

TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.43/2023 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: PELLICCIA DOTT. LUCA

Custode dei beni: *AVVOCATO SARA GAUDIOSI*

Creditore procedente:

— [REDACTED]

Debitore esecutato:

— [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI SULMONA

ESPR. IMM.: N.43/2023 R.G.E.I.

ILL.MO G.E. DOTT. LUCA PELLICCIA

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa Donatella Capaldo Architetto, libero professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n.12111, con studio tecnico in Campo di Giove (Aq), Via Antonio Meucci, n.4, in qualità di CTU, Iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona - Categoria Architetti - al n°23, ad evasione dell'incarico conferitole dal G.E. Dott. Luca Pelliccia con nomina del 22.04.2024 e giuramento del 24.04.2024 redige la presente perizia avente per oggetto la vendita del compendio immobiliare della [REDACTED] nel Comune di Castel di Sangro (Aq), per alcuni crediti vantati dalla [REDACTED] ed altri creditori.

Dalle risultanze documentali acquisite, regolarmente confermate sia sulla base degli atti prodotti dalle parti sia dalle verifiche in situ, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 12 giugno 2024 ed il giorno 14 ottobre 2024 presso il bene oggetto di causa, alla presenza del Custode dei beni pignorati Avvocato Sara Gaudiosi, il figlio del debitore esecutato Signor [REDACTED] assistito dal legale avv. Gaetano Biasella, ha dichiarato di disporre di alcuni immobili in forza di comodato d'uso gratuito registrato il 5 ottobre 2022 n. 422 serie 3, stipulato con il padre [REDACTED].

La sottoscritta presa cognizione dei beni e la verifica della documentazione reperita, procede alla redazione della relazione di stima ed accerta sui seguenti quesiti posti:

1. *l'identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
6. *l'eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicistici sul bene;*
7. *le necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene;*
8. *se è possibile separare in natura il bene pignorato;*
9. *rediga progetto divisionale con conguagli;*
10. *fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote;*

ed espone quanto segue:



1) **Identificazione del bene comprensivo di confini e dati catastali.**

Inquadramento territoriale

Castel di Sangro ebbe in passato grande importanza strategica perché dominava la principale strada di comunicazione fra l'Aquilano e il restante del regno di Napoli. Oggi l'area di Castel di Sangro è definita *“la più delicata del sistema interno sia per la bassa quantità assoluta e relativa di popolazione sia per la posizione marginale che essa ha rispetto alla direttrice interna appenninica”*. Sebbene sul piano strutturale l'area sia subordinata rispetto al sistema più forte della costa abruzzese, raggiungibile attraverso la Strada Statale di Fondo Valle Sangro n.652, in comunicazione con le città di Lanciano, Atessa, Ortona e Vasto, la collocazione stessa della cittadina si pone come snodo di un sistema di comunicazione interregionale e sicuramente non secondario per la funzione di raccordo tra Tirreno ed Adriatico.

La strada principale di ruolo territoriale è l'infrastruttura viaria S.S. n.17 che dista circa 1 km ad ovest degli immobili in questione e collega la cittadina con Sulmona, L'Aquila e Napoli.

Tradizionalmente parte integrante del Sannio, attivo centro turistico data la vicinanza agli impianti sciistici di Roccaraso, Pescocostanzo e Rivisondoli, Castel di Sangro costituisce la principale località dell'Alto Sangro. In tal senso gioca un ruolo rilevante non solo la posizione dal punto di vista territoriale ma anche la natura delle connessioni territoriali presenti che qualificano il comune oltre che come stazione montana anche come portale di un ambito territoriale prestigioso come il territorio dei due Parchi (Nazionale e della Maiella) e innesto con la stazione sciistica di Roccaraso.

Nel corso degli ultimi anni inoltre si è andata sempre più affermando la caratterizzazione di un'area che per le sue peculiarità rappresenta la porta d'Abruzzo aperta verso il Molise, il basso Lazio e l'area napoletana e nello stesso tempo costituisce la cerniera tra il Parco nazionale d'Abruzzo e Molise ed il complesso dell'Altipiano delle Cinquemiglia, mettendo quindi in relazione diretta le risorse naturalistiche con quelle sportive e l'intero sistema con il bacino di formazione della domanda turistica dell'Italia centro-meridionale.

La zona risulta ben servita da infrastrutture e collegamenti viari di connessione al centro cittadino che sorge sul limitare di una valle molto ampia, il bacino dell'Alto Sangro, sulla riva destra del fiume Sangro alla confluenza della valle fluviale della Zittola. Il breve torrente Zittola è un'affluente del fiume Sangro ed entrambi attraversano il centro abitato. Dal piano, al ponte del torrente Zittola, ha origine il principale tratturo che conduceva in Puglia e che attraversa il compendio pignorato. Oggi Castel di Sangro è centro agricolo (cereali, legumi) e pastorale.

L'area di insediamento del complesso immobiliare oggetto di esproprio ricade all'interno della perimetrazione urbana del Comune di Castel di Sangro, in zona agricola, pianeggiante, aperta e panoramica, attraversata dal torrente Zittola. La zona è sottoposta a norme di tutela per l'alto valore paesistico soprattutto perché attraversata da tale torrente Zittola, tutelata con vincolo *“Zona di Rispetto dai corsi d'acqua”*. Inoltre l'area di insediamento ricade in parte in Zona E4: naturale della *Zittola e di Monte Pagano e Feudozzo*, una delle particelle risulta compresa nel sito di importanza comunitaria (SIC) n.103 *“Pantano Zittola”* individuato ai sensi delle direttive 92/43CEE e 79/409/CEE. Il compendio ricade nell'area di pericolosità *“molto elevata”* del Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico Difesa Alluvioni dei bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (PSDA), approvato con Decreto n.176/2020 del 25.11.2020, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale pubblicato sul BURA Ordinario n.47 del 2.12.2020.



Confini

Gli immobili ricadono su due lotti distinti, separati dalla strada comunale Via di Valle Salice dalla quale hanno accesso, a poca distanza gli uni dagli altri sono quasi fronteggianti.

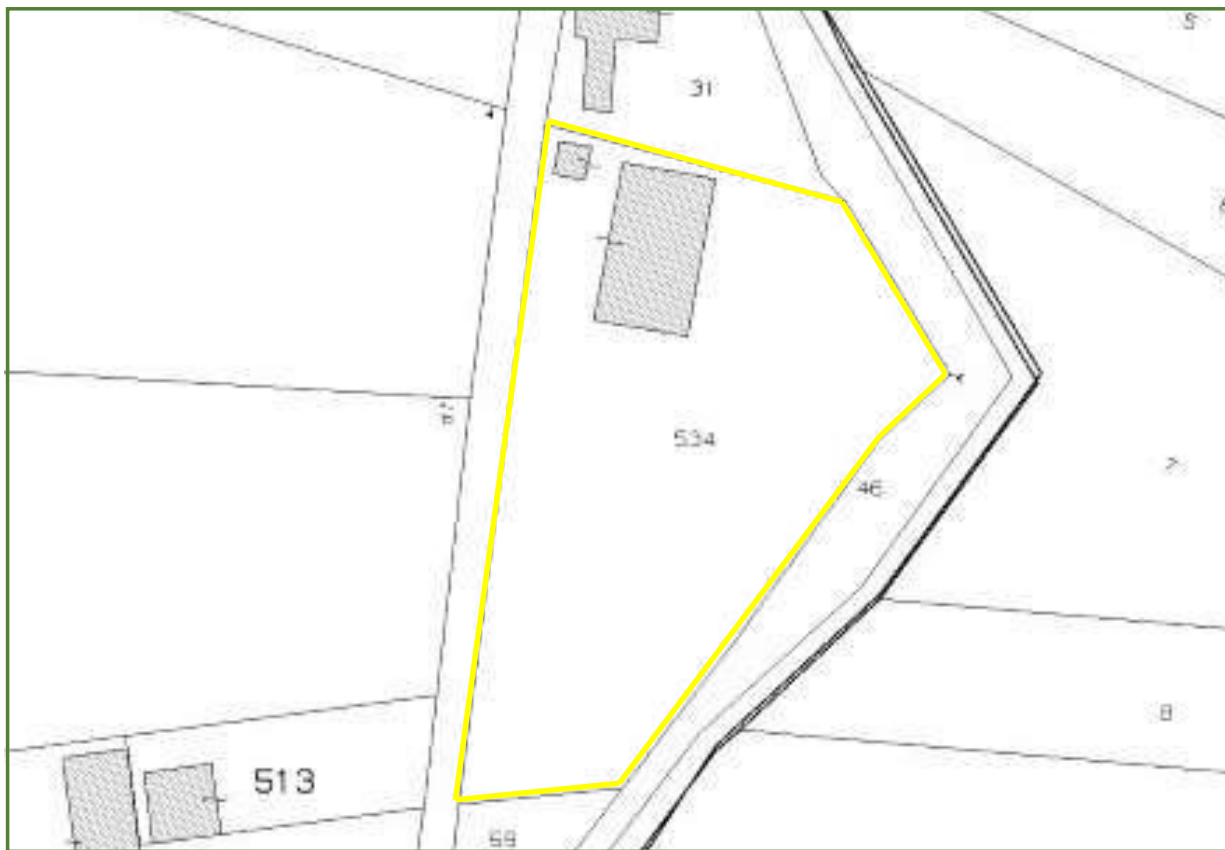
- A) Il lotto fg.53 pp.58 – 513 ove è stato realizzato il complesso edilizio composto dall’abitazione, dalla rimessa attrezzature agricole e dalla stalla a stabulazione permanente ha una forma rettangolare molto allungata, in posizione pianeggiante completamente aperta sulla valle. Confina con la particella n.168 a nord, nn.62 (proprietà del figlio Vincenzo) e 63 a sud, nn.207, 205,193,41 e 40 ad ovest ed a est è delimitato della strada comunale Valle Salice.



