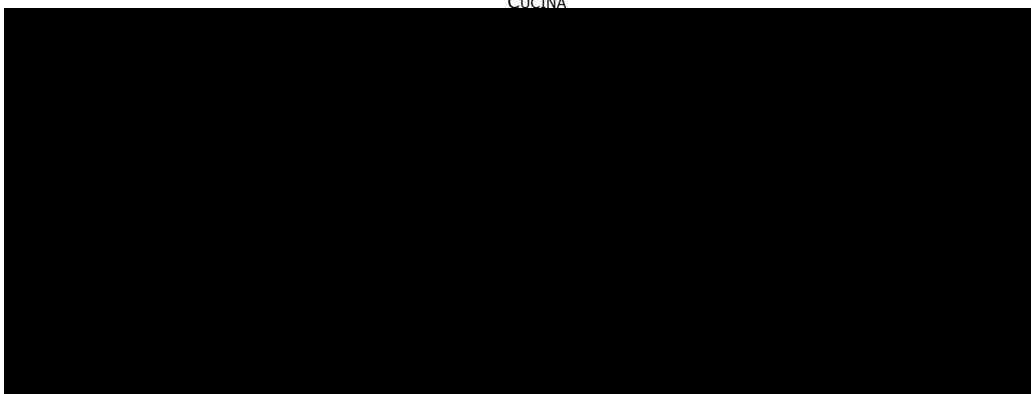
sale da pranzo



Nella parte posteriore, dove è stato realizzato l'ampliamento, si trovano i *servizi igienici* aperti al pubblico suddivisi *donne/uomini/disabili*, dotati dei normali apparecchi sanitari in vitreous-china e rubinetteria d'acciaio cromato.

Corpo servizi completato dall'ampia *cucina/dispensa* e *cella/frigorifero* esterna, *spogliatoio-wc*; i pavimenti e parzialmente le *pareti verticali* sono finiti con mattonelle di gres, i soffitti e la zona superiore pareti sono finiti al "civile" e tinteggiate con idropittura: Infissi di porte e finestre di alluminio.

CUCINA





Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, sono, da analisi conoscitiva, atti all'uso, con salvezza della rispondenza alle necessarie misure di prevenzione prescritte dalla normativa in materia di sicurezza e salubrità dei locali, con le appresso elencate caratteristiche:

- **RISCALDAMENTO:** impianto autonomo con caldaia, tubazione sottotraccia e corpi scaldanti costituiti da radiatori d'acciaio.
- **ELETTRICO:** per illuminazione artificiale e f.m., centralino autonoma con interruttore differenziale, tubazione sottobraccio, punti luce per prese ed interruttori con placche di plastica;
- **IDRICO:** tubazione sottotraccia, punti di presa in cucina, bagno e wc.

L'estetica e il grado di finitura derivante dal recupero dell'esistente sono di buono stile, considerata anche l'epoca di costruzione del casale, rilevando particolari di pregio derivanti da accorgimenti di carattere architettonico quali i portali in pietra delle aperture in facciata.

I materiali impiegati sono del tipo medio in comune commercio, di nessun pregio qualitativo e tipologico. Le opere di completamento sono in buono stato di *conservazione e manutenzione*, essendo il ristorante attivo.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la **CONSISTENZA** in metri quadrati sulla base dei conteggi effettuati dei rilievi e dalla documentazione tecnica acquisita negli uffici comunali e catastali.

La porzione nel complesso sviluppa una superficie complessiva di mq 480ca, formato dai locali adibiti alla ristorazione di mq 320ca (28*12ca) e dal blocco servizi connessi alla ristorazione di mq 160ca (25*6ca); con ingombro volumetrico di mc 1.400ca.

Il locale è completato dalla corte esclusiva di mq 10.000ca, dove insistono un'area giardino/prato, parcheggio, e in parte occupata dal portico di mq 140 ca (18*8ca).

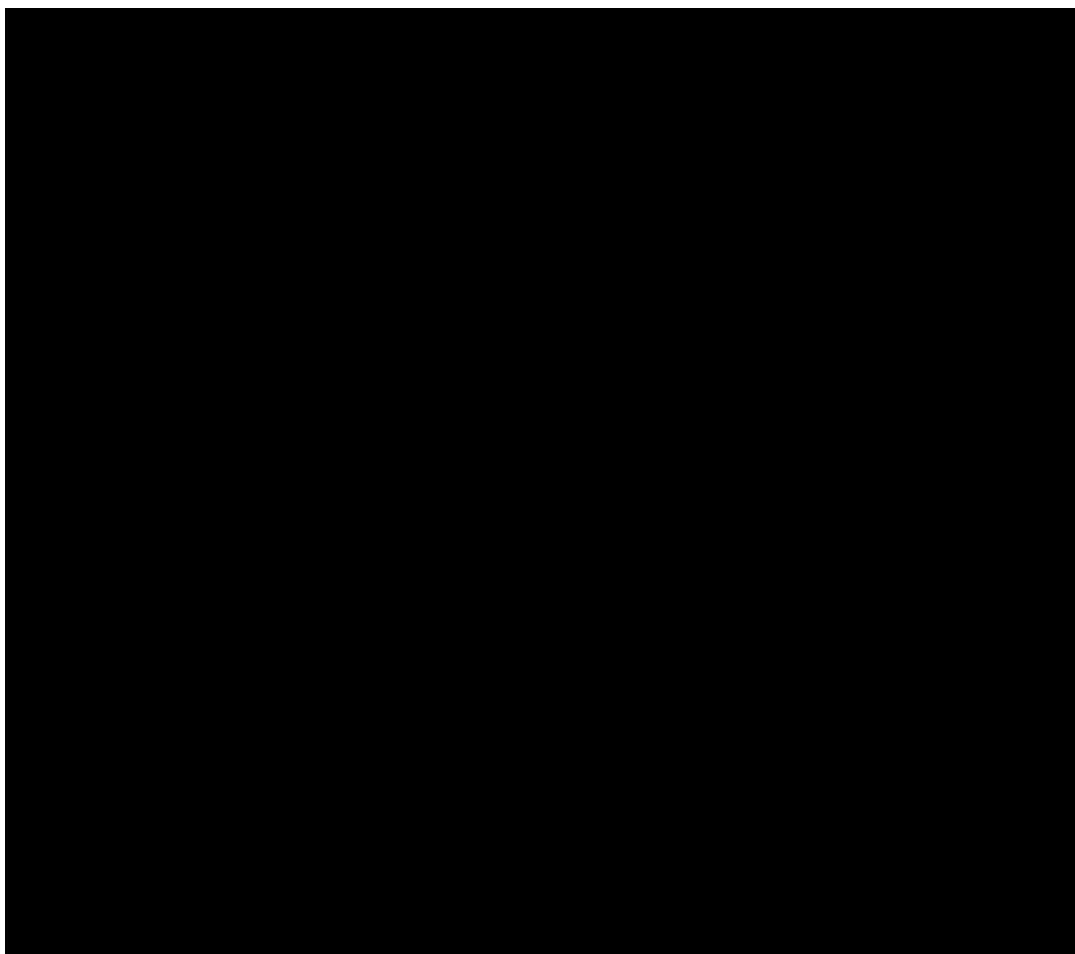




Il **Lotto 2-ABITAZIONE-** si costituisce dell'intero piano primo del fabbricato originario con terrazzo coprente del menzionato ampliamento, e -AREA SCOPERTA ESCLUSIVA- anche questa originata dal *frazionamento/fusione* della corte comune esistente e della porzione a monte (nord) del terreno.

La porzione edilizia, di forma rettangolare, ha tutte le facciate libere e da quella nord a monte, vi si accede dal terrazzo coprente posto a quota maggiore, collegata da pedana di legno, rispetto del piano di campagna della corte esclusiva che sbocca alla pubblica via.

L'organismo abitativo è formato da quattro ampie stanze (una con bagno proprio), un'altra stanza con disimpegno, cucina parzialmente soppalcata, bagno e disimpegno e l'ingresso dall'ampio terrazzo menzionato e terrazzino laterale, oltre al balconcino sul fronte nord.





Tramezzature di muratura intonacate al civile e completate con pittura lavabile, così come i *soffitti* di tutti gli ambienti; la *pavimentazione* degli ambienti è con mattonelle di "ceramica"; le due camere da letto, sulla testata ad ovest, sono prive di mattonelle di finitura, una è stata divisa con parete di cartongesso.

Gli ambienti sono collegati tra loro con *infissi di porte* di legno; *infissi di chiusura mobili* sono formati da finestra di legno con scuretti, di legno è anche il portone d'ingresso dal terrazzo. Il soppalco della cucina è con struttura in legno raggiungibile da una scala a chiocciola in ferro;

Entrambi i *bagni* sono dotati dei normali apparecchi sanitari in vitreous-china e rubinetteria d'acciaio cromato, e parzialmente rivestite con ceramica le *pareti* come la cucina





La pavimentazione con mattonelle antigelive del *terrazzino laterale* e del *terrazzo coprente*, da cui vi si accede all'abitazione, sprovvisti di parapetto, è in pessime condizioni fisiche e funzionali; il *balcone*, protetto da ringhiera di ferro, è finito con le menzionate caratteristiche.



Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, sono, da analisi conoscitiva, atti all'uso, salvo la rispondenza alle misure di prevenzione prescritte dalla normativa vigente, con le appresso elencate caratteristiche:

- RISCALDAMENTO: impianto autonomo con caldaia, tubazione sottotraccia e corpi scaldanti costituiti da radiatori d'acciaio e alluminio e termoconvettori.
- ELETTRICO: per illuminazione artificiale e f.m., centralino autonoma con interruttore differenziale, tubazione sottobraccio, punti luce per prese ed interruttori con placche di plastica;
- IDRICO: tubazione sottotraccia, punti di presa in cucina, bagno e wc.

