

TRIBUNALE DI SULMONA



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.11/2024 R.G.

nei confronti di:

Giudice: Dott.ssa Giulia SANI
Curatore Liquidazione Giudiziale: Avv. Laura CASACCIA

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Perito Estimatore

Ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.7

e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 25 giugno 2026

INDICE

	pagina
PREMESSA	3
1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	4
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	14
4. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	21
5. ALTRE INFORMAZIONI	28
6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	35
7. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI	41
Elenco allegati	43

PREMESSA

Nella procedura di Liquidazione Giudiziale n.11/2024 nei confronti di *[illegible]*, il Giudice dott.ssa Marta Sarnelli, in data 17/11/2025, a seguito di istanza dell'avv. Laura Casaccia, Curatore della Liquidazione Giudiziale, nominava il sottoscritto ing. Savino L'Erario -con studio in Sulmona (AQ) alla via Papa Benedetto XV n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila con il n.1382 ed all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio con il n.7 presso il Tribunale di Sulmona-, quale Perito Estimatore.

Allo scrivente veniva affidato il mandato di redigere una relazione rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *nuova valutazione a livello strutturale e di valore partendo, per quest'ultimo, dall'ultimo prezzo base d'asta (VIII Asta) effettuata in sede di Concordato Preventivo 1/2009 CP Tribunale di Sulmona, oltre a verificare se sono presenti vizi e difetti anche urbanistico- edilizi eventualmente non rilevati già dall'anno 2009, anche alla luce delle condizioni della struttura, del tetto in parte fatiscente ed in parte crollato, e per la presenza di amianto che deve essere monitorato con relazioni semestrali;*
- 2) *valutare la possibilità di effettuare un frazionamento del capannone ai fini della*

vendita/locazione;

- 3) *esegua la stima dei beni dei quali l'impresa è proprietaria, anche in ordine alla necessità di valutare se apprenderli o meno alla massa attiva del fallimento.*

1. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A seguito di richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico del Comune di Raiano, a mezzo PEC in data 27/11/2025, lo scrivente si recava nei giorni 11 e 15 dicembre 2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Raiano, al fine di acquisire la documentazione e le informazioni tecniche sull'opificio, necessarie alla stesura della relazione.

In riferimento all'immobile, lo scrivente provvedeva ad acquisire la documentazione disponibile nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo 1/2009 CP Tribunale di Sulmona, dal commissario giudiziale e delegato in detta procedura. Acquisita ed esaminata la documentazione, lo scrivente dava la disponibilità al Curatore per effettuare un primo sopralluogo.

In data 23.01.2026 lo scrivente, accompagnato dal Curatore Avv. Laura Casaccia, si recava, presso l'immobile in Raiano al fine di verificare lo stato dei luoghi.

In data 30.01.2026 lo scrivente inviava PEC al Curatore nella quale comunicava la necessità di provvedere, al più presto, ad acquisire un preventivo da ditta specializzata nel

settore per lo smaltimento del materiale contenente amianto presente nell'opificio.

In data 04.02.2026 il Curatore inoltrava allo scrivente PEC pervenuta da parte della società SAI Servizi Ambientali Italia di Roma, ditta specializzata in smaltimento amianto che risultava aver già operato presso l'opificio della nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo 1/2009, al fine di concordare la data del sopralluogo.

In data 16.02.2026, alla presenza dello scrivente, del Curatore, e dei responsabili della società SAI, veniva effettuavano il sopralluogo presso l'immobile in Raiano; in tale sede la ditta comunicava la sua disponibilità ad effettuare i lavori necessari ed a predisporre relativo preventivo.

In data 16.03.2026 lo scrivente e il Curatore sollecitavano il preventivo richiesto a detta società in merito ai costi ed ai tempi per l'intervento.