FOTOGRAFIA AEREA E MAPPA CATASTALE A CONFRONTO Fg.53 particelle n.513 e n.58



- B) Il lotto Fg.53 particella 534, ove è stato realizzato il fienile ed il manufatto annesso per il custode, è ubicato ad est, sul lato opposto della stessa strada e delimitato a nord dalla particella n.31, ad est dal torrente Zittola ed a sud dalla particella n.59 (stessa proprietà).



FOTOGRAFIA AEREA E MAPPA CATASTALE A CONFRONTO Fg.53 particella 534



Dati Catastali e Consistenza dei beni

Beni immobiliari siti in Località Piano Zittola, strada comunale Valle Salice, distinti al N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro al:

- CATASTO TERRENI: foglio 53 particella n.59, terreno consistenza 2 are 23 centiare 223 metri quadrati così distinta: AA seminativo irriguo cl.2 mq.223, R.D. €.0,40 R.A. €.0,75 – AB pascolo Cl.1 mq.27 R.D. €.0,01 R.A. €.0,01;
- CATASTO TERRENI: foglio 53, particella 60*, Classe 2 Seminativo irriguo, terreno consistenza 1 are 40 centiare, R.D. €.0,25 R.A. €.0,47; seppur non essendone stato registrato il pignoramento, la quota di tale superficie è stata computata per il raggiungimento della cubatura e superficie totale necessarie per la costruzione della stalla a stabulazione permanente con annessa abitazione per la conduzione del fondo legittimato con atto di asservimento;
- CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 58 (fusione ex pp.58 - 61* - 169), cat. D/7, p.T, R.C. €.1.817,93 – fabbricati costruiti per esigenze industriali, civico n.68;
- CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 1, F1 - AREA URBANA corte pertinenziale al fabbricato residenziale, di circa mq.480, bene comune non censibile ai subb.2 e 3, senza reddito; civico n.66;
- CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 2, cat. C/6, p.T, R.C. €.220,17 – RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI consistenza 87 metri quadrati;
- CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 3, cat. A/2 p.1 – 2, R.C. €.433,82 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE consistenza 6 vani, 150 mq.;
- CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 534 (ex p.lla 45) cat. D/10, p.T, R.C. €.860,60 – fabbricati costruiti per attività agricole;
- *La part.n.31 Fgl.53, Ente urbano, seminativo irriguo, mq.1600, provenienza e attuale proprietà di [redacted] è in corso il riscontro presso il Pubblico Registro, inoltre su tale terreno insiste un manufatto apparentemente abusivo.*
- CATASTO TERRENI: foglio 60, particella 7, terreno consistenza 35 are 60 centiare 3560 metri quadrati così distinta: AA pascolo cl.1 mq.3284, R.D. €.2,54 R.A. €.0,85 – AB pascolo arb. Cl. U mq.276 R.D.E. 0,09 R.A.E. 0,04;

Tale terreno è separato da quello distinto dalla particella n.534 Fg.53 dal torrente Zittola.

Proprietà

Anno 2024 la proprietà distinta con nota* e senza risulta di seguito intestata a:

- [redacted] proprietà 500/1000 – coniugi – Foglio 53, particelle nn.60 – 61;
- [redacted] proprietà 1000/1000, Foglio 53, particelle nn.58 – 59 – 513 – 534 e Foglio 60, particella n.7.

Stato di possesso

Attualmente solo parte dell'immobile foglio 53, p.513, sub.2, è utilizzato da terzi: nucleo familiare composto dal figlio dell'esecutato Vincenzo e dalla sua famiglia, con contratto di comodato gratuito registrato il 5 ottobre 2022 n. 422 serie 3 in favore del figlio [redacted].

2) Sommaria descrizione del bene.

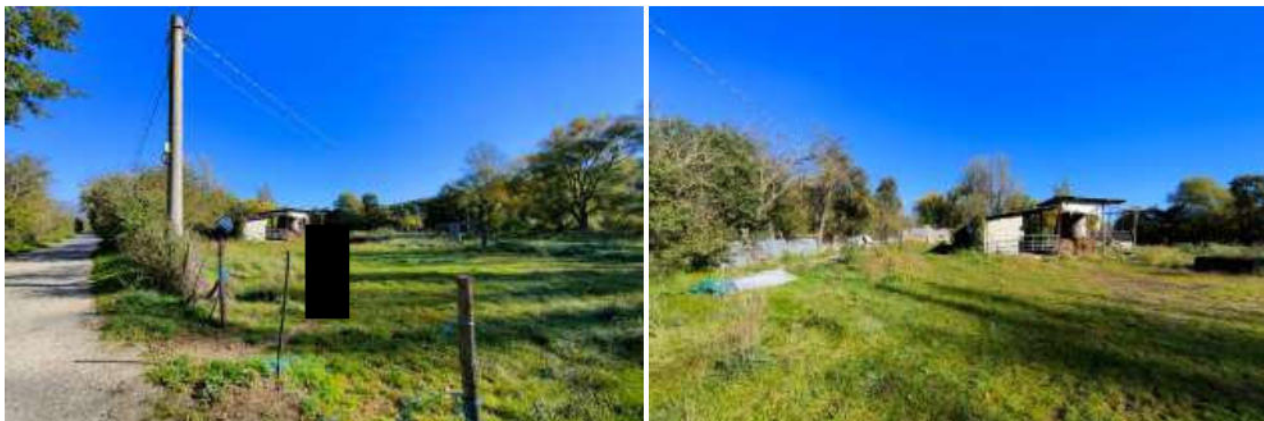
- DESCRIZIONE DELLA STALLA CON FIENILE E FABBRICATO COSTRUITI PER ATTIVITÀ AGRICOLE foglio 53, particella 534.



Il terreno lussureggiante è lambito dal torrente Zittola ad est e delimitato dalla strada comunale di valle salice ad ovest. La stalla che vi si trova è stata realizzata con una leggera struttura metallica, esili pilastri e travi costituiti da putrelle di ferro, adiacente all’annesso fienile che ha elementi lignei. Entrambe sono coperte da un tetto leggero a due falde con elementi di lamiera grecata. Non sono presenti animali solo alcune balle di fieno (rotoballe). Tre lati dei due corpi uniti longitudinalmente sono aperti mentre il fronte prospiciente alla strada è costituito da un muro di blocchi di cemento.

Il piccolo fabbricato destinato all’alloggio del custode di fronte al fienile non è ispezionabile perché pericolante. Complessivamente lo stato di conservazione è fatiscente.

Non c’è riscontro nell’archivio comunale di alcun titolo autorizzativo quindi gli immobili descritti al momento risultano essere abusivi.



→ **DESCRIZIONE DELLA STALLA A STABULAZIONE LIBERA (Lettiera permanente) foglio 53, particella 58, fabbricati costruiti per esigenze industriali.**

Il lotto è delimitato dalla strada comunale “Via di Valle Salice” civico 68. Il fabbricato utilizzato per la conduzione del fondo agricolo, la stalla, è stato autorizzato con il progetto di variante in corso d’opera n.1 del 20.01.2000 che ha permesso la costruzione di una stalla a stabulazione libera (*lettieria permanente*) di dimensioni circa di ml.39,60 x 17,00, realizzata ad un unico piano con altezza max di mt.5,75. La distanza dai fabbricati è di circa mt.30,00 e dai confini di mt.10,00, con parcheggio di circa mq.20. La muratura perimetrale della costruzione è realizzata con blocchi di calcestruzzo legati con malta cementizia, rilegati con un cordolo di coronamento sul quale appoggia il solaio. I pilastri sono collegati da travi - capriate prefabbricate in cemento armato precompresso. Il manto di copertura a due falde è costituito da elementi di lamiera grecate.



Inoltre sul piazzale davanti alla stalla insiste una struttura geodetica reticolare chiusa con un telo in pvc per la rimessa di auto e macchine agricole e sul lato opposto 4 silos in vetroresina a quattro gambe per lo stoccaggio di prodotti zootecnici.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato difformità dal progetto di variante approvato, non ci sono le 40 poste collocate su due file con disposizione testa a testa né la mangiatoia, ma un pavimento costituito da una soletta di calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata. La stalla infatti è parzialmente usata per il ricovero di alcune macchine agricole. Mentre la sala mungitura, il deposito del latte e lo spogliatoio sono disposti come da progetto di variante approvato. Questo blocco di servizi, delimitato una muratura in mattoni, è una cellula interna alla costruzione le cui pareti sono rivestite, lungo la perimetrazione interna, con piastrelle smaltate di colore bianco per



un'altezza non inferiore a mt.2,00, a tratti mancanti, come pure è privo di alcune mattonelle il pavimento. Le condizioni igienico sanitarie in tal caso non sono rispettate. Il fabbricato è dotato di porte e di finestre ma con diversa disposizione e numero.

Tale struttura adibita al ricovero degli animali appare obsoleta e non più rispondente ai nuovi standard delle moderne strutture per l'allevamento ovini.



Oltre alla stalla è stato realizzato il recinto le cui dimensioni sono circa m.10,00 x 45,70. Una barriera costituita da elementi di cemento New Jersey – bifilari monoscampa poste a terra alte circa m.1,00 e lunghe circa ml.3,00, delimitano detto recinto parallelamente al confine con le particelle nn.62 e 63. La destinazione d'uso del recinto risulta difforme da quella approvata, infatti è stato coperto con una tettoia abusiva e trasformato in una stalla chiusa. Durante il primo sopralluogo vi erano ricoverati alcuni capi di bovini, al secondo sopralluogo la stalla era vuota e ripulita. Tale tettoia con lastre di lamiera grecata, di chiusura sopra al recinto, è sostenuta da un'esile struttura metallica con pilastri e travi di ferro reticolari. Infine sembra che questa tettoia sia stata prolungata di ulteriori ml.5 circa in un secondo tempo, con una struttura diversa, più leggera dell'altra, costituita di semplici profilati di ferro e pilastri inclinati agganciati alle barriere di cemento già descritte, poste presumibilmente oltre la distanza di rispetto verso il confine con la particella n.63 e con la n.62 del figlio di [REDACTED]. Le due estremità del recinto sono state lasciate aperte, è stato chiuso abusivamente solo il lato longitudinale lungo il confine con le particelle nn.63 e 62 con pannelli in policarbonato trasparenti appoggiati ai pilastri inclinati.



