



Studio AntAgo Ingegneri  
AGOSTINO NUCCITELLI  
ANTONELLA CURINI  
Scurcola Marsicana (AQ) 67068  
Via Erbosa n. 15/T  
www.studioantago.it  
Tel. 348.0986967 - 349.7237215



TRIBUNALE DI AVEZZANO (AQ)  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dott.ssa Francesca Greco

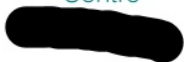
Procedura

Esecuzione Immobiliare n. 1/2021

Promossa da

SIENA NPL

Contro



Beni Immobili

Lotto Unico | Bene n. 1  
Magliano de' Marsi (AQ) Via Don Orlando Di Orio  
Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 621 sub 1 e 2

Descrizione elaborato

PERIZIA IMMOBILIARE

Data

13/09/2024

Aggiornamenti / Note

—

Professionista Incaricato ex art. 568 c.p.c.

ING. AGOSTINO NUCCITELLI  
agostino@studioantago.it  
agostino.nuccitelli@ingpec.eu  
Tel. 348 0986967



## PREMESSA

### GIUDICE

G.E. dott.ssa Francesca Greco  
Tribunale di Avezzano | Sezione Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA

Esecuzione Immobiliare n. 1/2021  
Promossa da  
SIENA NPL  
Contro

C.F./P.IVA

### ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.

Ing. Agostino Nuccitelli  
Scurcola Marsicana (AQ) 67068 | Via Erbosa n. 15/t  
Tel. 348 0986967 | agostino@studioantago.it | agostino.nuccitelli@ingpec.eu

### DATA INCARICO

02/05/2024 (provvedimento comunicato all'esperto il 10/07/2024)

### DATA ACCETTAZIONE E GIURAMENTO

12/07/2024

### BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lotto Unico | Bene n. 1  
Fabbricato a destinazione polifunzionale con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva.  
Magliano de' Marsi (AQ) | Via Don Orlando Di Orio (ex Strada Quattordici) snc  
Catasto Fabbricati | Foglio 62 | Particella 621 | Sub graffati 1 e 2 | Categoria F/3 | Piani S1, T, 1 e 2

### CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Daniela D'Angelo

Firmato Da: VENANZI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 377b993975a4e170370576712a8ec8c9  
Firmato Da: AGOSTINO NUCCITELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 768b125cd66d51644a21bdd1b61e4503



## LOTTO UNICO | BENE n. 1

## DESCRIZIONE

Bene n. 1

Fabbricato a destinazione polifunzionale con annesso terreno ad uso corte di pertinenza esclusiva.

Magliano de' Marsi (AQ) | Via Don Orlando Di Orio (ex Strada Quattordici) snc

Catasto Fabbricati | Foglio 62 | Particella 621 | Sub graffati 1 e 2 | Categoria F/3 | Piani S1, T, 1 e 2

## SOPRALLUOGHI

22/07/2024

 Accesso forzoso

## TITOLARITA'

Roma (RM) 00185 |

C.F./P.IVA

## DIRITTI E QUOTE

Proprietà 100/100

## CONFINI

NORD - OVEST | Lago "La Fornace" (Part. 622)

NORD - EST | Fabbricati e terreni di altre proprietà (particelle varie) | Strada pubblica Via Don Orlando di Orio (ex Strada Quattordici)

SUD - EST | Terreno di altra proprietà (Part. 573)

SUD - OVEST | Terreni di altre proprietà (particelle varie)

## DATI CATASTALI

- Catasto Fabbricati  
 Catasto Terreni  
 Fabbricato rurale  
 Costruzione esclusa dall'obbligo di accatastamento:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano	Graffato
-	62	621	1	-	F/3	-	-	-	- euro	S1-T-1-2	Sub 2

- L'immobile è inserito in mappa  
 L'immobile ha un elaborato planimetrico: 09/07/2008 prot. AQ0280935  
 L'immobile ha una planimetria catastale:



## QUESITI

### QUESITO UNICO

Verificare le circostanze rilevate dal precedente esperto stimatore (v. atto del 18/05/2023).