La distribuzione interna ed il grado di finitura è semplice e regolare, così pure la comodità d'uso e dimensioni adeguate rispetto agli standard edilizi previsti.

I materiali impiegati sono del tipo medio in comune commercio, di nessun pregio qualitativo e tipologico. Le opere di completamento sono in insoddisfacente stato di *conservazione e manutenzione*.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la CONSISTENZA in metri quadrati sulla base dei conteggi effettuati dei rilievi e dalla documentazione tecnica acquisita negli uffici comunali e catastali.

La porzione immobiliare, lati minori di ml 12ca e lati maggiori di ml 28ca per una superficie lorda coperta di mq 290ca terrazzino laterale di mq 30ca, con altezze interne variabile-a tutta altezza e a volte- mt 3>4, per un ingombro volumetrico di mc 1.000ca, oltre al balcone di mq. 3ca.

Le aree scoperte sono costituite dal terrazzo coprente di mq 160ca, e la corte esclusiva di mq 6.000ca.





FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

È stata prodotta negli atti processuali la certificazione del notaio Galletti Marco di Perugia rilasciata il 24/09/2021, alla quale si rimanda per quel che concerne la situazione giuridica del compendio pignorato.

Per quel che attiene l'*edificabilità, vincoli ed oneri urbanistici comunali* si veda in proposito quanto riportato nel paragrafo successivo.

Per quanto riguarda vincoli e oneri di natura *condominiali*, trattandosi di "condominio di fatto minimo" da informazioni assunte e dalle mie conoscenze tecniche della materia, non ve ne sono salvo la semplice "comunione", in quota proporzionale, delle cose ed elementi comuni del fabbricato.

DESTINAZIONE E LEGITTIMITÀ URBANISTICA

Di seguito si delineano le vicende urbanistiche dei beni pignorati, dedotte dalle ricerche effettuate e dalle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici comunali interessati e altri enti che hanno influenza nel processo di assenso urbanistico/edilizio.

Le *destinazioni* urbanistiche, elencate di seguito, con il supporto del certificato di destinazione urbanistica, qui allegato, richiesto il 2/03/22, rilasciato dal Comune il di 08/04/22.

- Fg 40 mapp/partic. 937 - **Zona di rispetto ambientale**-art3.54;
- Fg 40 mapp/partic. 437 - mq.13335: **Zona di rispetto ambientale**-art3.54;
mq. 785: **Zona residenziale di espansione**
(lottizzazione monte Morrone) -art3.34(bis);

Per quanto riguarda le vicende riguardanti la *legittimità* urbanistica dei manufatti del compendio esecutato è conforme alle norme vigenti, trattandosi per il **fabbricato/casale** di edificazione remota, e comunque prima del 1942, e del **corpo retrostante** come dedotto dalla documentazione prodotta per il rilascio del Permesso di Costruire n. 858/ADA del 25/02/2011 per lavori di "*Ristrutturazione edilizia con ampliamento al piano terra del fabbricato composto di due unità abitative*".





PdC rilasciato a seguito di Parere favorevole Soprintendenza B.A.P. per l'Abruzzo prot. 6300 del 28/05/2010 e Autorizzazione Paesaggistica del Comune di Sulmona in data 04/10/2022 prot. 334/IV.

Dal punto di vista strutturale, essendo il territorio comunale di Sulmona classificato come zona sismica, è stato riscontrato il deposito 371/11 del 25/08/2011 prot.usc.53697, presso l'ufficio del Genio Civile, e del certificato di collaudo struttura c.a. 16/06/2012 depositato il di 03/07/2012 n 1116.

Il **Ristorante**-lotto 1- è stato reso **Agibile** con certificati del Dirigente comunale: nn. 15 e 18 Reg. rispettivamente del 07/06 e 26/07 del 2013, dal quale si riscontra il Provvedimento unico SUAP n. 16 del 10/05/2013 assenziente il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ristorante del piano terra (Fg40 n 937 sub3).

All'atto del sopralluogo ho riscontrato la sostanziale conformità tra la situazione dei luoghi con i grafici allegati al menzionato certificato.

Dalla documentazione reperita per l'**Abitazione**-lotto 2- non risulta che sia stato rilasciato il prescritto certificato di **Agibilità**. Dal riscontro effettuato tra la situazione dei luoghi e progetto approvato, emerge comunque che lo stato di fatto dell'abitazione è sostanzialmente conforme al progetto assentito con il menzionato PdC n. 858/ADA.

Al contrario per quel che riguarda il **portico** dalla documentazione in atti comunali non vi è traccia di atti assenzienti la realizzazione, né del casotto/ricovero di legno.

USI CIVILI O VINCOLI PUBBLICISTICI

Per quel che attiene gli *usi civili* dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno/particella 437 in predicato è "già legittimata" ed oggetto di affrancazione ai sensi della Legge n 17666 del 16/06/1927 e Legge Regionale n. 68 del 14/09/1999, con verifica demaniale approvata dalla Regione Abruzzo-





Determina dirigenziale n. DH31/215/usi civici del 03/04/2013.

Riguardo i *vincoli pubblicistici* l'area in predicato ricade nel perimetro del Piano Regionale Paesistico approvato il 21/03/1990 atto 141/21 della Regione Abruzzo, in zona di trasformazione Condizionata-PrP C1.

Pertanto, per eventuali interventi sul bene pignorato è necessario munirsi della prescritta Autorizzazione (nulla osta) rilasciate dagli enti competenti ai sensi degli articoli 146-147-159 del D.lgs. 42/2004, codice dei beni culturali e del paesaggio.

Per quel che attiene la disciplina *sismica*, il territorio di Sulmona è classificato come zona 1, vincolo questo di grado "apicale".

QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Assunte le dovute informazioni e fatto ricerche si riferisce che l'alloggio è sprovvisto del prescritto attestato di prestazione energetica (APE).

Dalla sommaria valutazione si stima che l'indice di prestazione energetica non rinnovabile (EPgl,nren) sia maggiore di 138,08 Kwh (m² anno) cui corrispondono le classi energetiche da E a G.

Tale valutazione viene fornita al solo scopo di riportare in sede di atto di trasferimento, la classe energetica di riferimento; tuttavia, essa non costituisce attestazione ufficiale di qualificazione energetica trasferimento.





3 . RELAZIONE ESTIMATIVA

Lo scopo preminente della presente Relazione è la ricerca del Prezzo a Base d'asta da riportare nell'Ordinanza di vendita dell'immobile esecutato.

Trattandosi di materia alquanto complessa e articolata, ho ritenuto utile suddividere in alcuni punti la mia opinione in merito all'esatta valutazione del prezzo di stima, delineata ponendomi in modo oggettivo ai beni, ma interpretando compiutamente tutti i fattori influenti sul giudizio di stima.

OGGETTO E CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il valore dei beni economici, comunemente, s'indica con il "*valore di mercato*", usato per il loro scambio tra operatori "*ordinari*", ossia il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta.

Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce a un bene economico una determinata quantità di moneta in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "*valore di stima*" ovvero un "*giudizio di valore*", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile; dove per più probabile sta solo a indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi.

In ogni caso rimane che, il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta, cioè dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di formulare un giudizio di valore economico.

Alla luce delle ragioni pratiche della stima da fare, ho individuato l'aspetto economico con il quale il bene deve essere stimato: *più probabile valore di mercato*, e cioè quel prezzo che con ogni probabilità si realizzerebbe in un determinato mercato e in quel dato momento.

Inoltre si fa presente che nell'esprimere il presente *Giudizio di Stima del più probabile valore di mercato*, in altre parole di indicare in cifre il riassunto, prima, di una preposizione teorica che si avvicini al "*valore più probabile*" dell'immobile in una libera contrattazione, fatta in condizioni di "*ordinarietà*", giustificato da presupposti teorici





universalmente riconosciuti, e susseguentemente, come "aspetto pratico", di detto valore teorico, che rappresenta il risultato del fatto ovvero della "situazione di fatto".

"Situazione di fatto" caratterizzata dall'ambiente sociale del territorio nel cui concetto vi si ricomprendono: l'ecosistema e il paesaggio naturale, il livello raggiunto dal progresso scientifico; e considerato in ogni suo aspetto: organizzazione politica, sistema giuridico, situazione economica; e nelle caratteristiche che, in esso, assume il comportamento umano.

Si osservi come la scelta del procedimento di stima adottato deriva, non solo dalla specificità degli immobili oggetto di valutazione, ma anche dagli usi nelle contrattazioni nei mercati locali edilizio/aree edificabili/terreni agricoli interessanti i beni pignorati, fondamentale nell'orientare le scelte dell'estimatore.

Fra tutti i parametri tecnici (*volume, superficie, numero dei vani*) e/o economici (*canone d'affitto, reddito medio annuo, rendita catastale*), ho scelto quello che più mi assicura la reale determinazione del più probabile valore di mercato in questo momento.

Per una precisa e attendibile valutazione sono state esaminate tutte le caratteristiche, influenti sul valore del bene; sia *intrinseche* ovvero relative alla situazione interna dell'immobile, che *estrinseche*.

Occorre altresì rilevare che nel mercato immobiliare gli scambi, non sono così frequenti, sia per caratteristiche sia per ubicazione, e quindi bisogna fare riferimento a recenti e normali valori di compravendita e/o contrattazioni di beni analoghi, da "interpretare" nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità del bene oggetto di valutazione.

Il risultato conseguito è il frutto dell'elaborazione di dati tecnico/economici, cui ho fatto le necessarie aggiunte e detrazioni del caso, per riportare il bene immobile nelle reali condizioni in cui si trova.