Presumibilmente sembra non sia stata rispettata la distanza di rispetto verso il confine con le particelle: la n.62 (del figlio dello stesso proprietario) e la n.63 di altra ditta. Per tale verifica, non avendo altri punti di riferimento e trovandosi in aperta campagna, è necessario l'accertamento tecnico con il rilievo topografico eseguito con stazione totale geotop dotata di lettura laser.



La sottoscritta non è riuscita ad individuare la fossa settica come da prescrizione al progetto.

La corte antistante, pertinenza del complesso industriale, è stata ristrutturata nel 2011 con regolare titolo edilizio DIA n.8230 del 22.06.2009. E' stata realizzata una soletta di calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata al fine di aumentare la resistenza della stessa, per evitare acqua ristagnante ed avvallamenti sul terreno e favorire il passaggio delle macchine agricole pesanti. Sono inoltre presenti una tensostruttura ed una tettoia non oggetto di pignoramento.

→ **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI A SERVIZIO DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO** foglio 53, particella 513, subalterni 1,2,3.

Il fabbricato ad uso residenziale indicato con sub.3 con relativa autorimessa indicata con sub.2 dista ml.54 dal torrente Zittola. Ha una pianta quadrata con ml.10 per ogni lato, è stato realizzato con una struttura in cemento armato costituito da pilastri e travi ed ha tre piani fuori terra. Il tetto è costituito da due falde ricoperte da coppi. Al piano terra l'autorimessa, al piano primo l'abitazione ed al piano sottotetto un vano ripostiglio accessibile dall'interno dell'abitazione da una botola mediante una scala retrattile.

Sul prospetto ovest del fabbricato è stata realizzata una tettoia metallica aperta per il ricovero di alcune macchine agricole.

subalterno 1

Corte pertinenziale al fabbricato, delimitata soltanto dalla strada comunale "Via di Valle Salice" civico 66, non esiste recinzione per la separazione dal complesso industriale. Lo stato di finitura è costituito da una soletta di calcestruzzo armato con rete metallica elettrosaldata al fine di aumentare la resistenza della stessa ed evitare acqua ristagnante ed avvallamenti sul terreno oltre a favorire il passaggio delle macchine verso l'autorimessa. Lo stato di finitura non è conforme al progetto approvato che prevedeva un'area verde.



subalterno 2

Piano terra, unico ambiente allo stato rustico per la rimessa dei veicoli agricoli. Le pareti esterne realizzate con blocchi di cemento delimitano il vano di circa mq.87 netti e sono prive di intonaci esterni ed interni, così anche il soffitto che lascia a vista travetti in c.a. precompresso e pignatte. La base è stata lasciata allo stato rustico, il magrone costituito da una gettata di cemento grezzo funge da pavimento. All'interno, sul soffitto e sulle pareti, sono stati installati gli impianti idrici e di scarico in pvc dell'abitazione al piano primo, senza adeguata protezione. Sul prospetto rivolto ad est due grandi saracinesche di metallo a tutt'altezza chiudono l'autorimessa. A lato di una delle due resta un varco aperto perché una porzione della muratura perimetrale non è stata realizzata, al momento schermato con pneumatici. Anche il prospetto a sud presenta nella muratura un vano senza porta, risulta per metà parzialmente chiuso con mattoni accantonati. Solo il prospetto nord risulta intonacato all'esterno. Complessivamente lo stato di conservazione è mediocre.



subalterno 3

Al piano primo, dalla corte di pertinenza del fabbricato di circa mq.480, una scala a due rampe in cemento armato, lasciata allo stato rustico e senza adeguata protezione metallica, conduce al ballatoio dove si trova il portone di ingresso dell'appartamento di circa mq.150. Il portone di legno è protetto da una seconda porta di alluminio a due battenti con apertura esterna. Il disimpegno collega la zona a giorno con la cucina e la sala alla zona notte con tre camere ed un bagno. Le stanze sono tutte luminose e con visuali panoramiche. L'altezza netta interna del piano è pari m.2,70. Il pavimento è costituito da mattonelle di gres porcellanato bianche con striature grigie. Le porte e le finestre di legno con doppio vetro e soglie di travertino sono oscurate dalle persiane di legno, tutte in buone condizioni di conservazione.

La chiusura perimetrale esterna è stata realizzata con muratura a cassetta e camera d'aria, le tamponature interne sono state realizzate con mattoni forati in laterizio. Le pareti sono rifinite con pitture traspiranti.

Gli impianti elettrico e idro-termosanitario sono stati realizzati negli anni '90 come pure l'impianto di riscaldamento con termosifoni di alluminio.

Lo smaltimento delle acque reflue è convogliato nella fossa settica prefabbricata tipo K – Caser.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

Al sottotetto, stato rustico, si accede dall'abitazione attraverso una botola con una scala retrattile.



Caratteristiche zona: Periferica a traffico locale dotata di tutti i servizi. I collegamenti viari sono rappresentati da strade comode seppur di campagna.

Caratteristiche zone limitrofe: Castel di Sangro è circondata dai paesi posti in collina ed in montagna a distanza di pochi chilometri. I centri più vicini sono Alfedena, Roccaraso ed Isernia.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Esistono alcuni collegamenti pubblici nelle immediate vicinanze.



3) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Esistono atti di asservimento e limiti di cubatura.

→ **ANNO 1989 - ELENCO DEI TERRENI ACCORPATI (Totale mq.11.160) e gravati da asservimento urbanistico** “per la costruzione di un fabbricato rurale con annessa abitazione sull’area di accorpamento particelle distinte al foglio 53, nn.58 (mq.2430) – 59 (mq.250) – 45 (mq.4200) – 31(mq.1600) – 169 (mq.2680)”, ma di cui non si è trovato ancora riscontro presso il Pubblico Registro del Comune. L’unità minima aziendale prevista dalla L.R. n.18/83 è di almeno mq. 10.000.

→ **ANNO 1998 - NOTA DEL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO A CORREDO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12/1998: ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO VINCOLI E SERVITU’**

... “l’erigenda costruzione, a norma dell’art.9 della Legge n.10/77, sia in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell’imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell’art.12 della citata Legge 153/1975 e che la stessa conservi la destinazione agricola per la durata minima di 10 anni, decorrenti dalla data di rilascio dell’abitabilità/agibilità, e ciò ai sensi dell’art.70, L.R. n.18/83 e L.R.70/95; che in conseguenza del vincolo di inedificabilità dei terreni accorpati, i suddetti terreni, ad eccezione della progettata costruzione, vengono gravati da servitù di non edificazione, vincolo che durerà sino all’entrata in vigore di altro strumento urbanistico.” sull’appezzamento di terreno dove dovrà erigersi il fabbricato e sui terreni accorpati e descritti in premessa, salvo eventuale disponibilità volumetrica a norma di legge, ed a non trasferire la costruzione in narrativa se non a soggetti aventi lo stesso requisito di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all’art.12 della L. n.153/75 ed agli aventi titolo per asse ereditario ed a conservare la destinazione d’uso e agricola del fabbricato per minimo 10 anni a decorrere dalla data del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.” ...

“con lettera del 26.03.1998, in atti al Comune di Castel di Sangro al n.3476, il NOTAIO VITTORIO ALTIERO ha trasmesso Atto Unilaterale D’obbligo: assunto dal signor [redacted] coniugi, relativo all’accorpamento dei terreni agricoli da asservire alla costruzione da realizzare con la concessione edilizia n.12 del 26.03.1998 (stalla a stabulazione libera), certificando che tale atto è stato redatto dallo stesso Notaio in data 23.03.1998, è stato registrato presso l’Ufficio del registro di Castel di Sangro in data 26.03.1998 la cui trascrizione avvenuta a sua cura e sotto la sua responsabilità con Rep.18682, trascrizione L’Aquila, 07.04.1998, Rep. n. 4001 a favore del Comune di Castel di Sangro (Aq)”. **ELENCO DEI TERRENI ACCORPATI (Totale mq.15.560) E GRAVATI DA ASSERVIMENTO URBANISTICO CON ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO, PER LA REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO AGRICOLO (Impianto Produttivo) insistente sulle particelle nn.169 e 58 (oggi n.58) foglio 53, ai sensi della Legge 70/95 e L.R. n.18/83, artt.70–71-72, accorpando il diritto di superficie dei sottoelencati terreni:**

- FOGLIO N.60 – Particella n.7 di MQ.3560
- FOGLIO N.53 – Particelle nn.58 e 169 acquistate con atto del 12.01.1998 (accorpate con la p.61 ora p.58)
- FOGLIO N.53 – Particella n.61* acquistata con atto del 05.12.1995 di MQ.7410
- FOGLIO N.53 – Particelle nn.59, 60* e n.45 (ora n. 534) per un totale di MQ.4590

4) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Saranno cancellati: **“pignoramenti”** nonché le **“iscrizioni ipotecarie”** (precedenti e successive al pignoramento) che di seguito si elencano.