*"[...] In data 18/04/2023 è stato concesso al sottoscritto il termine di giorni 15 per il deposito della relazione di stima contenente la descrizione del lotto;  
in fase di predisposizione del suddetto atto il sottoscritto è venuto a conoscenza dell'esistenza di ulteriori documenti tra cui una convenzione tra la società LAB srl e l'amministrazione comunale, che non è stata fornita in fase di accesso agli atti.*

*Tutto ciò premesso chiede la concessione di 20 giorni per il deposito di un supplemento di CTU al fine di valutare quanto riportato nella convenzione sopracitata soprattutto in relazione agli adempimenti dell'eventuale futuro acquirente.*

*Cordiali saluti.*

*Magliano de' Marsi, 18/05/2023*

*Ing. Pietro Scafati"*

## RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto ha prodotto una richiesta d'accesso agli atti al Settore Urbanistica del Comune di Magliano de' Marsi in data 05/08/2024, protocollata al n. 8083. A seguito di un sollecito tramite pec del 26/08/2024, il sottoscritto è stato convocato per il giorno 10/09/2024 per poter prendere visione dei documenti d'interesse e confrontarsi con i tecnici comunali.

È emerso quanto segue.

### NORMATIVA URBANISTICA

Pianificazione comunale

PRG: Zona F3 | Art. 27 NTA – Attrezzature sportive di interesse generale.

*"Tale zona è destinata alla realizzazione di strutture ricreative e per il tempo libero di supporto a tutto il centro abitato di Magliano, con l'esclusione assoluta della residenza, anche turistica.*

*Il richiedente il permesso di costruire deve impegnarsi a realizzare impianti per uso pubblico, con la esclusione quindi di circoli privati, club, ecc. che possono limitare la fruizione delle attrezzature.*

*L'impegno dovrà essere trascritto nei termini e modi di legge, a cura del concessionario, previa stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.*

*In tale zona sono consentite attrezzature sportive, per lo svago e il tempo libero in genere. [...]"*

N.B. Il PRG è cambiato negli anni ma l'area su cui sorge il fabbricato è rimasta invariata nella destinazione urbanistica, così come il relativo contenuto delle norme tecniche d'attuazione.

### CONVENZIONI

Dalla lettura delle norme tecniche d'attuazione del PRG si rileva quindi chiaramente che:

- 1) Nella zona F3 si possono realizzare solo impianti sportivi e strutture per il tempo libero ad uso pubblico;
- 2) Il titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o concessione edilizia) è strettamente correlato ad una apposita convenzione da stipularsi tra chi richiede il permesso di costruire e l'Amministrazione Comunale.

In questo specifico caso:

- Nell'anno 2001 il Comune di Magliano de' Marsi stipula una prima convenzione con la società [REDACTED] srl.
- Nell'anno 2004 la società [REDACTED] srl sottoscrive un atto di adesione a convenzione e si sostituisce a tutti gli obblighi in precedenza assunti dalla [REDACTED] srl. Inoltre [REDACTED] srl presenta un progetto in variante.

- Nell'anno 2006 viene stipulata una nuova convenzione con [REDACTED] srl, per tenere conto di nuove esigenze di urbanizzazione e gestione delle aree.

In sostanza, rispetto alla prima convenzione cambiano gli impegni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria ma gli obblighi relativi alla struttura sportiva di uso pubblico restano invariati.

La vocazione sportiva dell'intervento e il suo uso pubblico sono focali nella prima convenzione con [REDACTED] srl, tanto da riferirsi alla struttura con la dicitura "palazzetto dello sport" e i relativi obblighi sono riportati fedelmente anche nella seconda convenzione stipulata con [REDACTED] srl:

- Realizzazione di una struttura ricreativa di uso pubblico;
- Consentire l'ingresso gratuito per bambini fino a 14 anni d'età per assistere alle gare sportive;
- Mettere il palazzetto dello sport ed i servizi connessi a disposizione del Comune tre volte l'anno;
- Applicare tariffe differenziate, con particolari agevolazioni per i giovani, per tutti i corsi di discipline sportive.