LOCALIZZAZIONE

La città di Sulmona, Comune in Provincia dell'Aquila, di circa 25 mila abitanti è situata a circa 400 m.t. s.l.m. nella vasta "Conca Peligna" del Centro Abruzzo.





I cespiti qui esaminati sorgono nella zona pedemontana, ad est del centro urbano, del monte Morrone, più precisamente nella frazione "Marane" a poca distanza dal capoluogo.

I beni qui esaminati sono ubicati a poche centinaia di metri dalla rete stradale extraurbana – SS 17 dell'Appennino Abruzzese - che collega la zona ai più rilevanti centri Regionali Istituzionali, turistico ricreativi, nonché della Capitale, attraverso l'Autostrada A/25, con svincolo posto a circa otto chilometri.

Lascia a desiderare lo stato di manutenzione della strada di collegamento dei cespiti alla SP13, parzialmente compensato dalle buone condizioni ambientali rumorosità e inquinamento, tali da consentire agli avventori e residenti, di trascorrere serenamente il loro riposo, tempo libero e lavorativo.

METODO D'INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DI STIMA

Nella ricerca del *più probabile valore di mercato*, in altre parole di indicare in cifre il riassunto di una preposizione teorica, che si avvicini al "VALORE PIÙ PROBABILE" che, l'immobile avrebbe in una libera contrattazione ordinaria.

Ho usato il cosiddetto "*metodo comparativo o di raffronto*", consistente nello stabilire un rapporto analogico tra il valore applicato a immobili simili e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita e i beni in esame.

Nell'esprimere il giudizio di valore della presente stima, si è tenuto conto che i fabbricati, sono beni dai molteplici aspetti, e quindi non si può ipotizzare una precisa classificazione, tanto da dover far riferimento a immobili simili, ma non uguali per diversi elementi.

La stima riguardante gli esercizi commerciali nella pratica è piuttosto problematica ed incerta, anche perché tali immobili in molti casi sono frutto di cessione di rami aziendali.

La ricerca del PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, è stata fatta mediante la "*Stima comparativa o di raffronto*", consistente nello stabilire un rapporto analogico, dei parametri e valori noti, d'immobili simili od assimilabili, presenti





nel mercato ed i beni in esame.

A tal proposito ho impiegato il cosiddetto "*procedimento sintetico*", con riferimento a parametri tecnici perché la superficie espressa in *volume, metro quadro ed il numero dei vani*, costituisce una realtà inconfutabile; e non economici, perché o attualmente liberi, e quindi sprovvisti di *canone d'affitto*, e quello affittato non mi conforta considerata la qualificazione delle parti, ed anche perché è notorio che le *tariffe catastali* non sono congrue.

La superficie vendibile e/o commerciale, dei manufatti edilizi, in aderenza agli usi del mercato locale, è rappresentata nell'effettiva consistenza espressa in metri quadrati di *superficie occupata* (comprende anche lo spazio coperto da tutti i muri e quella delle utilità scoperte: balconi, terrazze, corti, giardini, esclusivi e quei comuni in quota).

All'atto della redazione dell'elaborato peritale, tuttavia, non si rilevano unità immobiliari confrontabili con quelle oggetto di stima; pertanto, si ritiene opportuno adottare i valori desumibili dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, corroborati dallo scambio di opinioni di merito con operatori/agenzie immobiliari locali.

In particolare, analizzando i dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (aggiornamento: 2° semestre 2021), si evince che per la zona "*EI – Frazione Marane, etc*"—microzona 3- con valori *normali* di mercato per metro quadrato di superficie lorda, sono riportati nel quadro sinottico di stima.

Come specificato dalla stessa Agenzia delle Entrate nell'apposita guida alla consultazione delle quotazioni, le tariffe riportate dall'*Osservatorio Immobiliare*, costituiscono valori di semplice ausilio alla stima: "... *nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di larga massima*".

Di fatto essi definiscono sommariamente un *ordine di grandezza*, a cui far riferimento per il giudizio estimativo; questo dovrà affinarsi attraverso ricerche più approfondite condotte direttamente sul mercato locale.





Ai risultati conseguiti ho fatto le necessarie aggiunte e detrazioni del caso specifico, tenendo conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considerando tutte le peculiari caratteristiche dei cespiti immobiliari in questione.

Prima di concludere e per quanto attiene il mercato locale, si rileva che molte volte, lo stesso, ci pone di fronte a casi impraticabili di comparazione, poiché le singole valutazioni in alcuni casi sono, a dir poco *cervellotiche*, e non basati su elementi tecnici ed economici.

Al contrario si è tenuto conto anche di valori che in molti casi sfuggono sì, alla normale "*ordinarietà*", ma rimangono sempre nell'ambito delle "*equità ampliate*".

La scelta finale del Prezzo unitario di stima da adottare è stata opportunamente "corretta" con l'applicazione di coefficienti di differenziazione, dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno diretta o indiretta influenza sul bene valutato, per riportare il giudizio all'attualità.

Coefficienti condizionati e assegnati considerando le peculiari caratteristiche, intrinseche/estrinseche, degli immobili in questione: *consistenza, stato d'uso/conservativo, qualità, vetustà etc.*, per i fabbricati; per i terreni si ha riguardo alla *conformazione, ampiezza, natura e fertilità, giacitura, altimetria assoluta e rispetto alla zona, esposizione, sistemazioni idrauliche etc.*; non tralasciando di esaminare *l'ubicazione, le infrastrutture, la salubrità della zona e i relativi i servizi della zona.*

Si è tenuto conto anche dell'appetibilità e commerciabilità stessa dei beni, sia allo stato attuale sia in caso d'uso diverso, e di valori che in molti casi sfuggono sì, alla normale "*ordinarietà*", ma rimangono sempre nell'ambito delle "*equità ampliate*".

Per la sua natura di comune turistico di media importanza concernente l'area geografica, ho sensibilmente aumentato il correttivo delle condizioni estrinseche.

In definitiva fatte le dovute riflessioni e alla luce di tutto quanto sopra detto, con





convinzione assoluta, e certo di essermi posto in modo congruo e oggettivo rispetto al bene immobile esaminato e supportato dai calcoli indicati nel QUADRO SINOTTICO in appresso, sono giunto nella determinazione di potere indicare quale PREZZO A BASE D'ASTA, in pratica il *giudizio di stima del più probabile valore di mercato* dei cespiti pignorati.

Descrizione	S V E N D I B I L E	P I A N O	O m o g e n e i z z a z i o n e	Condizioni					VALORE UNITARIO					V A L O R E S T I M A T O
				E T A Q U A L I T À	I N T R I N S E C H E	E S T R I N S E C H E	O M I		M E R C A L E	S T I M A T O	C O R R E T T O			
							min.	max				€/Mq	€/Mq	
RISTORANTE		PT												
Ristorazione	320		0,99	1,00	0,90	0,90	1,10	600	920	1.050	857	756	€ 241.810,27	
Servizi	160		0,99	0,60	1,00	1,00	1,10	600	920	1.050	857	560	€ 89.559,36	
Portico/non assentito	140		0,99	0,30	0,70	0,90	1,10	600	920	1.050	857	176	€ 24.684,80	
Corte esclusiva	10.000		0,03	0,20	0,60	0,90	1,10	600	920	1.050	857	3	€ 30.531,60	
												SOMMA	€ 386.586,03	
ABITAZIONE		P1												
Elementi coperti	290		0,99	1,00	0,80	0,85	1,10	465	685	800	650	481	€ 139.588,02	
Elementi scoperti														
Balconi	3		0,99	0,60	0,65	0,85	1,10	465	685	800	650	235	€ 703,96	
Terrazzo	170		0,99	0,60	0,65	0,85	1,10	465	685	800	650	235	€ 39.890,89	
Terrazzo laterale	30		0,99	0,60	0,65	0,85	1,10	465	685	800	650	235	€ 7.039,57	
Corte esclusiva	6.000		0,03	0,20	0,55	0,85	1,10	465	685	800	650	2	€ 12.033,45	
												SOMMA	€ 199.255,88	

Per arrotondamento:

Lotto 1 _____ € 385.000

Lotto 2 _____ € 200.000

Si fa in ogni caso presente che, il rilasciato Giudizio di Stima concernente il valore sopra riportato, è di carattere revisionale, non rappresentando il prezzo di vendita reale, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che si concretizza in un importo che può essere anche sensibilmente diverso dal Valore di Stima, riguardo al particolare e contingente momento economico.





4. CONCLUSIONI

In chiusura ritengo che, con la presente **Relazione Peritale**, composta di 23 pagine con immagini fotografiche e appendice, di aver esattamente adempiuto avendo:

⇒ **Identificato**, con dati catastali attuali e da aggiornare, **Descritto** prima in maniera chiara, sostanziale, e distintamente i **LOTTI** del compendio immobiliare pignorato, sinteticamente elencati, con il VALORE STIMATO.

LOTTO 1

RISTORANTE e corte esclusiva di mq 10.000ca

ubicato in **Sulmona** (Aq) alla Via S. Giuseppe-frazione Marane

al piano terra del fabbricato/casale (SL mq320ca) di epoca remota vi sono dislocati: un atrio/reception, cinque sale da ristorazione, ufficio, angolo Bar, vano scala e corridoio; sul corpo di fabbrica (SL mq160ca) di più recente costruzione in ampliamento, vi sono sistemati gli ambienti di servizi connessi alla ristorazione. Oltre ai diritti proporzionali sulle cose ed elementi comuni.