Titoli di proprietà e Formalità pregiudizievoli

A seguito della lettura delle **“Ispesioni Ipotecarie”** presso la Conservatoria dei RR.II. dell’Aquila nel ventennio preso in esame, il bene censito al N.C.E.U. del Comune di Castel di Sangro (Aq), foglio 53, particelle n.58, n.534, 513, foglio 60, particella n.7, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



- Atto di costituzione di vincolo di destinazione Notaio V. Altiero in data 23.03.1998, Rep.18682, trascrizione L'Aquila, 07.04.1998, Rep. n. 4001 a favore del Comune di Castel di Sangro (Aq);
- Ipoteca volontaria £.120.000.000 a garanzia capitale di £.60.000.000, da atto di mutuo a rogito Notaio V. Altiero in data 04.12.1998, Rep. n.20496, iscritta a L'Aquila l'11.12.1998 al Rep. n.2502 a favore Banca Popolare dell'Adriatico S.p.a., in Teramo gravante sulla particella 513 subb.1-2-3- fg.53;
- Ipoteca volontaria €.270.000.000 a garanzia capitale di €.150.000.000, da atto di mutuo a rogito Notaio A. Selvaggio in data 18.10.2019, Rep. n.2420, iscritta a L'Aquila l'21.10.2019 al Rep. n.1677 (durata 15 anni) a favore BPER Banca S.p.a., in Modena gravante sulla particella 513 subb.1-2-3- foglio 53;
- Ipoteca giudiziale €.400.000.000 a garanzia capitale di €.200.000.000, da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Sulmona in data 27.06.2023, Rep. n.102/2023, trascritto a L'Aquila il 28.06.2023 al Rep. n.806 in favore di [REDACTED], gravante su tutte le particelle descritte ad eccezione della n.513, sub 1, foglio 53;
- Verbale di pignoramento di immobili notificato dall'UNEP di Sulmona in data 07.12.2023, Rep. n.637, trascritto a L'Aquila il 04.01.2024 al Rep. n.189 in favore [REDACTED] gravante su tutti gli immobili descritti;

NOTA DI TRASCRIZIONE REGISTRO GENERALE N.217 - REGISTRO PARTICOLARE N.189 - PRESENTAZIONE N.8 DEL 04/01/2024

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - ATTO GIUDIZIARIO REP. N.637 del 07.12.2023 – UNEP SULMONA

ATTO ESECUTIVO/ CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1 / 1

CONTRO: [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di PROPRIETA'

UNITA' NEGOZIALE n.1 in VIA VALLE SALICE 66 - 67031 CASTEL DI SANGRO (AQ)

IMMOBILE n.1: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO TERRENI: foglio 60, particella 7, terreno consistenza 35 are 60 centiare 3560 metri quadrati

IMMOBILE n.2: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 58, cat. D/7, p.T, R.C.E. 1.817,93 – fabbricati costruiti per esigenze industriali, p. T

IMMOBILE n.3: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 534, cat. D/10, p. T, R.C.E. 860,60 – fabbricati costruiti per attività agricole

IMMOBILE n.4: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 2, cat. C/6, p.T, R.C.E. 220,17 - AUTORIMESSA consistenza 87 metri quadrati

IMMOBILE n.5: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 3, cat. A/2 p.1 – 2, R.C.E. 433,82 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE consistenza 6 vani, 150 mq.

IMMOBILE n.6: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ)

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513, subalterno 1, F1 - AREA URBANA corte pertinenziale al fabbricato, bene comune non censibile ai subb.1 e 2, senza reddito

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

... IL TRIBUNALE DI LANCIANO HA EMESSO ISTANZA DELLA [REDACTED] IL DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 263/2022 DEL 29/07/2022 R.G. 628/2022, CON IL QUALE E' STATO INGIUNTO AL SIG. [REDACTED] ... AL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI E 60.845,47, OLTRE INTERESSI COM E IN ATTI, DAL DOVUTO AL SODDISFO, OLTRE SPESE E COMPETENZE DI PROCEDURA MONITORIA, OLTRE ACCESSORI, COME LIQUIDATI IN DECRETO ...CHE PER RECUPERO DEL SUO CREDITO LA [REDACTED]



...E IL SUO DIFENSORE DICHIARANO DI VOLER SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE, CON FRUTTI RELATIVI, I BENI SEGUENTI DI PROPRIETA' DEL SIG. ...

– **COMODATO AD USO GRATUITO DEGLI IMMOBILI DESCRITTI** registrato il 5 ottobre 2022, n.422, serie 3 (antecedente al pignoramento trascritto il 4 gennaio 2024 n. 189) in favore di Vincenzo Catullo;

1) INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE DEL 17.05.2024 TOTALE CREDITO VANTATO € 48.013,40

A FAVORE:

... in persona del legale rappresentante in carica pro tempore Dott. Antonio Mignini,

CONTRO: ...

2) INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE DECRETO INGIUNTIVO N.1658/2022 EMESSO DAL TRIBUNALE DI PERUGIA IL 17.10.2022, TOTALE CREDITO VANTATO € 56.096,29, OLTRE TASSA DI REGISTRO DEL DECRETO INGIUNTIVO

A FAVORE:

... in persona del suo Amministratore Delegato, Dr. Mario Mignini,

CONTRO: ...

3) INTERVENTO NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE IL 25.09.2024, TOTALE CREDITO VANTATO € 128.593,99 CALCOLATI FINO AL 02.07.2024, OLTRE INTERESSI CONVENZIONALI FINO AL SODDISFO

A FAVORE:

BPER Banca S.p.a. con sede in Modena, alla Via San Carlo n. 8/20, cod. fisc. e n.ro registro imprese di Modena 01153230360, n.ro REA Modena 222528, P.IVA gruppo BPER 03830780361, capogruppo dell'omonimo Gruppo bancario iscritto nell'apposito Albo presso la Banca d'Italia al n. 5387.6, **creditore privilegiato munito di ipoteca** di primo grado sugli immobili descritti e per essa, quale mandataria **Gardant Bridge Servicing S.p.A.** con sede legale in Roma – Via Curtatone n.3, capitale sociale € 150.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Roma 04084970369, iscritta al R.E.A. di Roma al numero 1718978, in persona del Dott. Donato Di Risio.

CONTRO: ...

5) *Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

CONFORMITÀ EDILIZIA

ANNO 1989

IMMOBILE n.5: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ) – ARTICOLO 70 L.R.18/83

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 513 (ex p.lle 58-169), sub. 3, cat. A/2 p.1 – 2, R.C. € 433,82 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE consistenza 6 vani, 150 mq..

IMMOBILE n.4: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ) – ARTICOLO 71 L.R.18/83

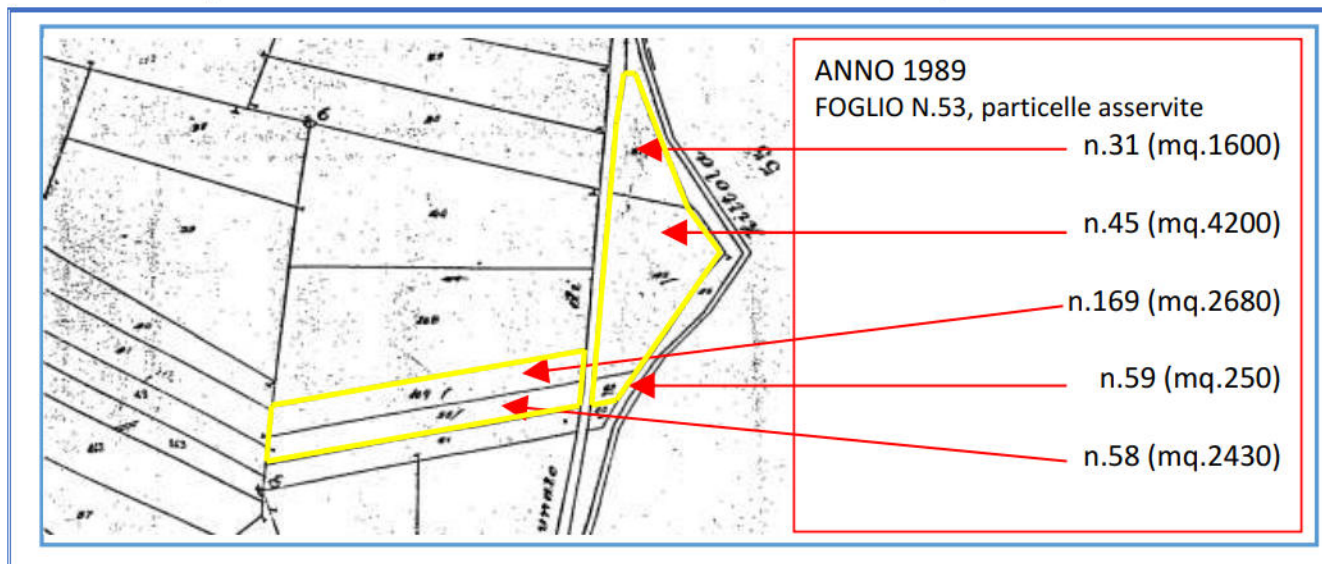
CATASTO FABBRICATI: foglio 53, p.lla 513, (ex p.lle 58-169), sub.2, cat. C/6, p.T, R.C. € 220,17 RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI mq.100. Rimessa attrezzi agricoli: maxmq.200/Ha.= maxmq.200 > mq.100 realizzati.

> Concessione edilizia del 05.09.1989 n.57 rilasciata a ... per la costruzione di un fabbricato rurale con annessa abitazione, dotato di fossa settica, sull'area di mq.11.160, distinta in catasto al foglio 53, particelle nn.58 (mq.2430) – 59 (mq.250) – 45 (mq.4200) – 31(mq.1600) – 169 (mq.2680), Classe: seminativo irriguo, Via S. Lucia, distante ml.54 dal torrente Zittola.

Progetto Architetto Anna Teresa Valeri.



- DATI PROGETTUALI in conformità della L.R. n.18 del 12.04.1983:
VOLUMETRIA REALIZZABILE PER USO RESIDENZIALE (art.70, L.R. n.18/83) Abitazione 0,03 mc/mq. = max mc.334,80 > mc.290 realizzata.
SUPERFICIE REABILIZZABILE PER MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO (art.71, L.R.n.18/83) Rimessa attrezzi agricoli: maxmq.200/Ha.= maxmq.200 > mq.100 realizzati.
- Autorizzazione a costruire Ufficio Genio Civile n.2726 del 19.07.1989;
- Parere favorevole MI.BA.C. n.37427 del 12.10.1989;
- G.R.A. 1°Dip. Urbanistica Beni Ambientali e Cultura nullaosta n.7591/BN AQ28 del 17.08.1989.