Si evidenzia che al successivo progetto in sanatoria presentato nell'anno 2015 dalla società [REDACTED] non è seguita la sottoscrizione di un atto di adesione alla convenzione e nemmeno la stipula di una nuova.

## PROGETTO IN SANATORIA E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Rispetto alla compatibilità paesaggistica del progetto in sanatoria, la soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio dell'Abruzzo in data 29/11/2016 ha espresso parere favorevole rispetto alle opere realizzate in difformità del permesso di costruire, consistenti in:

- 1) Variazioni agli accessi pedonali e carrabili a vari livelli;
- 2) Ampliamento di centrali termiche;
- 3) Ridistribuzioni di spazi interni ed esterni;
- 4) Ulteriori sostegni interni per la copertura;

il tutto senza incremento delle volumetrie geometriche e nell'ambito delle sagome esistenti.

Questo parere della soprintendenza è endoprocedimentale e quindi non costituisce titolo autorizzativo. Pertanto il provvedimento definitivo di autorizzazione deve essere emesso dal Comune, che a tal fine in data 06/12/2016 con prot. n. 13311 ha rivolto a [REDACTED] srl una richiesta di documenti integrativi, necessari in buona sostanza alla determinazione delle sanzioni amministrativa e ambientale da pagare a cura di [REDACTED] srl.

Questa richiesta di documenti integrativi non è stata ad oggi ancora soddisfatta.

Ad essa hanno fatto seguito nel 2017 solo alcuni scambi di opinioni tra [REDACTED] srl e l'ente comunale, dalle cui tracce scritte emerge che l'ente, nelle persone del sindaco e del responsabile dell'ufficio tecnico, ha manifestato perplessità circa alcune destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici della sanatoria. In particolare gli "ulteriori sostegni interni per la copertura" di cui al precedente punto 4), unitamente a due corpi scala aggiunti, avrebbero compromesso la possibilità di utilizzare lo spazio centrale denominato "piazza" come campo sportivo.

In sostanza, le opere oggetto di sanatoria, eseguite in difformità dal permesso in costruire, non sono compatibili con la vocazione e l'utilizzo prettamente sportivo dell'immobile, più volte rimarcati nelle convenzioni stipulate con l'ente comunale.

## CONCLUSIONI

Dallo studio complessivo degli atti visionati presso l'ente comunale, risulta che ad oggi la procedura a sanatoria del fabbricato non è definita per i seguenti motivi:

- 1) Riguardo l'endoprocedimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere oggetto di sanatoria:
  - a. E' stato emesso solo il parere paesaggistico dalla Soprintendenza e non è chiaro se esso può essere considerato ancora valido, visto che risale all'anno 2016.
  - b. Nel caso in cui tale parere sia ancora valido, l'ente comunale non può comunque rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in quanto non sono stati ancora presentati i documenti integrativi ri-



chiesti e non sono state pagate la sanzione amministrativa e la sanzione ambientale, quantificabili proprio tramite tali documenti.

- c. La normativa di settore è stata oggetto di cambiamenti che potrebbero incidere sulla compatibilità paesaggistica delle opere. Si pensi ad esempio alla Circolare n. 38/2023 del Ministero della Cultura con la quale, in estrema sintesi, si vieta la sanabilità di qualsiasi volume, compresi gli ampliamenti dei volumi tecnici oggetto, insieme ad altre opere, della sanatoria in esame.
- 2) Le opere oggetto di sanatoria, eseguite in difformità dal permesso di costruire, non sono compatibili con la vocazione e l'utilizzo prettamente sportivo dell'immobile, più volte rimarcati nelle convenzioni stipulate, ai sensi dell'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG, tra le società precedenti e l'ente comunale.
- 3) Non risulta una convenzione stipulata tra l'ente comunale e [REDACTED] srl, attualmente proprietaria dell'immobile e titolare della sanatoria.

Scurcola Marsicana, 13/09/2024

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Agostino Nuccitelli