€ 385.000,00

Catasto Fabbricati: **comune di Sulmona**

➤ **Fg 40 mapp/partic. 937 nuovo Sub A** (C/1)

originato da Frazionamento/Divisione/Fusione dei;

mapp/part: **937 sub: 3a-4a-5a-5b** e terreno **437a**

LOTTO 2

ABITAZIONE e corte esclusiva di mq 6.000ca;

ubicato in **Sulmona** (Aq) alla Via S. Giuseppe-frazione Marane

al piano primo del fabbricato/casale (SL mq290ca) di epoca remota vi sono dislocati: un ingresso/disimpegno, cinque stanze, cucina con soppalco, due bagni, disimpegno, vano scala, balcone e terrazzino laterale (mq30ca); con terrazzo coprente (mq160ca), del corpo di fabbrica di più recente costruzione in ampliamento, dove è posto l'ingresso all'organismo abitativo. Oltre ai diritti proporzionali sulle cose ed elementi comuni.

€ 200.000,00

Catasto Fabbricati: **comune di Sulmona**

➤ **Fg 40 mapp/partic. 937 nuovo Sub B** (A/2)

originato da Frazionamento/Divisione/Fusione dei;

mapp/part: **937 sub: 4b-5c** e terreno **437b**

⇒ Detto che si dovrà procedere prima del Decreto di trasferimento o momento diverso alla formalizzazione delle attività presso gli uffici catastali *Variazione/frazionamento* per **ridefinizione dei lotti**, come sopra delineato;

⇒ Verificato la situazione urbanistica e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale e/o civici e/o pubblicistici.;

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione, per ogni eventuale e successiva utilità, e chiarimenti del caso, mi prego nel frattanto, di porgere *Cordiali e Ossequiosi Saluti*.

IL CTU

Arch. Gaetano Palombizio



APPENDICE

N 2 PIANTE DEI LOTTI;

“bozze”: STRALCIO DI MAPPA CATASTALE;
N 2 ELABORATI PLANIMETRICI.



Stralcio di Mappa Catastale

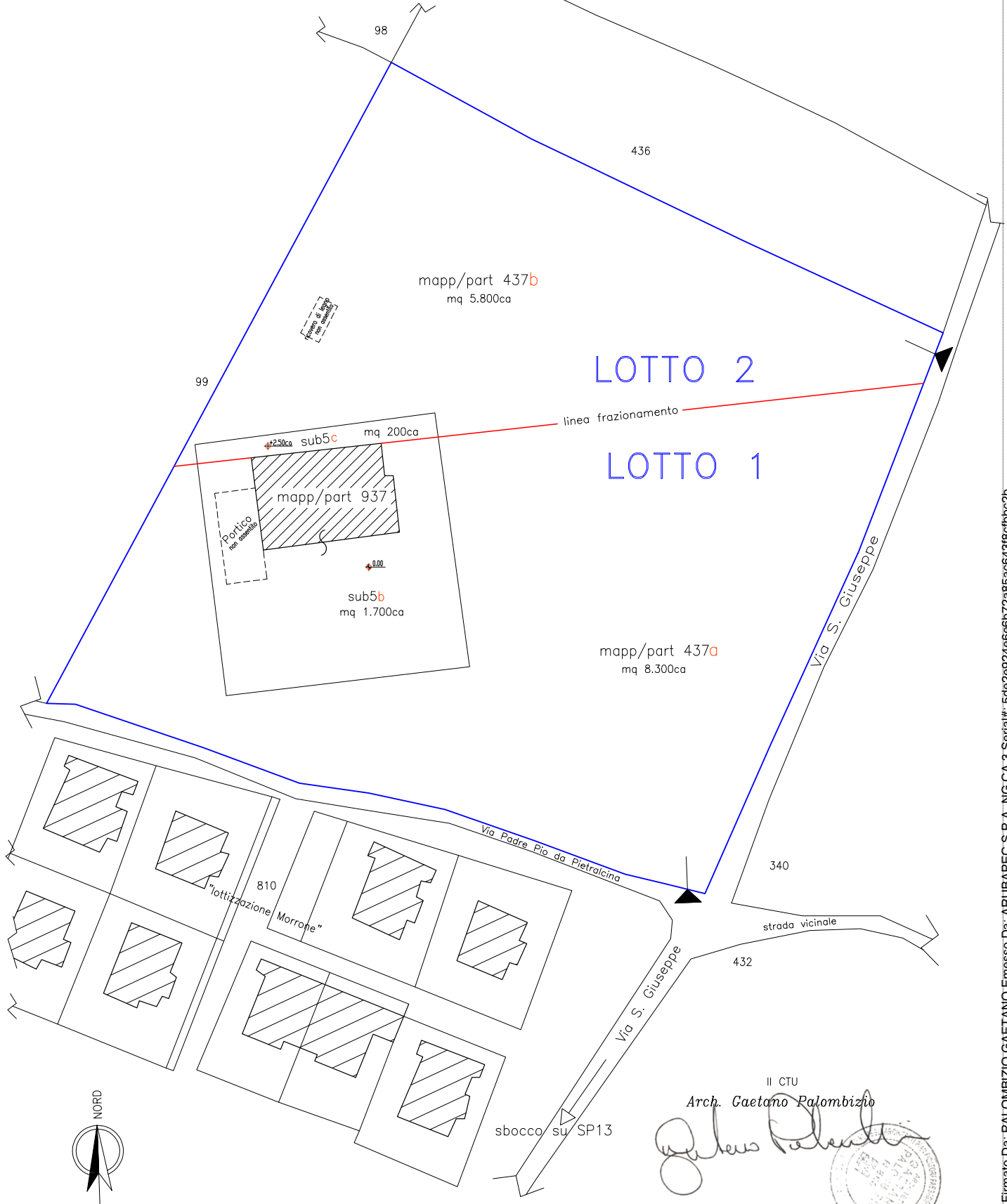
scala 1:1000

Tribunale di Sulmona
E.I. 61/21

Frazionamento/Fusione
bozza

Terreno Fg.40 mapp/part 437

Corte
comune Fg.40 mapp/part 937 sub5



II CTU
 Arch. Gaetano Palombizio
 [Signature]
 [Professional Seal]

Firmato Da: PALOMBIZIO GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d62e924e66b72a85ac643f8c6bc2b

Elaborato planimetrico
Dimostrazione grafica subalterni
scheda 1
scala 1:1000

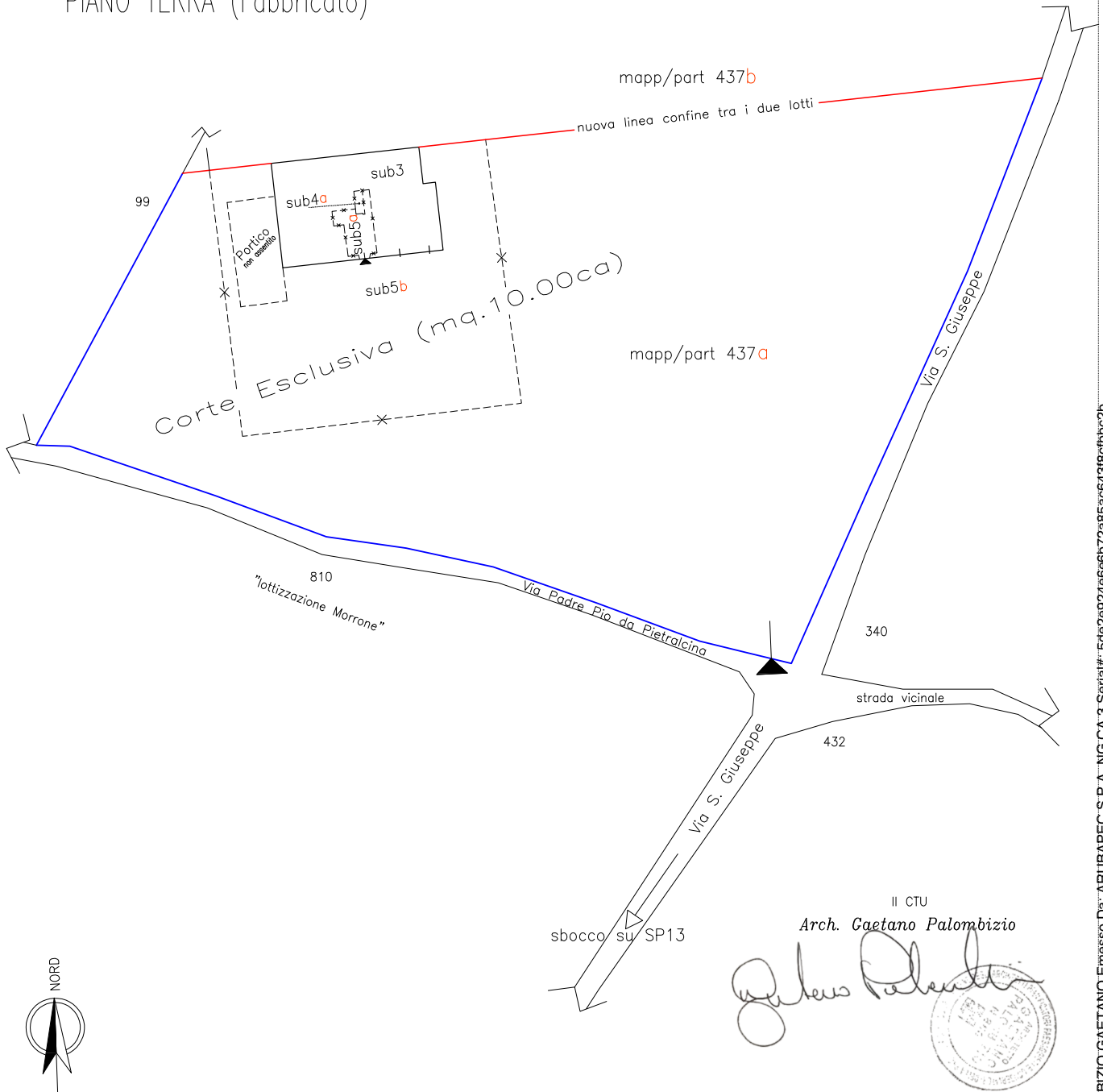
Tribunale di Sulmona
E.I. 61/21

LOTTO 1

Fg.40 n.937 SUB A

Fusione sub 3a-4a-5a-5b
e
mapp/part 437a

PIANO TERRA (Fabbricato)