La part.n.31 Fgl.53, Ente urbano, seminativo irriguo, mq.1600, provenienza e attuale proprietà di VINCENZO CATULLO, nato a Castel di Sangro, il 08.12.32, C.F. CTLVCN32T08C096G, è in corso il riscontro presso il Pubblico Registro, inoltre su tale terreno insiste un manufatto apparentemente abusivo, senza titolo edilizio.

ANNO 1998

IMMOBILE n.2: C096 COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ) – Verifica Urbanistica ai sensi della LR 70/95 e art. 72 L.R.18/83 Impianti produttivi sui suoli agricoli

CATASTO FABBRICATI: foglio 53, particella 58, cat. D/7, p.T, R.C.E. 1.817,93 – fabbricati costruiti per esigenze industriali, p. T - (Stalla a stabulazione libera) – realizzazione massima consentita mq.1852,50.

- > Concessione edilizia del 26.03.1998 n.12, rilasciata a [redacted] per la Costruzione di una stalla a stabulazione libera (Lettiera permanente) per complessivi 80 capi bovini, di dimensioni ml.36,40 x 17,00) in località “Piano Zittola”, su p.lle nn.58-61-169 e accorpamento terreni Fgl.53, p.lle nn.45-59-60 e n.513 e Fgl.60, p.la n.7. Prescrizioni: scarichi tipo civile convogliati in pozzo nero a tenuta periodicamente svuotato da ditta autorizzata ed il locale raccolta latte maiolicato fino a 2 mt. di altezza ed attrezzato ai sensi della L. n.327/80 come da pareri ASL. Nota: deposito “Atto unilaterale d’Obbligo” del Notaio Vittorio Altiero - accorpamento terreni da asservire al manufatto **per un totale di mq.15.560.**

La capacità edificatoria dei suoli agricoli asserviti non si è esaurita, è ancora disponibile circa mq.5,60 uso residenziale, mq.133,40 uso autorimessa, mq.3231,52 per manufatti industriali.

Geom. Caruso Elenco dei terreni da asservire per la realizzazione della stalla a stabulazione libera ai sensi della legge 70/95, art.72 sommati a quelli già vincolati con Atto di asservimento:

- FOGLIO N.42 – Particelle nn.38, 62 per un totale di MQ.3300
- FOGLIO N.25 – Particelle nn.9, 13, 17 per un totale di MQ.3100
- FOGLIO N.48 – Particella n.139 di MQ.3370
- **TOTALE ACCORPAMENTO mq.25.330, non si è trovato ancora riscontro presso il Pubblico Registro**



ANNO 2000

- > Concessione edilizia di Variante in corso d'opera del 20.01.2000 n.1, rilasciata a [REDACTED]. Variazione, ubicazione e aumento delle dimensioni della stalla. Prescrizione: previsione di un servizio igienico all'interno dei manufatti dell'insediamento produttivo e fossa settica indicata in progetto perfettamente a tenuta stagna e periodicamente svotata da ditta autorizzata. Tecnici Ingegnere Gargano Siro Pietro e Geom. Carlo Caruso;
- Certificato di conformità delle opere eseguite del Geom. Carlo Caruso;
 - Certificato di conformità dell'impianto elettrico della Ditta Edoardo Liberatore.
 - Collaudo delle strutture del 01.02.2000.
 - Certificato di agibilità del 17.02.2000 n.12.

ANNO 2009

- > D.I.A. n.8230/59 del 22.06.2009 rilasciata a [REDACTED] per la ristrutturazione della corte di pertinenza della stalla. Realizzazione di una pavimentazione con massetto cementizio e rete.

Difformità riscontrate:

Gli esiti dei due sopralluoghi effettuati hanno evidenziato che gli immobili pignorati **non coincidono** del tutto né planimetricamente né esternamente con i progetti approvati.

→ **STALLA FIENILE e FABBRICATO COSTRUITI PER ATTIVITÀ AGRICOLE foglio 53, particella 534;**

Non c'è riscontro nell'archivio comunale di alcun titolo autorizzativo, per cui tali manufatti risultano essere abusivi e viste le già precarie e pericolanti condizioni in cui versano necessitano di essere demoliti, soprattutto per la pubblica incolumità.

→ **STALLA A STABULAZIONE LIBERA (Lettiera permanente) foglio 53, particella 58, fabbricati costruiti per esigenze industriali;**

Lo stato di fatto della stalla **non è conforme** con il progetto di variante n.1 approvato il 20.01.2000. Si riscontra diversa destinazione d'uso della stalla e del recinto. I prospetti sud, nord del fabbricato non sono conformi per diversa disposizione di porte e finestre. Inoltre non è stato realizzato il bagno come da prescrizione tecnica al progetto di variante n.1/2000. Presumibilmente non è stata rispettata la distanza di rispetto verso il confine con altre particelle: la n.62 (del figlio di [REDACTED]) e la n.63 di altra ditta.

Per tale verifica è necessario l'accertamento tecnico con il rilievo topografico eseguito con stazione totale geotop dotata di lettura laser.

→ **IMMOBILI RESIDENZIALI A SERVIZIO DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO foglio 53, particella 513, subalterni 1,2,3.**

Il piano terra non è conforme per la diversa collocazione di un vano porta.

Il piano primo non è conforme per diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

Difformità catastale:

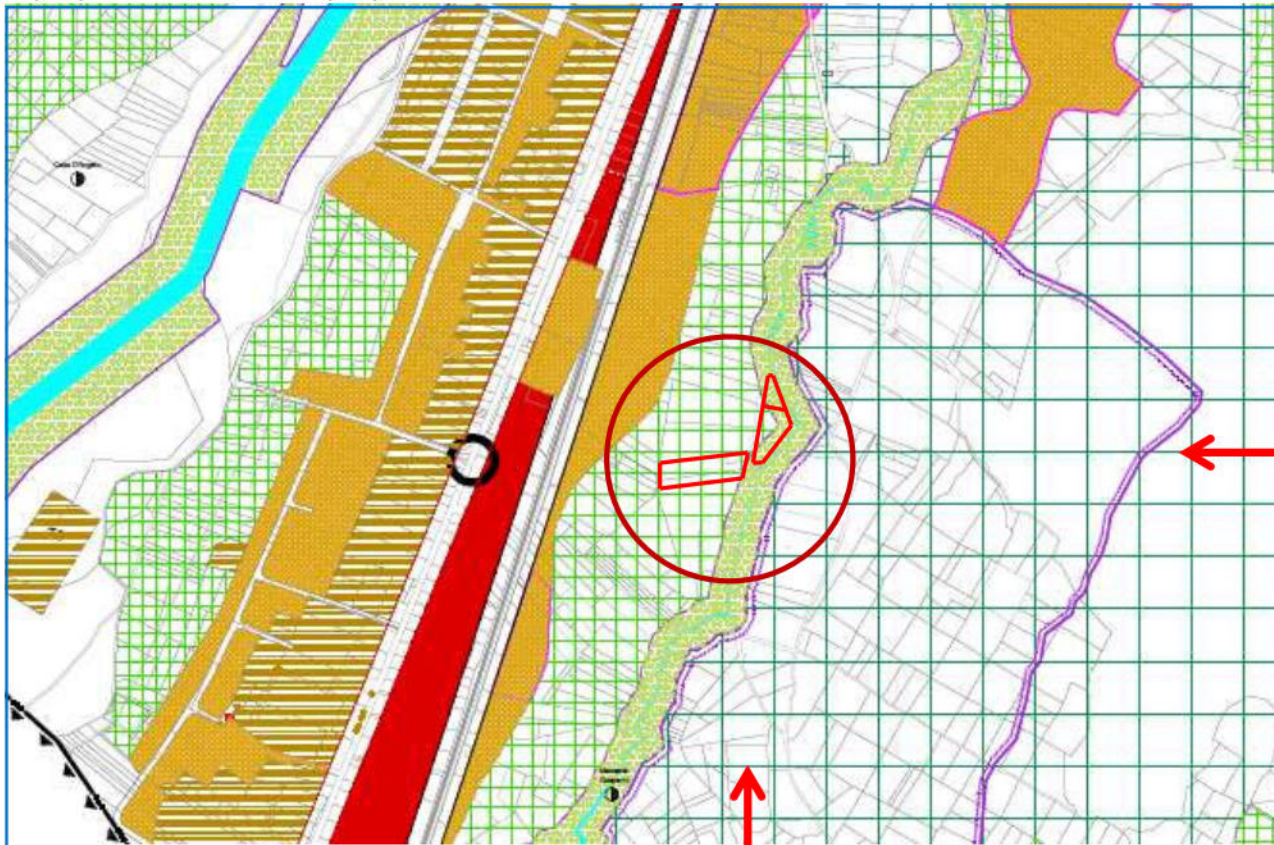
Alcune planimetrie catastali (*stalla, edificio residenziale*) presentano difformità con lo stato attuale rilevato dopo il sopralluogo, il riscontro planimetrico e distributivo dei vani **non è corrispondente**. Le particelle dei terreni agricoli asserviti (per un totale di mq. 15.560), enumerate nell'*Atto unilaterale d'Obbligo* stipulato dal Notaio Altiero **non coincidono** con le particelle dei terreni agricoli asserviti (per un totale di mq.25330) computate dal Geometra Caruso nella relazione tecnica a corredo del progetto presentato per l'ottenimento della Concessione Edilizia, dove peraltro c'è anche un errore poiché la particella n.7 foglio 60 è stata sommata due volte.