In data 17.03.2026 il Curatore inoltrava allo scrivente PEC pervenuta da parte della società SAI Servizi Ambientali Italia di Roma, con il preventivo per la proposta tecnico-economica per la valutazione del rischio amianto e l'individuazione degli interventi necessari. Il Curatore, previa autorizzazione del Giudice, dava mandato alla ditta per procedere agli adempimenti previsti per legge.

La ditta SAI, dava la disponibilità per effettuare le attività richieste in data 12.05.2026; in tale data alla presenza dello scrivente, del Curatore, e del personale della società SAI, veniva

effettuate le attività lavorative dalla ditta SAI presso l'immobile in Raiano.

In data 20.05.2026, presso l'immobile in Raiano, alla presenza dello scrivente, del Curatore e del personale della società SAI, proseguivano le attività lavorative della ditta SAI.

In data 25.05.2026 e 15.06.2026, alla luce dei riscontri effettuati, lo scrivente si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Raiano, al fine di acquisire ulteriore documentazione e informazioni tecniche sull'opificio.

In data 18.06.2026 la società SAI trasmetteva relazione con le risultanze delle indagini effettuate; per le risultanze si faccia riferimento al paragrafo 5.2 ed alla relazione VRA in atti della procedura.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni immobiliari oggetto del compendio sono stati desunti dalla documentazione prodotta dal curatore e verificati sulla base delle visure catastali compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio.

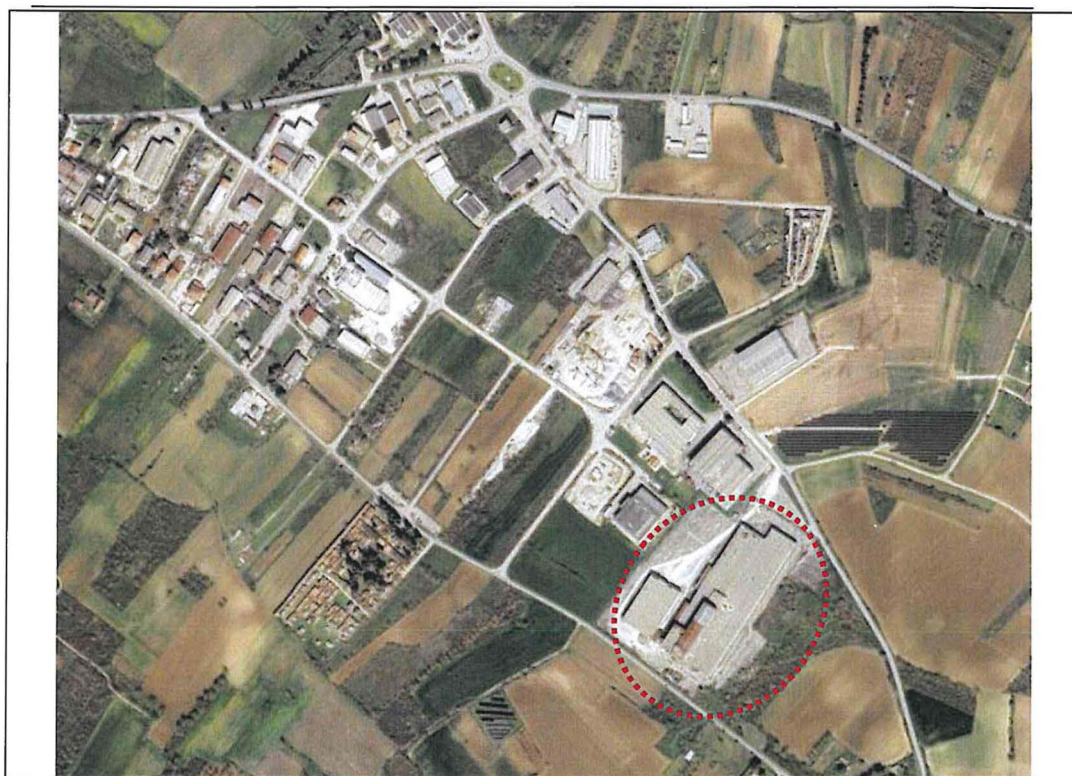
Catasto Fabbricati del Comune di Raiano (AQ):