II CTU
Arch. Gaetano Palombizio

Gaetano Palombizio

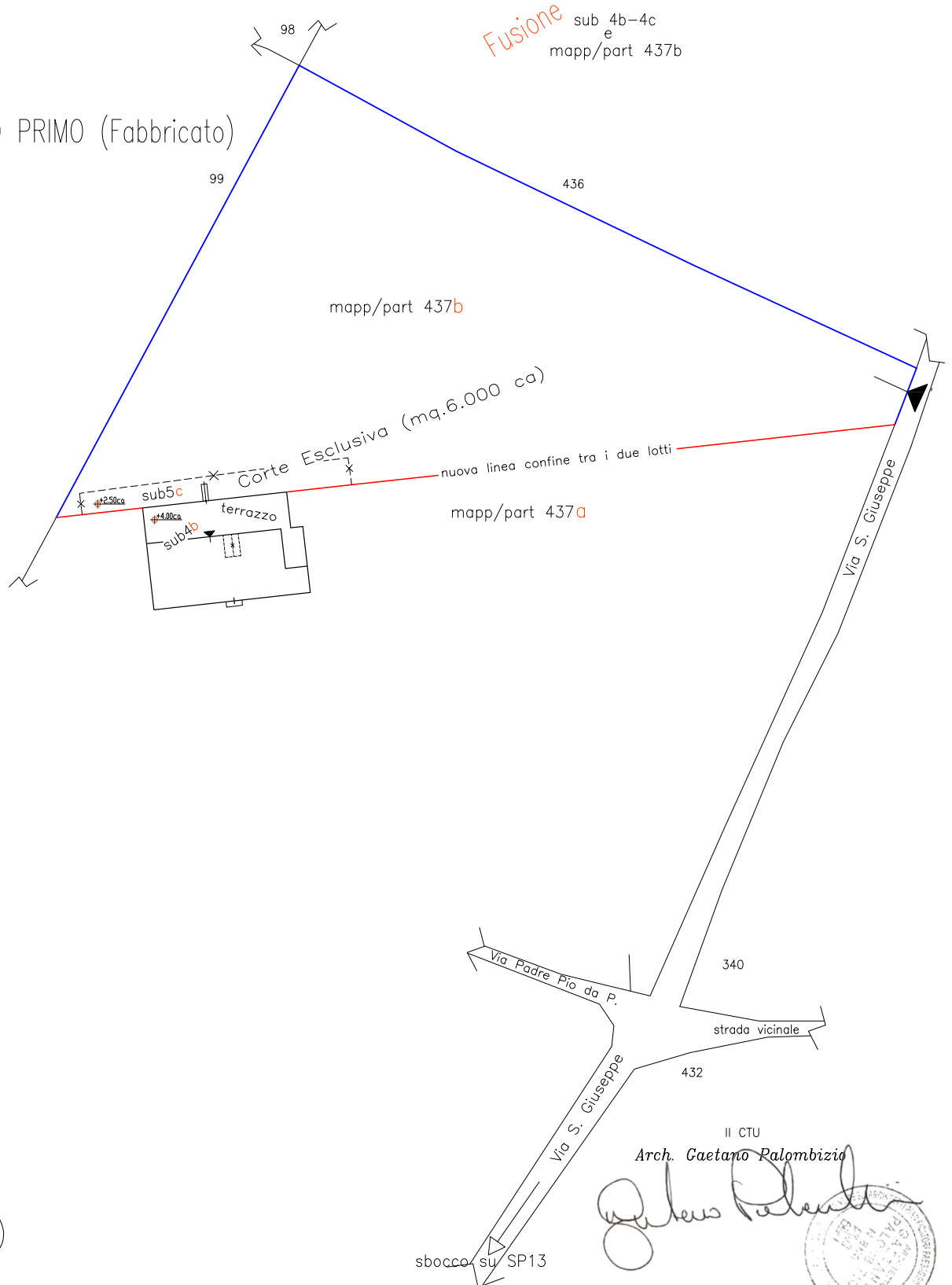
Elaborato planimetrico
Dimostrazione grafica subalterni
scheda 2
scala 1:1000

Tribunale di Sulmona
E.I. 61/21

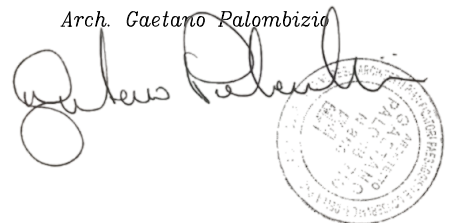
LOTTO 2

Fg.40 n.937 SUB B

PIANO PRIMO (Fabbricato)



II CTU
Arch. Gaetano Palombizio



Pianta Piano Terra

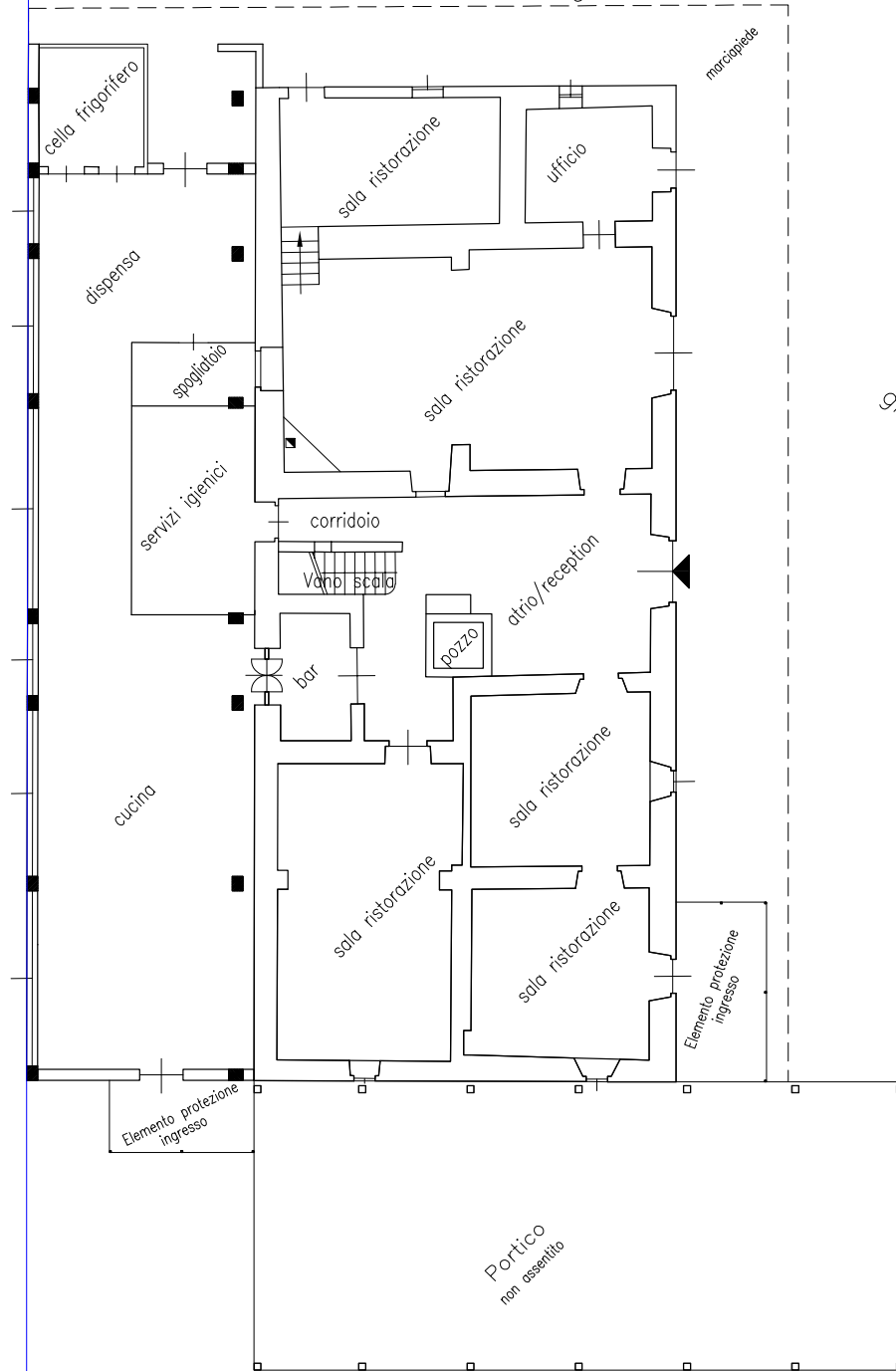
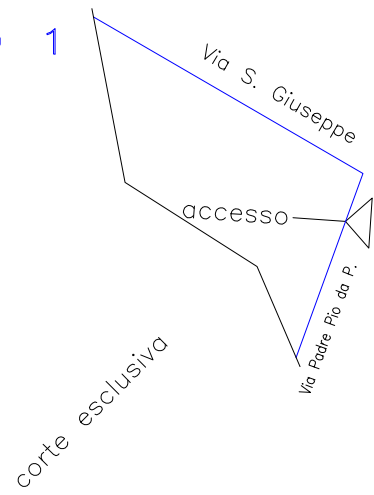
scala 1:200