CONFORMITÀ URBANISTICA

ANNO 2000

Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.14 il 30.04.2000;
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 15/01/1990, successivamente integrato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n.68 del 19/12/2005 e n.16 del 02/05/2007.



N.T.A. CAPO V - Art.53 – Zona Agricola – E2 (ex M2) - (zootecnia e forestazione) - è caratterizzata da utilizzazioni agricole intensive, concorre alla configurazione economica delle diverse aziende agricole. È costituita prevalentemente da seminativi irrigui.

In tale zona non sono ammessi manufatti di qualsiasi genere e natura ad eccezione di quelli previsti da eventuali programmi, piani e progetti di Enti Pubblici e loro associazioni.

Sono tollerati piccoli magazzini o depositi adibiti a rimessa di attrezzi agricoli, da realizzare con i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|---------------|
| • St (superficie minima aziendale) | ≥ 10.000 mq |
| • It (indice di edificabilità territoriale) | ≤ 0,005 mq/mq |
| • H (altezza massima) | ≤ 3,00 mt |
| • dc (distanza minima dai confini) | ≥ 5,00 mt |
| • ds1 (distanza minima dalle strade comunali di tipo F1) | ≥ 20,00 ml |
| • ds2 (distanza minima dalle strade interpoderali di tipo F2) | ≥ 10,00 ml |

... “È altresì fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrano in modo determinante alla configurazione della dimensione economico-funzionale delle aziende. È ammessa l'accorpabilità di terreni agricoli ricadenti in subzone a diversa destinazione, applicando alle stesse gli indici di edificabilità fabbricabilità afferenti le singole sub zone, purché appartenenti alla medesima azienda agricola, con l'obbligo a localizzare i manufatti in aree compatibili.” ...



Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono essere solamente ristrutturati senza aumento della volumetria esistente, purché mantenuti alla destinazione agricola. Nelle zone E2 è sempre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche quali: elettrodotti, metanodotti, impianti di depurazione, di telecomunicazione, impianti di captazione, ecc.

INDICI VIGENTI ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO INDUSTRIALE foglio 53, p.lla 58

Legge 70/95, TITOLO VII, artt.70 – 71 - 72 Impianti produttivi

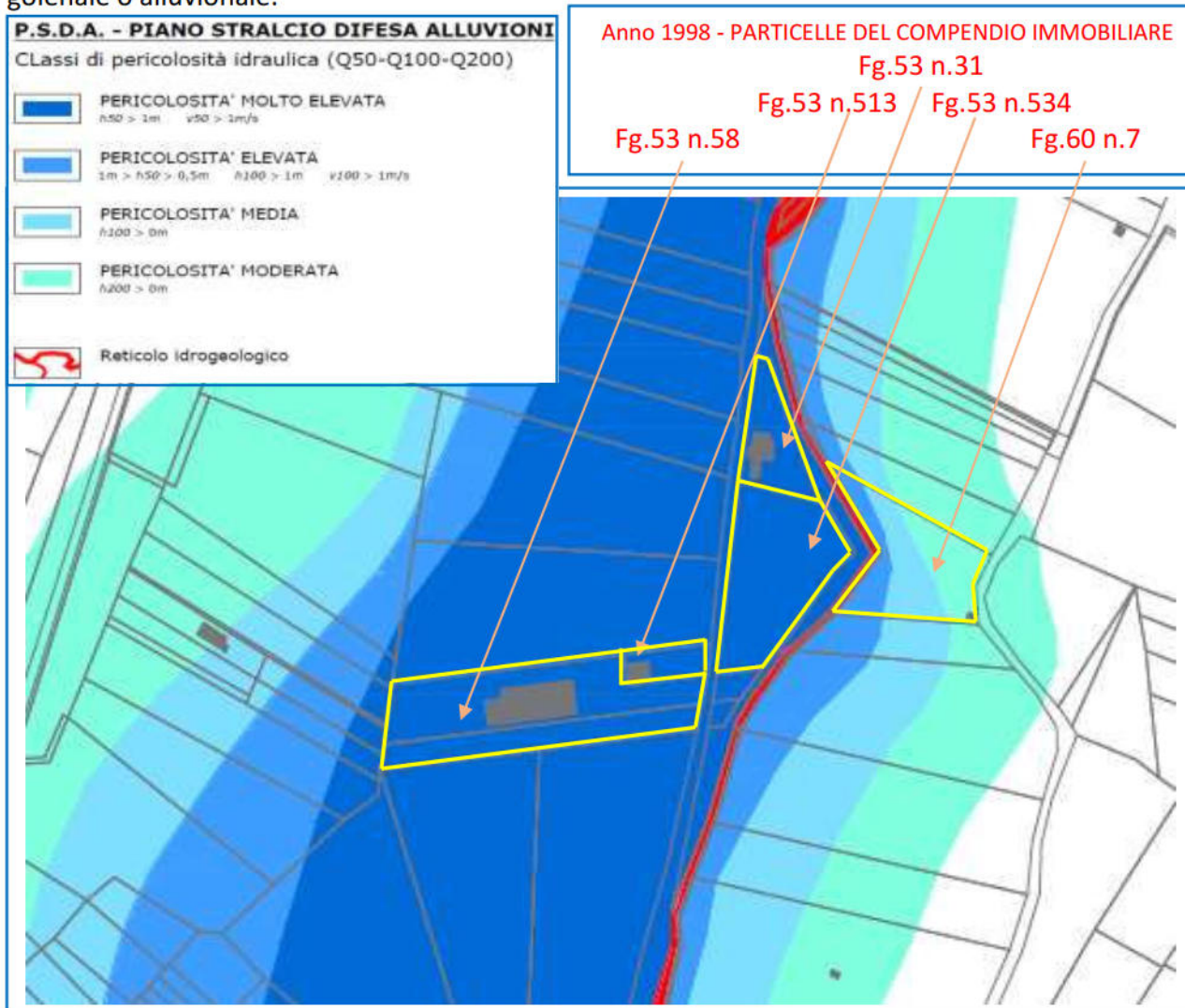
Parametri edilizi:

art.70 "Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali" (edificio residenziale per la conduzione del fondo) If max 0.03 mc/mq., unità minima aziendale 1Ha, Volume max= mc.800.

art.71 "Manufatti connessi alla conduzione del fondo" (autorimessa per attrezzature agricole) SU max mq.0,015/mq. fino ad un max mq.600, fondo min. mq.3000.

art.72 "Impianti produttivi nei suoli agricoli" (stalla a stabulazione permanente) rapp. copertura max ¼ lotto, distacchi dai fabbricati min mt.20 – distacchi dai confini min mt.10 – parcheggi min 1/10 sup. coperta.

CAPO VII - ZONE A VINCOLO SPECIALE - Art.67 - Zona di Rispetto dei corsi d'acqua e delle sorgenti. Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua. Le aree demaniali e private, perimetrali a dette zone d'acqua, ricadenti al di fuori del perimetro del Centro Urbano, sono inedificabili per una profondità non inferiore a ml 150,00 89 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.



Ricostruzione storica e provenienza

- Particella n.31 Fgl.53 Provenienza proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]: Atto del 28/07/1968 Pubblico ufficiale D'ANTUONO Sede ROCCARASO (AQ) Repertorio n. 2823 - UR Sede CASTEL DI SANGRO (AQ) Registrazione Volume 20 n. 402 registrato in data 03/08/1968 - Voltura n. 83569 in atti dal 11/06/1981 – **Oggi proprietà stessa Ditta* in corso di verifica -**
- Terreni proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]: “distinta in catasto al foglio 53, particelle nn.58 (mq.2430) – 59 (mq.250) – 45 (mq.4200) – 31(mq.1600) – 169 (mq.2680), Classe: seminativo irriguo, Via S. Lucia”. Provenienza: Rinuncia di usufrutto – Vendita – Divisioni in data 28.07.1968 per Notaio D’Antuono rep.2823; ATTO DI COMPRAVENDITA in data 9.10.1080 per Notaio Golia, rep. 509 racc.153 reg.to a Castel di Sangro il 17.10.1980 al n.589 Mod. I, Vol.29 – Trascritto all’Aquila il 17.10.1980 al n.12828/10914.
- Terreni proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 500/1000 – coniugi – Foglio 53, particelle nn.60 – 61;
[REDACTED] proprietà 1000/1000, Foglio 53, particelle nn.58 – 59 – 513 – 534 e Foglio 60, particella n.7.
Provenienza: Atto di donazione Notaio Altiero del 12.01.1998, Rep. 18371, Racc. 9187, reg.to a Castel di Sangro il 30.01.1998 n.70, Serie IV Trascritto a L’Aquila il 23.01.1998, ai nn.1124/942 - [REDACTED]
[REDACTED] dona detti beni, siti in Castel di Sangro – località “ZITTOLA” al figlio [REDACTED]

6) Eventuale esistenza di usi civici o di altri vincoli pubblicitici sul bene.

La particella riportata in catasto al foglio 53, n.31 risulta avere la destinazione urbanistica di seguito indicata:

- > inclusa per la quasi totalità in Zona di Rispetto dai corsi d’acqua (art.67); inoltre ricade per intero nell’area di pericolosità molto elevata del Piano Stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico Difesa Alluvioni dei bacini di rilievo regionale dell’Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (PSDA), approvato con Decreto n.176/2020 del 25.11.2020, dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale pubblicato sul BURA Ordinario n.47 del 2.12.2020; la particella non risulta gravata da vincoli di natura demaniale: uso civico.

Le particelle riportate in catasto al foglio 53, nn.58, 513, 534 risultano avere la destinazione urbanistica di seguito indicata:

- > inclusa nella Zona E2: Zona Agricola (art.53); inclusa in Zona di Rispetto dai corsi d’acqua (art.67); inoltre ricade nell’area di pericolosità molto elevata del Piano Stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico Difesa Alluvioni dei bacini di rilievo regionale dell’Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (PSDA), approvato con Decreto n.176/2020 del 25.11.2020, dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale pubblicato sul BURA Ordinario n.47 del 2.12.2020;
- > Immobili: costruzione di un fabbricato rurale connesso alla conduzione del fondo (L.R. n.70/95, art.70 residenza - art.71 autorimessa, art.72 impianti produttivi), L.R. n.18 del 12.04.1983.