descriz.	indirizzo	piano	fg.	part	sub	cat.	clas	consist	superf. catastale	rendita €
opificio	Via Valle Arcione	T	17	280	--	D/1	--	--	--	116.719,26
Intestazione			-- Proprietà 1000/1000							
Dati derivanti da			COSTITUZIONE del 07/02/1997 in atti dal 07/02/1997 (n. L00241.1/1997)							

corrispondente al Catasto Terreni del Comune di Raiano (AQ):

descriz.	fg.	part.	qualità	classe	superficie	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
terreno	17	280	ente urbano	--	88.920 mq	---	---
Annotazioni	di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE: 305,308,322,323,327,333,334,340,344,374,420,324,325,332,335,373,421,422,504,687						
Dati derivanti da	Variazione del 19/09/2000 Pratica n. 1521 in atti dal 19/09/2000 (n.1505.1/2000)						

I beni sono tutti ubicati in Via Valle Arcione, raggiungibile da una diramazione della S.R. 5, e dalla S.P. 10, nella zona industriale del Comune di Raiano.

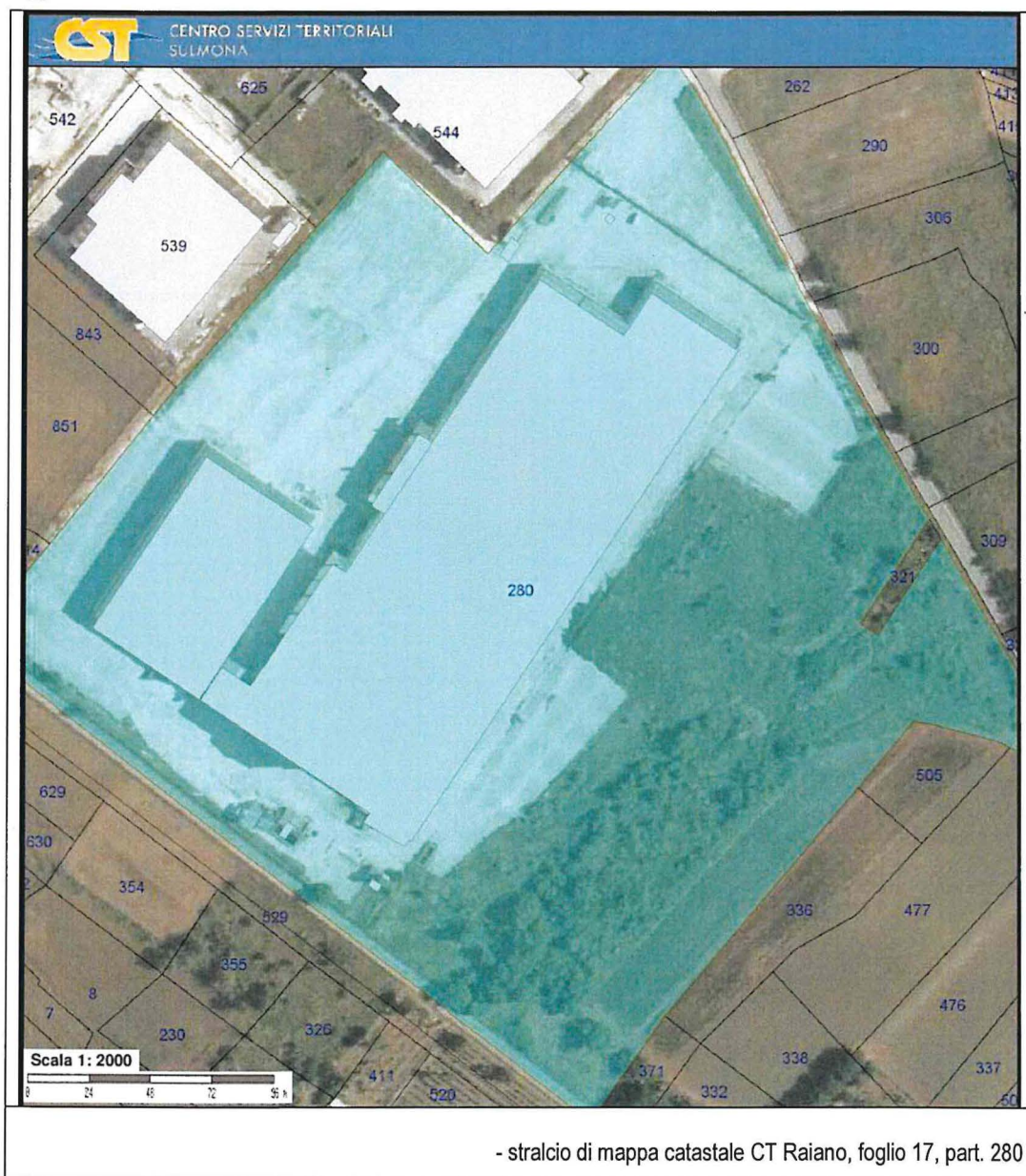