Tribunale di Sulmona

E.I. 61/21

LOTTO 1

spazi di manovra/parcheggio



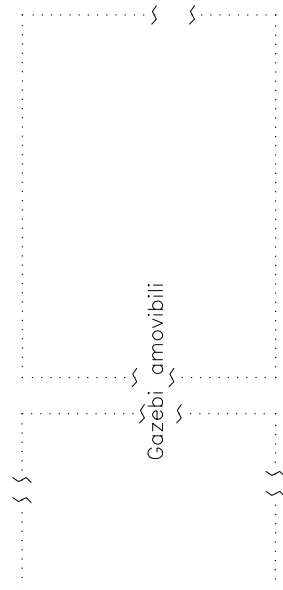
giardino/prato

corte esclusiva



II CTU
 Arch. Gaetano Palombizio

Associazione di Professionisti PALOMBIZIO



Tribunale di Sulmona
E.I. 61/21

LOTTO 2

Pianta Piano Primo
scala 1:200

corte esclusiva

Via S. Giuseppe
accesso

-1.50ca

rampa
di legno

0.00

terrazzo

terrazzo

bagno

cucina

soppalco

+2.75

camera

sala

bagno

disimpegno

sala

camera

disimpegno

camera

ingresso

vivajo



II CTU
Arch. Gaetano Palombizio



Associazione di Professionisti PALOMBIZIO

Firmato Da: PALOMBIZIO GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5de2e924e666b72a85ac643f8cfbc2b



ALLEGATI

ATTI CATASTALI ATTUALI

-ESTRATTO DI MAPPA -ELABORATO PLANIMETRICO-ELENCO SUB-VISURE-PLANIMETRIE UNITÀ IMMOBILIARI
-VISURA TERRENO.

ATTI COMUNALI

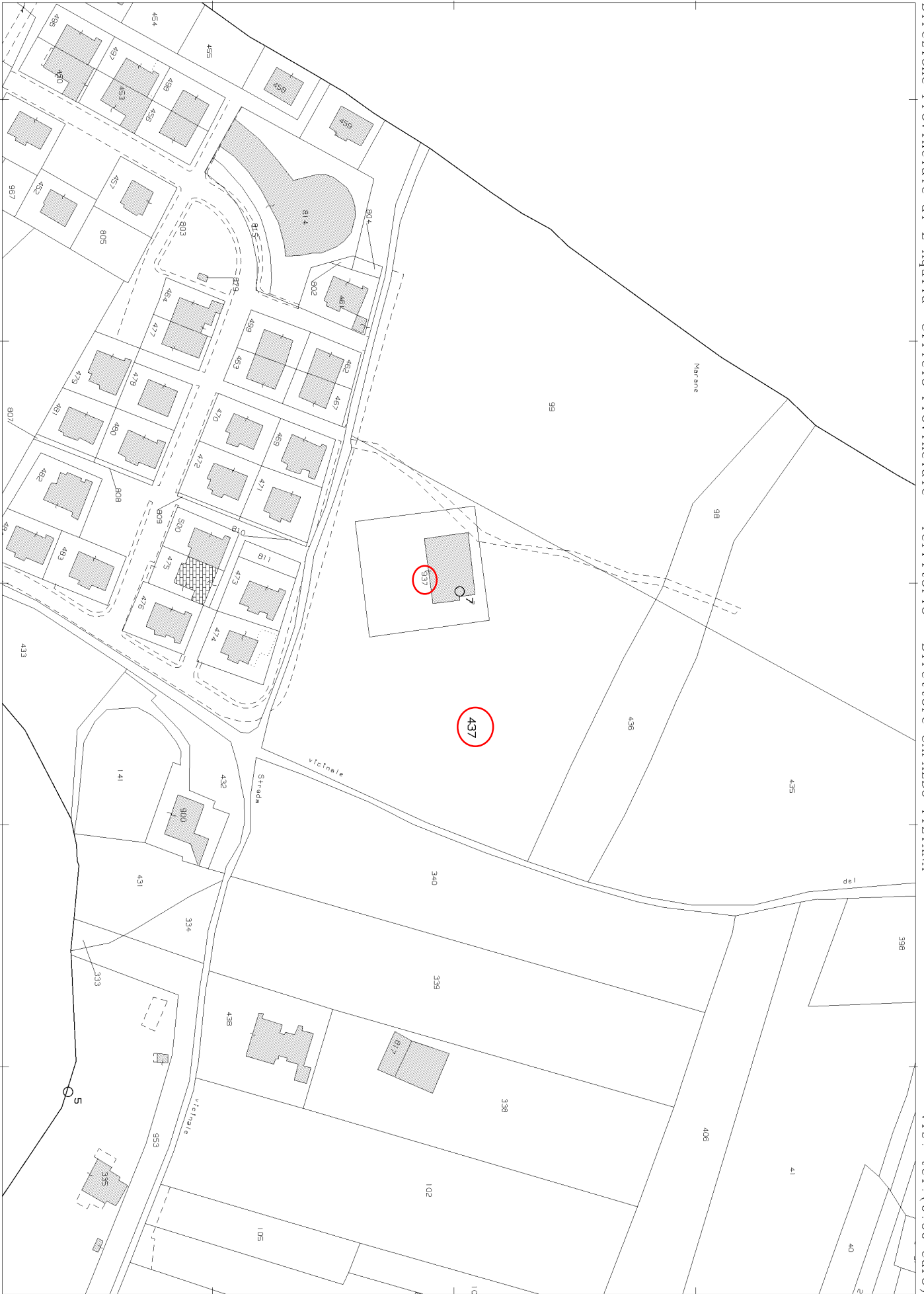
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RISTORANTE
CERTIFICATO destinazione URBANISTICA.



N=-21400

Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CAPALDO TIZIANA

Vis. tel. (0.90 euro)



E=41900

Firmato Da: PALOMBIZIO GAETANO Emesso Da: ARUBAPREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5de2e924e6e6072a85ac643f8c8fbb2b

1 Particella: 437

Comune: (AQ) SULMONA
Foglio: 40

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T408210/2021

25-Nov-2021 18:13:59

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SULMONA	Sezione	Foglio 40	Particella 937	Tipo mappale 94912	del: 30/05/2013
-------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via san giuseppe	SNC	T			RISTORANTE
4	via san giuseppe	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
5	via san giuseppe	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE E ATRIO COMUNI A TUTTI I SUBALTERNI

Visura telematica



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Aratari Luigi
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. L' Aquila N. 02429

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
L' Aquila**

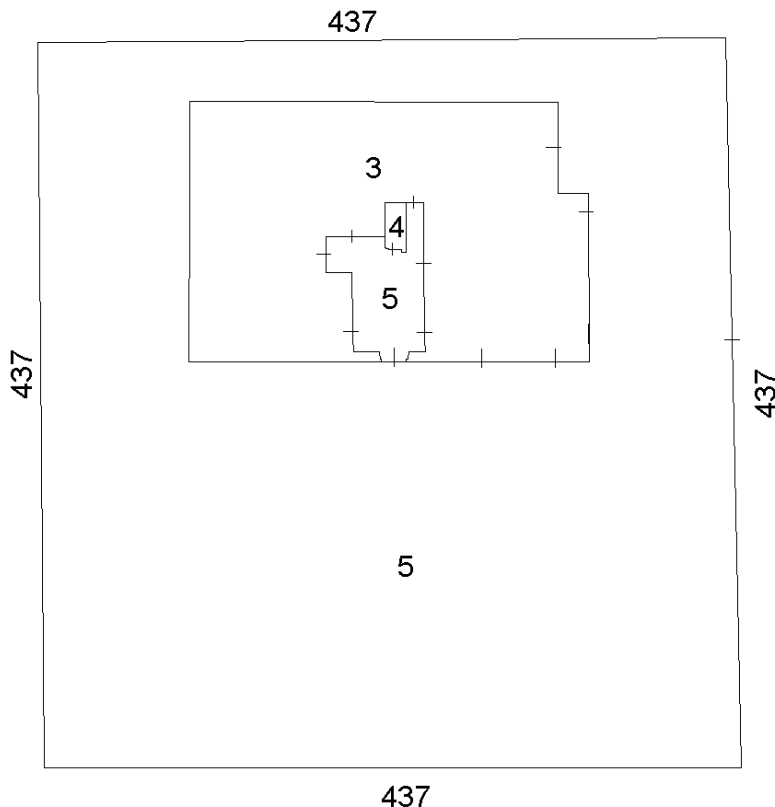
Comune di Sulmona
Sezione: Foglio: 40 Particella: 937

Protocollo n. AQ0101642 del 12/06/2013
Tipo Mappale n. 94912 del 30/05/2013

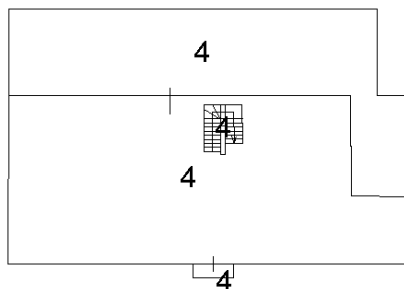
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PRIMO PIANO



Ultima planimetria in atti



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2021

Dati identificativi: Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937** Subalterno **3**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.107,76**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **228 m²**

Indirizzo: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **305 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 06/07/2016 Pratica n. AQ0090744 in atti dal 06/07/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14648.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL PROTOCOLLO N.AQ0090743/2016

> **Dati identificativi**

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**
Foglio **40** Particella **937** Subalterno **3**

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**
Foglio **40** Particella **937**

> **Indirizzo**

VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.107,76**
Zona censuaria **2**,
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **228 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2014
Pratica n. AQ0104136 in atti dal 26/05/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37960.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **305 m²**