La particella riportata in catasto al foglio 53, n.60 risulta avere la destinazione urbanistica di seguito indicata:

- > inclusa per intero in Zona di Rispetto dai corsi d’acqua (art.67); inoltre ricade per intero nell’area di pericolosità molto elevata del Piano Stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico Difesa Alluvioni dei bacini di rilievo regionale dell’Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (PSDA), approvato con Decreto n.176/2020 del 25.11.2020, dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Centrale pubblicato sul BURA Ordinario n.47 del 2.12.2020; la particella non risulta gravata da vincoli di natura demaniale: uso civico.



La particella riportata in catasto al foglio 60, n.7 risulta avere la destinazione urbanistica di seguito indicata:

> inclusa per una superficie di circa mq.1194 nella Zona E4: naturale della *Zittola e di Monte Pagano e Feudozzo* (art.55); inclusa per una superficie di circa mq.2366 in Zona di Rispetto dai corsi d'acqua (art.67); inoltre ricade in porzioni nell'area di pericolosità molto elevata/elevata/media/moderata del Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico Difesa Alluvioni dei bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro (PSDA), approvato con Decreto n.176/2020 del 25.11.2020, dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale pubblicato sul BURA Ordinario n.47 del 2.12.2020; inoltre la particella risulta compresa nel sito di importanza comunitaria (SIC) n.103 "*Pantano Zittola*" individuato ai sensi delle direttive 92/43CEE e 79/409/CEE; da verifica demaniale trasmessa dalla Regione Abruzzo, Direzione Agricoltura, Foreste e Sviluppo Rurale, in atti al prot.6120 del 10.05.2024, la particella risulta legittimata nel possesso.

LEGGE REGIONALE 12 APRILE 1983, N. 18 Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo. TESTO INTEGRATO CON LE LL.RR. N. 70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 E 5/2001.

ART. 70 - Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali

1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 mc/mq; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc.

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

3. Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del comma 1 del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc. di residenza. Resta comunque escluso dal computo della volumetria quello risultante dalla realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 71.

4. Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R 2.3.1979, n. 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

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

6. Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

7. La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

8. Per le finalità stabilite nei precedenti commi, **ogni Comune deve dotarsi di un "PUBBLICO REGISTRO" sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni**



realizzate a norma della presente legge, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

9. Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del Titolo VII della presente legge, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

ART. 71 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo

1. Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

2. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di mq. 150 per ettaro, e comunque non superiore a 600 mq., e non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

3. Per la realizzazione di tali manufatti l'unità minima aziendale deve disporre di almeno mq. 10.000.

ART. 72 - Impianti produttivi nei suoli agricoli

1. Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni: a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1044; d) parcheggi in misura non inferiore al 10% della copertura. e) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria; f) unità minima aziendale di almeno mq. 10.000.

7) *Necessarie autorizzazioni qualora sia necessario procedere all'accatastamento o frazionamento del bene.*

1. ACCERTAMENTO TECNICO MEDIANTE RILIEVO TOPOGRAFICO ESEGUITO CON STAZIONE TOTALE GEOTOP DOTATA DI LETTURA LASER, PER VERIFICA DEL RISPETTO DELLA DISTANZA DAL CONFINE CON LA PARTICELLA N.63 DI ALTRA DITTA.

2. SCIA IN SANATORIA PER SANARE LE OPERE ABUSIVE ESEGUITE IN DIFFORMITA' E PER DEMOLIRE LE OPERE NON SANABILI.

3. NUOVO ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO CON DESCRIZIONE ESATTA DELLE PARTICELLE DA ASSERVIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO REALIZZATO, CON INCLUSIONE DELLA PARTICELLA N.31 FOGLIO 5331 di mq.1600 GIA' COMPUTATA NEL IL PROGETTO DEL 1989 PER LA REALIZZAZIONE DEL MANUFATTO RESIDENZIALE E DELL'AUTORIMESSA, AL FINE DI QUANTIFICARE LA DISPONIBILITA' EDIFICATORIA RESIDUA.

4. NUOVO ACCATASTAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'.

8) *Possibile separazione in natura il bene pignorato.*

Il compendio per la sua natura edificatoria non può essere separato, è unito da vincolo di asservimento che statuisce i rapporti di complementarità degli annessi rurali con i fondi che sono



normalmente venduti insieme all'azienda agraria alla quale sono legati, soprattutto fondi che usualmente sono dotati almeno di un rimessaggio per macchine ed attrezzature agricole, per cui non possono essere separati.

9) **Rediga progetto divisionale con conguagli.**

..... **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

Dopo aver sanato gli abusi e le difformità riscontrate, gli immobili ad uso residenziale, autorimessa e la stalla, che risulteranno legittimati dal titolo edilizio "SCIA IN SANATORIA", risultano avere i valori che di seguito si descrivono.

Criteri generali di stima

In linea di principio si ritiene adottare il metodo sintetico-comparativo basato sul confronto dei prezzi di mercato del bene in esame con altri similari di prezzo noto più aderenti alla realtà. Dato il momento di generale instabilità economica, prendendo a riferimento le quotazioni immobiliari ricavate da osservatori immobiliari ufficiali, in una ipotesi di mercato libero, sia dalle più recenti compravendite di beni comparabili (data costruzione, località, ecc.), sia da informazioni assunte in maniera informale dagli operatori locali del settore e dalle principali agenzie immobiliari e confermate anche da esperienze dirette dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel di Sangro. Naturalmente i suddetti valori di mercato saranno opportunamente corretti anche in considerazione delle sopra citate contingenze economiche del momento che, certamente, stanno modificando in ribasso il mercato immobiliare, tenendo nel debito conto, in termini decrementali, l'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene in esame.

Stima del compendio

La stima dei beni oggetto di pignoramento ha considerato 2 metodi di indagine per ottenere un valore medio più aderente alle caratteristiche specifiche degli immobili, anche in considerazione che i valori unitari degli osservatori ufficiali fanno riferimento a immobili in condizioni "normali/mediocri/fatiscenti".

La stima tiene altresì conto delle potenzialità edificatorie dei terreni agricoli accorpati che non si sono esaurite con la costruzione del compendio e che sono ancora a disposizione per la costruzione di ulteriore cubatura sia per i manufatti industriali sia per quelli residenziali.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Come già anticipato, non sarà effettuata la stima del compendio con il metodo desunto della rendita catastale poiché il calcolo, anche tenuto conto della rivalutazione con il moltiplicatore comprensivo degli aggiornamenti pari a 115,5 per l'abitazione principale, 126 per l'autorimessa e 112,50 per i terreni agricoli, falserebbe i valori effettivi del compendio industriale.

I valori ottenuti dalla rendita catastale e comparati ad esempio dei terreni agricoli, divergono esageratamente sia dalle quotazioni desunte dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e sia da quelli di tre agenzie immobiliari operanti nel Comune di Castel di Sangro che sono in linea con quelli dell'OMI.

Da considerare soprattutto ad esempio che tali terreni agricoli hanno acquisito potenzialità intrinseche edificatorie con il vincolo di asservimento, concorrendo all'effettiva capacità edificatoria del compendio produttivo, che attualmente ha sfruttato solo parte della cubatura



massima prevista dagli indici di fabbricazione, e che quindi tali potenzialità rivalutano ampiamente i valori delle rendite catastali dei terreni ad uso meramente agricolo (es. pascolo/seminativo).

Ciò descritto, il valore unitario certamente più aderente alla realtà è ottenuto dalla media dei valori desunti dai due metodi seguenti:

1. valore di mercato desunto da alcune Agenzie Immobiliari del Comune di Castel di Sangro (Aq) con indagine svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita a titolo di esempio di fabbricati residenziali situati in un intorno zonale urbana del Comune di Comune di Castel di Sangro che propongono un valore da €.1000 a 1250,00;
2. valore desunto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1.
A titolo di esempio, dato lo stato di conservazione buono dell'immobile residenziale, con rifiniture pregevoli, si è scelto il valore di mercato per la tipologia Abitazioni Civili nel Comune di Castel di Sangro pari a €.1150,00/mq..