- inquadramento territoriale dell'opificio (fonte: Google Earth)



- vista dell'opificio e dei terreni di pertinenza (fonte: Google Earth)

Di seguito l'estratto di mappa catastale con la sovrapposizione dell'ortofoto sulla particella 280
oggetto di accertamento.



Dalla sovrapposizione si rileva la presenza di una porzione di terreno (particella 321), di 370
mq, catastalmente intestata a diversa proprietà.

Di seguito l'estratto del Foglio di mappa catastale con la particella oggetto di accertamento.



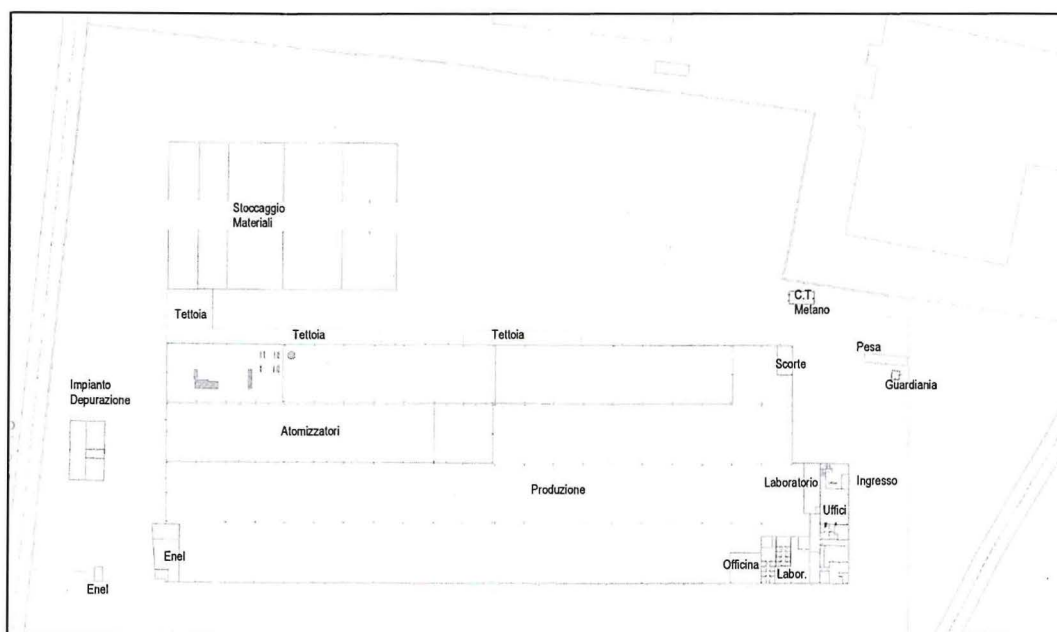
L'immobile è classificato in Categoria D/1 ossia opifici e fabbricati destinati all'attività industriale con l'utilizzo di macchinari fissi. Questi comprendono stabilimenti e fabbriche che svolgono un'attività produttiva trasformando la materia prima in beni economici destinati alla vendita; gli immobili risultano catastalmente intestati in ditta.

per 1000/1000.