VARIAZIONE del 06/07/2016 Pratica n. AQ0090744 in
atti dal 06/07/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 14648.1/2016)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/06/2013, prot. n. AQ0101642
Annotazioni: CORREZIONE SU DATI METRICI DEL
PROTOCOLLO N.AQ0090743/2016

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1


Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642
in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO
DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2021



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2021

Dati identificativi: Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937** Subalterno 4

Classamento:

Rendita: **Euro 464,81**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **304 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **281 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 02/07/2019 Pratica n. AQ0067332 in atti dal 02/07/2019 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10788.1/2019)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE PLANIMETRICA N.AQ0101642/2013

> **Dati identificativi**

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**
Foglio **40** Particella **937** Subalterno 4

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**
Foglio **40** Particella **937**

> **Indirizzo**

VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)



> Dati di classamento

Rendita: **Euro 464,81**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2^a**, Classe **3**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2014
Pratica n. AQ0104136 in atti dal 26/05/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 37960.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **304 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **281 m²**

VARIAZIONE del 02/07/2019 Pratica n. AQ0067332 in
atti dal 02/07/2019 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 10788.1/2019)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/06/2013, prot. n. AQ0101642
Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.AQ0101642/2013

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1



Diritto di: Proprietà¹ per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642
in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO
DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/04/2022

Dati identificativi: Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937** Subalterno 5

Indirizzo: VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937** Subalterno 5

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937**

> **Indirizzo**

VIA SAN GIUSEPPE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 12/06/2013 Pratica n. AQ0101642 in atti dal 12/06/2013 FUS. AMPL. CAMB. DEST.USO DIVISIONE (n. 21820.1/2013)

Visura telematica



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2022

Dati identificativi: Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.400 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 31/05/2013 Pratica n. AQ0094912 in atti dal 31/05/2013 presentato il 30/05/2013 (n. 94912.1/2013)

> **Dati identificativi**

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **937**

Tipo Mappale del 23/11/2009 Pratica n. AQ0344671 in atti dal 23/11/2009 presentato il 23/11/2009 (n. 344671.1/2009)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 40 N. 348

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **2.400 m²**

Tipo Mappale del 31/05/2013 Pratica n. AQ0094912 in atti dal 31/05/2013 presentato il 30/05/2013 (n. 94912.1/2013)

Visura telematica



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2021



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/11/2021

Dati identificativi: Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **437**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 7,29 Lire 14.120**

agrario **Euro 7,29 Lire 14.120**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**

Superficie: **14.120 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 in atti dal 23/01/1990 (n. 1457.1/1989)

> **Dati identificativi**

Comune di **SULMONA (I804) (AQ)**

Foglio **40** Particella **437**

Partita: **14922**

FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 in atti dal
23/01/1990 (n. 1457.1/1989)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 7,29 Lire 14.120**

agrario **Euro 7,29 Lire 14.120**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **4**

Superficie: **14.120 m²**

FRAZIONAMENTO del 20/11/1989 in atti dal
23/01/1990 (n. 1457.1/1989)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**


Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/03/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SULMONA Sede SULMONA (AQ) Repertorio n. 62 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5123.1/2009 Reparto PI di L'AQUILA in atti dal 03/04/2009

Visura telematica





Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2021
Ora: 18:13:15
Numero Pratica: T407777/2021
Pag: 2 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90







CITTÀ DI SULMONA

Medaglia d'Argento al Valor Militare

PROVINCIA DELL'AQUILA

2488

€ 21,34
Pag. Stamp. L.....

3° SETTORE

PIANIFICAZIONE / GESTIONE TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE N° 18 Reg.

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in data 10/05/2013, con Provvedimento Unico S.U.A.P. n. 16, venivano assentiti i lavori per il **“Cambio di destinazione d’uso da civile abitazione a ristorante”** del piano terra dell’edificio sito in Via San Giuseppe n. 6 e censito nel N.C.E.U. al fg. 40 part. 937 sub 3;
- in data 07/06/2013 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità parziale n. 15 per il piano terra di detto edificio che si componeva di:
 - Ingresso;
 - N. 4 sale da pranzo;
 - Sala riunioni;
 - Ufficio;
 - Servizi igienici di cui n. 2 per uomini con antibagno, n. 2 per donne con antibagno e n. 1 per portatori di handicap;
 - Disimpegno;
 - Cucina;
 - Spogliatoio per il personale con bagno e disimpegno;
 - Sala frigo;
 - Dispensa;
- Il Certificato di Agibilità parziale n. 15 veniva rilasciato a seguito della presentazione della seguente documentazione di rito allegata all’istanza, rispondente a quella prevista nell’elenco di cui all’art. 25 del D.P.R. n° 380/01 ed all’art. 40 del Regolamento edilizio comunale e precisamente:
 - Piante schematiche in duplice copia con indicazione delle destinazioni d’uso dei singoli ambienti, conformi al progetto approvato (art. 40 lett. h del R.E.);
 - Copia dell’accatamento presentato per l’iscrizione e/o variazione al Catasto corredata delle relative planimetrie catastali (art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. b del R.E.);
 - Dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati a regola d’arte:
 - Impianto elettrico, termico, idrosanitario;
 - Parere preventivo igienico – sanitario A.U.S.L. prot. n. 0098889/12 del 09/10/2012;
 - Attestazione di avvenuto deposito del collaudo statico, ai sensi dell’art. 7 della Legge 05/11/1971 n. 1086, avvenuto in data 03/07/2012 al n. 1116, a firma dell’Arch. Roberto Rosato;
 - Nota a firma dell’Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che *“la porzione di fabbricato in oggetto, così come costituita, non è ricompresa tra le attività soggette di cui al D.P.R. n. 151 del 1 Agosto 2011 e*

Via Mazara, 21 · 67039 Sulmona (AQ) · C.F. 00181820663 · tel. 0864/2421

pertanto non necessita del parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco";

- Nota a firma dell'Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che *"le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 25 del D.P.R. 350/2001)"*
- Nota a firma dell'Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che:
 - *il manufatto è stato realizzato in maniera conforme al richiamato provvedimento;*
 - *è avvenuta la prosciuga tura dei muri;*
 - *li ambienti sono salubri;*
- Autorizzazione della SACA prot. n. 1523 del 12/03/2013 per l'immissione delle acque meteoriche, reflue nere e tecnologiche nelle reti fognarie consortili;
- Comunicazione di inizio lavori in atti al prot. n. 20512 del 17/05/2013;
- Comunicazione integrativa alla precedente in atti al prot. n. 22045 del 28/05/2013;
- Comunicazione di fine lavori in atti al prot. n. 22809 del 03/06/2013;

Considerato che:

- in data 10/06/2013, al prot. n. 23771, veniva presentata una Comunicazione di Attività Libera per lavori di straordinaria manutenzione al piano terra dell'edificio sito in Via San Giuseppe n. 6 e censito nel N.C.E.U. al fg. 40 part. 937 sub 3;

Vista la domanda presentata in data 08/07/2013, prot. n. 27975, dal sig. _____

_____ tendente ad ottenere un nuovo **Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 per il piano terra dell'edificio sito Via San Giuseppe n. 6;**

Preso atto che a seguito dei nuovi lavori effettuati il piano terra dell'unità immobiliare ubicata in Via San Giuseppe n. 6, oggetto della richiesta di agibilità si compone di:

- Ingresso;
- N. 4 sale da pranzo;
- Sala riunioni;
- Ufficio;
- Servizi igienici di cui n. 2 per uomini con antibagno, n. 2 per donne con antibagno e n. 1 per portatori di handicap;
- Disimpegno;
- Cucina;
- Dispensa;
- Spogliatoio per il personale con bagno;

Vista la seguente documentazione di rito allegata all'istanza, relativa ai nuovi lavori di cui alla Comunicazione di Attività Libera in atti al prot. n. 23771 del 10/06/2013:

- Piante schematiche in duplice copia con indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti, conformi al progetto approvato (art. 40 lett. h del R.E.);
- Copia dell'accatastamento presentato per l'iscrizione e/o variazione al Catasto corredata delle relative planimetrie catastali (art. 24 del D.P.R. 380/2001 e art. 40 lett. b del R.E.);
- Dichiarazione delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti installati a regola d'arte:
 - Impianto elettrico
- Parere preventivo igienico – sanitario A.U.S.L. prot. n. 0064744/13 del 02/07/2013;
- Nota a firma dell'Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che *"la porzione di fabbricato in oggetto, così come costituita, non è ricompresa tra le attività soggette di cui al D.P.R. n. 151 del 1 Agosto 2011 e pertanto non necessita del parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco"*;



- Nota a firma dell'Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che "le opere realizzate sono conformi alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (art. 25 del D.P.R. 350/2001)"
- Nota a firma dell'Ing. Paolo Petrella, in qualità di Direttore dei Lavori, nella quale dichiara che:
 - il manufatto è stato realizzato in maniera conforme ai richiamati provvedimenti autorizzativi;
 - è avvenuta la prosciugatura dei muri;
 - gli ambienti sono salubri;
- Comunicazione di fine lavori in atti al prot. n. 27700 del 05/07/2013;

Visti gli artt. 24 e 25 del D.P.R. n° 380/2001;

Visto il vigente Regolamento edilizio comunale;