1. valore di mercato medio valore desunto da tre Agenzie Immobiliari del Comune di Castel di Sangro: Immobiliare Professionecasa – Gabetti immobiliare - Iconacasa;

Abitazione

Via valle salice, 66, COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ), FOGLIO 53, PARTICELLA 513, SUB.3			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ.	VALORE UNITARIO: EURO / MQ.	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 513, sub.3 residenziale Abitazioni civili (Stato Conservativo Normale)	100	1000 – 1200	100.000
SOTTOTETTO (Stato Conservativo Non rifinito)	50	300 - 500	15.000
TOTALE			115.000

Autorimessa

Via valle salice, 68, COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ) FOGLIO 53, PARTICELLA 513, SUB.2			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ.	VALORE UNITARIO: EURO / MQ.	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 513, sub.2 Autorimessa (Stato Conservativo Non rifinito)	100	500 - 800	50.000
foglio 53, particella 513, sub.1 Corte di pertinenza			
TOTALE			50.000

Stalla

Via valle salice, 68, COMUNE DI CASTEL DI SANGRO (AQ) FOGLIO 53, PARTICELLA 513, SUB.2			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ.	VALORE UNITARIO: EURO / MQ.	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 58 Capannone (Stato Conservativo Normale)	673,20	300 - 500	201.960
TOTALE			201.960

Terreni agricoli

Si omette tale stima poiché in linea con i parametri dell'OMI (4 - 6 euro)



2. "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1. Il valore di mercato per la tipologia Abitazioni Civili e Autorimesse/Box coperti nel Comune di Castel di Sangro sono i seguenti:

➤ **ABITAZIONE**

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Non presente - Destinazione: Residenziale			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Residenza / Accessorio	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
foglio 53, particella 513, sub.3 residenziale Abitazioni civili (Stato Conservativo Normale)	100	1150	115.000
SOTTOTETTO (Stato Conservativo Non rifinito)	50	800,00	40.000
TOTALE			155.000,00

➤ **AUTORIMESSA**

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Non presente - Destinazione: Autorimessa			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Residenza / Accessorio	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
foglio 53, particella 513, sub.2 Autorimessa (Stato Conservativo Non rifinito)	100	(stato conservativo Non rifinito) 650 Valore stimato	65.000
foglio 53, particella 513, sub.1 Corte di pertinenza	480	6	2.880
TOTALE			67.880,00

➤ **STALLA A STABULAZIONE PERMANENTE**

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.: 1 - Tipologia prevalente: Non presente - Destinazione: Produttiva			
IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Capannoni industriali	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
foglio 53, particella 58 Capannone (Stato Conservativo Normale)	673,20	(stato conservativo NORMALE) 325 – 480 Valore stimato 400	269.280
TOTALE			269.280,00

➤ **TERRENI AGRICOLI ASSERVITI AL FONDO**

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 58 (accorpamento p.lle 58, 61, 169) Seminativo	[mq.]	[€/mq.]	[Euro]
	7410	4 - 6 Valore stimato 6	44.460
TOTALE			44.460,00



Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, p.lla 534 (ex p.lla 45) Seminativo irriguo	[mq.] terreno consistenza 4200	[€/mq.] 4 - 6 Valore stimato 6	[Euro] 25.200
TOTALE			25.200,00

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 31 Seminativo irriguo	[mq.] terreno consistenza 1600	[€/mq.] 4 - 6 Valore stimato 4	[Euro] 6.400
TOTALE			6.400,00

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 60, particella 7, terreno consistenza così distinta: AA pascolo cl.1 mq.3284, AB pascolo arb. Cl. U mq.276	[mq.] 3560	[€/mq.] 4 - 6 Valore stimato 4	[Euro] 14.240
TOTALE			14.240,00

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 59 Seminativo irriguo	[mq.] terreno consistenza 250	[€/mq.] 4 - 6 VALORE STIMATO 4	[Euro] 1.000
TOTALE			1000,00

Provincia: L`AQUILA - Comune: CASTEL DI SANGRO - Fascia/zona: extraurbana - Codice di zona: R 1 Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Terreni agricoli - Destinazione: asservimento al fondo			
IDENTIFICATIVO CORPO TERRENO AGRICOLO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
foglio 53, particella 60, Classe 2 Seminativo irriguo	[mq.] terreno consistenza 140	[€/mq.] 4 - 6 Valore stimato 4	[Euro] 560
TOTALE			560,00

TOTALE TERRENI AGRICOLI	€.91.860,00
--------------------------------	--------------------



SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE

Mercato immobiliare Castel di Sangro	€.115.000,00
O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari"	€.155.000,00
VALORE DELL'ABITAZIONE	€.135.000,00

SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DELL'AUTORIMESSA

Mercato immobiliare Castel di Sangro	€.50.000,00
O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari"	€.67.880,00
VALORE DELL'AUTORIMESSA	€.58.940,00

SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DELLA STALLA

Mercato immobiliare Castel di Sangro	€.201.960,00
O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari"	€.269.280,00
VALORE DELLA STALLA	€.235.620,00

SINTESI E DEFINIZIONE DEL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Mercato immobiliare Castel di Sangro	€.91.860,00
O.M.I. "Banca dati delle quotazioni immobiliari"	€.91.860,00
VALORE DEI TERRENI AGRICOLI	€.91.860,00

PER UN VALORE TOTALE DEL COMPENDIO	€.521.420,00
---	---------------------

A TALI IMPORTI DEVONO SCOMPUTARSI I SEGUENTI COSTI:

- 1. RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PRESSO IL COMUNE DI CASTEL DI SANGRO per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità riscontrate** - €.**4000,00** + Cassa **4%**
- 2. ACCERTAMENTO TECNICO MEDIANTE RILIEVO TOPOGRAFICO ESEGUITO CON STAZIONE TOTALE GEOTOP DOTATA DI LETTURA LASER per verifica dei confini** - €.**1.500,00** + Cassa **4%**
- 3. ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE** - €.**850,00** + Cassa**4%**
- 4. DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE NON SANABILI DA DITTA SPECIALIZZATA** - €.**25.000** + IVA **22%**

Di seguito le fasi di lavoro e costi per rimozione copertura costituita da pannelli sandwich con poliuretano, lastre in policarbonato, lastre di lamiera grecata e struttura metallica da ditta specializzata (porzione stalla su particella n.58 e fienile su particella n.534:
 COSTI- consegna mezzo - personale per smontaggio - analisi rifiuto - nolo mezzo per smontaggio - trasporto rifiuti - smaltimento rifiuti (pannelli, plastica e ferro)
 Il costo a corpo €25.000 oltre iva come di legge.

TABELLA RIEPILOGATIVA	
SOMMA DEI COSTI di regolarizzazione da scomputare (€. 4000 + €. 1.500 + €. 850) + 4% €. 254,00 + (€. 25000 + 22% €. 5500) =	€.37.104,00
Valore del compendio (€.521.420,00 – Costi di regolarizzazione €37.104,00) =	€.484.316,00
VALORE DEL COMPENDIO	€.484.316,00

PREZZO BASE D'ASTA:

€.484.316,00 (diconsi euro quattrocentottantaquattromilatrecentosedici/00)



POSTILLA

Con il 1° progetto Concessione edilizia del 05.09.1989 n.57, [REDACTED] realizza la casa e la rimessa per le attrezzature agricole per la conduzione del suo fondo.

L'unità aziendale min 1Ha, è una superficie di mq.11.160* > mq.10.000, accorpamento dei terreni agricoli distinti in catasto al foglio 53, particelle nn.58 (mq.2430) – 59 (mq.250) – 45 (mq.4200) – 31(mq.1600) – 169 (mq.2680). Non è stato trovato l'Atto unilaterale d'Obbligo di tali terreni agricoli asserviti.

*Da verificare l'iscrizione di tali particelle al Pubblico Registro del Comune di Castel di Sangro.

Verifica Dati urbanistici:

ART.70 L.R. 18/83 (casa) 11.160 x 0,03 (lf) = mc.334,80 < max mc.800 - DISPONIBILITA' MC.465,20

ART.71 L.R. 18/83 (rimessa) 11.160 x 0,015 (lf) = mq.167,40 > mq.100 - DISPONIBILITA' MQ.67,40

Con il 2° progetto Concessione edilizia del 26.03.1998 n.12 e Concessione edilizia di Variante in corso d'opera del 20.01.2000 n.1, [REDACTED] (figlio) realizza la stalla (impianto produttivo).

L'unità aziendale è una superficie di mq.15.560 > 10.000, accorpamento dei terreni agricoli distinti in catasto al foglio 53, particelle nn.60 (mq.140) – 61 (mq. 7410) – 45 (mq.4200) – 59 (mq.250) e foglio n.60 particella n.7 (mq. 3560), asserviti al compendio con l'Atto unilaterale d'Obbligo del Notaio Vittorio Altiero.

Dati urbanistici:

ART.72 L.R. 18/83 (impianto produttivo) 1/4 dell'unità aziendale 15560 = mq.3890 > mq.618,80 - DISPONIBILITA' MC.3271,20.

La capacità edificatoria dei suoli agricoli asserviti non si è esaurita. Come da Leggi Regionali n.18/1983, testo integrato con le LL.RR. N. 70/95, 89/98, 11/99, 26/2000 E 5/2001, **sono ancora disponibili circa mc.465,20 uso residenziale, mq.67,40 uso autorimessa, mq.3271,20 per manufatti industriali.**

CATASTALMENTE

- FOGLIO N.53 – Le part.ile nn.58, 169 e 61 sono state accorpate ed hanno originato le part.ile nn.58 e 513;
- FOGLIO N.53 – La particella n.45 ha assunto il n. 534.

10) Fornisca apprezzamento tecnico circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alle quote.

Avendo espletato l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione tecnica per note di parte con espressa riserva di ulteriori precisazioni, quantificazioni ed accertamenti, anche all'esito di eventuali aggiuntive attività transattive ovvero disposte dall'autorità giudiziaria.

Campo di Giove, lì 30 Ottobre 2024

Il CTU
(ARCHITETTO Donatella CAPALDO)



ELABORATI ED ALLEGATI PERITALI:

- PERIZIA
- RESTITUZIONE GRAFICA planimetria e prospetti del bene (catastale, variante approvata, stato di fatto);
- Documentazione fotografica;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa;
- Visure storiche;
- Planimetrie catastali abitazione, autorimessa e stalla;
- Concessione edilizia del 05.09.1989 n.57;
- Autorizzazione a costruire Ufficio Genio Civile n.2726 del 19.07.1989;
- Parere favorevole MI.BA.C. n.37427 del 12.10.1989;
- G.R.A. 1° Dip. Urbanistica e Beni Ambientali e Cultura nullaosta n.7591/BN AQ28 del 17.08.1989
- Concessione edilizia del 26.03.1998 n.12;
- Concessione edilizia di Variante in corso d’opera del 20.01.2000 n.1;
- Certificato di agibilità del 17.02.2000 n.12;
- Certificato di conformità delle opere eseguite del Geom. Carlo Caruso;
- Certificato di conformità dell’impianto elettrico della Ditta Edoardo Liberatore;
- Collaudo delle strutture del 01.02.2000;
- D.I.A. n.8230/59 del 22.06.2009;
- Valutazioni banca dati osservatorio immobiliare 1° semestre 2024.