Il complesso è costituito da due grandi corpi di fabbrica ed altre costruzioni in appendice necessarie alla originaria destinazione dell'opificio.

Il capannone principale, destinato alla produzione e servizi, si sviluppa per la maggior estensione al piano terra; è presente un piano primo, destinato ad uffici, sul fronte principale d'ingresso. Il capannone secondario, laterale, destinato a stoccaggio materiali, è posto in zona adiacente e si sviluppa unicamente al piano terra. Tra i due capannoni sono poste alcune tettoie.

Di seguito è riportata una planimetria, estratta dalla documentazione in atti della procedura di Concordato Preventivo 1/2009, dalla quale è possibile evincere l'originaria destinazione delle diverse zone dell'opificio.



Di seguito alcune foto esterne dei due capannoni, partendo dall'ingresso principale.



fronte capannone principale



ingresso carrabile



fronte capannone principale



fronte capannone principale



fronte capannone principale



fronte lato est capannone principale



fronte lato est capannone principale



fronte posteriore capannone principale



fronte posteriore capannone principale



fronte posteriore capannone secondario e tettoie



fronte posteriore capannone secondario



fronte lato ovest capannone secondario



Ingresso capannone secondario



fronte lato ovest capannone principale



fronte lato ovest capannone principale



fronte lato ovest capannone principale



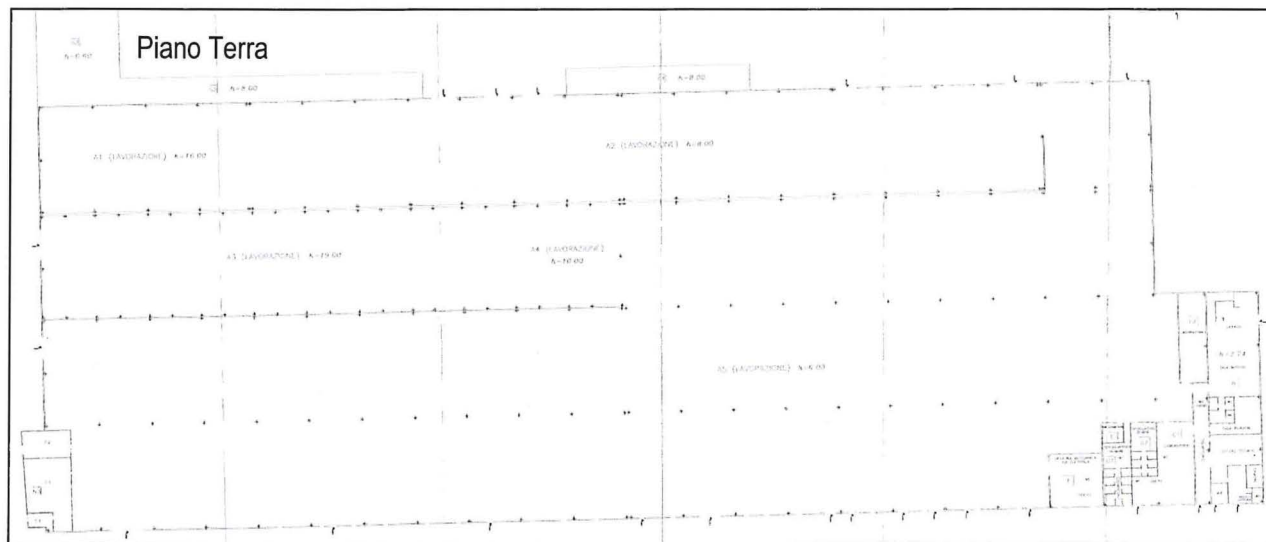
3. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Alle date del sopralluogo dello scrivente CTU, l'opificio risulta in disuso; il capannone principale si presenta privo dei macchinari di produzione; il capannone secondario risulta utilizzato come deposito materiale dalla società affittuaria nell'ambito della procedura.