Ritenuto che nulla osta, ad ogni effetto di legge

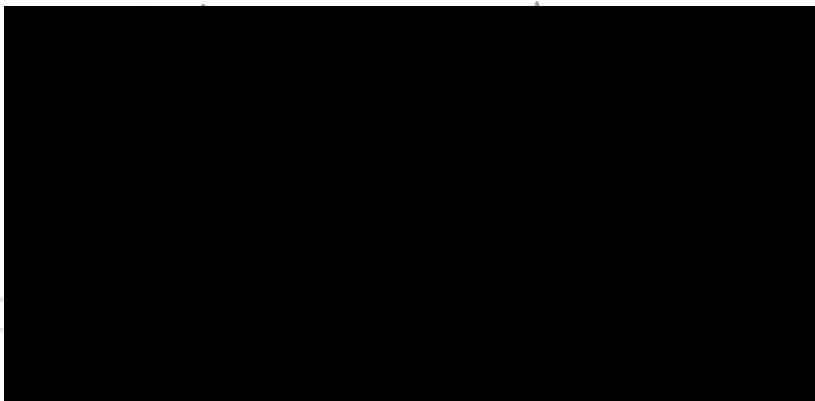
CERTIFICA

che il piano terra dell'edificio sito Via San Giuseppe n. 6 descritto in premessa e rappresentato nelle planimetrie allegate, quali parte integranti e sostanziali del presente atto, risulta

AGIBILE

Sulmona, 26/07/2013

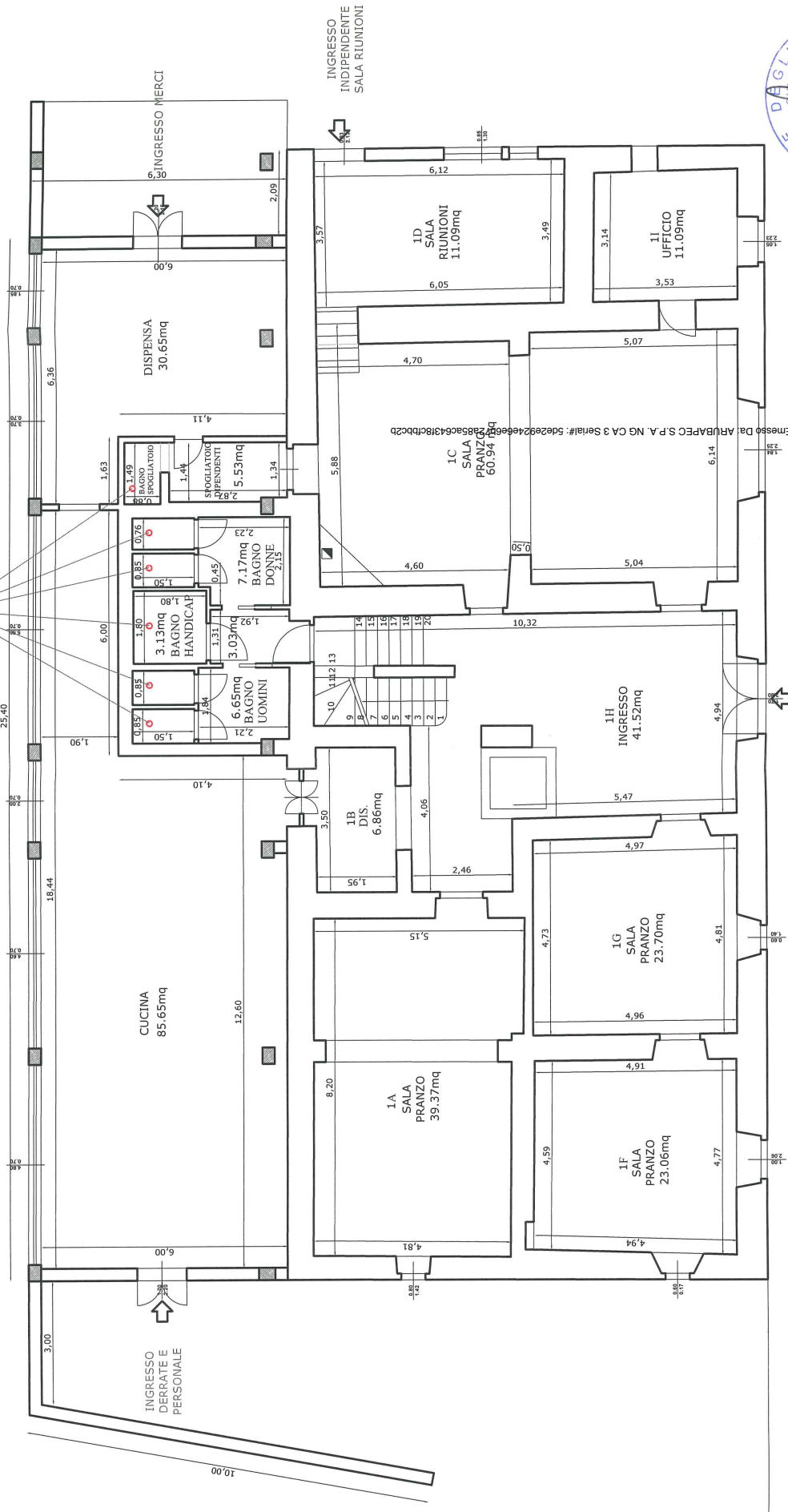
IL DIRIGENTE
Dott.ssa Katia Panella



<input type="text"/>	Via San Giuseppe n. 6	<u>SULMONA (AQ)</u>
- Comando di Polizia Municipale		<u>S E D E</u>
- Ufficio Tributi		<u>S E D E</u>



aerazione forzata 5 vol./ora



Firmato Da: PALOMBIZIO GAETANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d82824e6b07885ac643f8cb2cb

INGRESSO AVVENTORI

PIANO TERRA - di variante

MONA

160 - C.C.I.A.A. Modena n. 222528
al 31/12/2012 € 998.164.965,00
bper.it - e-mail: bpergroup@bper.it
al Fondo Nazionale di Garanzia
ABI 5387.6 - Iscr. Albo Banche 4932

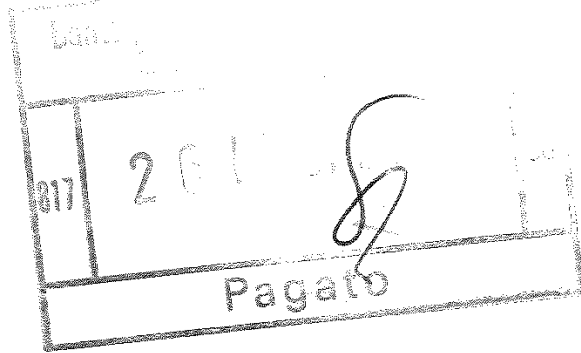
△ * * *

ENTE/ES	NUMERO		CONTO
8170103/2013	2488		10

ZIA 2

COMUNE DI SULMONA
VIA PANFILO MAZARA
67039 AQ SULMONA

NZO



PROVV/E

2488

IMPORTO

21,34+

RITIRO AGIBILITA'

DATA	BOLLI	SPESE	IMPORTO RISCOSSO
2013 ES	0,00	0,00	21,34+

4*

ELL' ENTE

MATRICE

IL CASSIERE



— PIAZZA S. NEDERICA —
CITTA' DI SULMONA



CITTA' DI SULMONA

Medaglia d'Argento al Valor Militare
PROVINCIA DELL'AQUILA

III RIPARTIZIONE
PIANIFICAZIONE, GESTIONE DEL TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 22/03/2022 assunta al protocollo di questo Ente con il n. 111972, dal Sig. Palombizio Gaetano in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Sulmona, intesa ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, nel testo in vigore;
Riscontrati gli atti di ufficio

CERTIFICA

Che la particella, di cui alla suddetta istanza, ricade nella Variante Generale al P.R.G. approvata con provvedimento definitivo dalla Giunta Regionale in data 08.11.1984, n. 7019 in:

Foglio 40 particella 437, ricade parte in Zona di rispetto ambientale (Art. 3.54) e parte in Zona residenziale di espansione (Lottizzazione Monte Morrone) (Art. 3.34 (bis))

Vista la Verifica demaniale del Comune di Sulmona approvata dalla Regione Abruzzo con Determina Dirigenziale n. DH31/215/usi civici del 03/04/2013 "L.R.3/98, la particella oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica, risulta:

- "già legittimata" ed oggetto di affrancazione ai sensi della L. n. 1766 del 16/06/1927 e della L.R. n. 68 del 14/09/1999

Il presente atto non costituisce titolo, preconditione o altro impegno da parte dell'autorità comunale per le attività di cui agli artt. 10 e 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

E' considerato atto di certificazione non avente carattere costitutivo, ma dichiarativo o attestativo della situazione in essere o del contenuto di altri atti pubblici e in particolare del PRG vigente e dei Regolamenti ad esso allegati.

Nel caso di mancanza o incompletezza degli estratti di mappa catastali e della dichiarazione di conformità, che devono essere allegati all'atto della richiesta, il presente certificato è stato rilasciato conformemente alla situazione fisica e giuridica rilevabile dalle mappe catastali, in possesso dell'ufficio competente.

Il presente certificato non tiene conto di eventuali asservimenti su aree già impegnate ed asservite per precedenti iniziative edilizie, né di eventuali situazioni giuridiche sugli immobili in oggetto, né su quelli limitrofi, né di eventuali vincoli sovra comunali, che possono incidere a determinare una limitazione dell'edificabilità o a vietarla.

Il certificato non tiene conto di eventuali diritti di uso civico che gravano sui terreni oggetto della presente richiesta, in quanto ancora è in itinere la procedura per la verifica demaniale prevista dalla L.R. n. 3/1998.

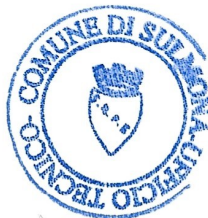
Il certificato di destinazione urbanistica ha validità di un anno dalla data del rilascio, a condizione che non intervengano modificazioni allo strumento urbanistico o alle particelle oggetto di certificato.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi, a pena di nullità.

Si rilascia in carta RESA LEGALE

Sulmona 24/03/2022

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Alessandro Litigante



Il Dirigente
III Ripartizione
Ing. Franco Rauli