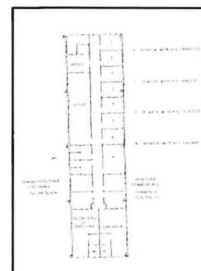
L'opificio risulta essere stato ultimato nel 1997 (data desunta dall'accatastamento).

Il capannone principale sviluppa una superficie di circa 18.500 mq (PT, P1) con altezze variabili (H variabile min 6,00 m – max 16,00 m); la struttura, così come le tamponature

lateralali, sono realizzate in cemento armato prefabbricato, la copertura è, per la maggiore superficie, costituita da lastre ondulate curve in cemento amianto; una porzione del capannone, sul fronte d'ingresso, si sviluppa anche al piano primo (H = 2,74) ed era originariamente destinata ad uffici, laboratori, spogliatoi, servizi igienici, esposizione e vendita; la porzione più alta (H = 19,00 m) del capannone principale (originariamente destinata agli atomizzatori) ha struttura in acciaio con tamponatura e copertura in lamiera metallica; la pavimentazione è, per la maggiore estensione, in battuto di cemento, la struttura è dotata di infissi in ferro/alluminio ed impianti tecnologici. Di seguito la planimetria catastale del capannone principale.



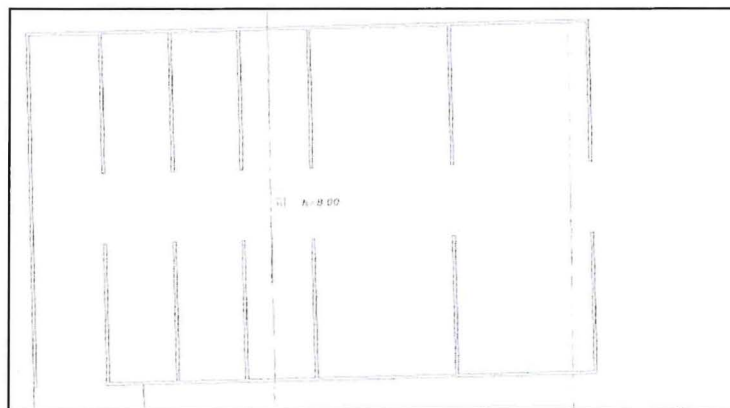
Piano Secondo



Il capannone secondario sviluppa una superficie di circa 4.000 mq con altezza costante (H = 8,00 m); la struttura è realizzata in cemento armato prefabbricato, le tamponature laterali sono realizzate in muratura di blocchi di cls, la copertura è costituita da lastre ondulate curve in fibrocemento; la struttura è priva di infissi ed impianti tecnologici.

Di seguito la planimetria catastale del capannone secondario.

Piano Terra



Le due tettoie (H = 8,00) in aderenza al capannone principale, rispettivamente di circa 175 mq e 290 mq sono realizzate in acciaio con copertura in lamiera; la terza tettoia in acciaio (H = 6,60 m) di circa 290 mq, posta tra i due capannoni, poggia su pilastri prefabbricati in c.a.

In prossimità dell'ingresso carrabile, sono presenti: una piccola guardiania, una centrale termica del metano (H = 3,10) di circa 40 mq, realizzata in muratura di cls, una pesa a ponte ed una rampa in ferro.

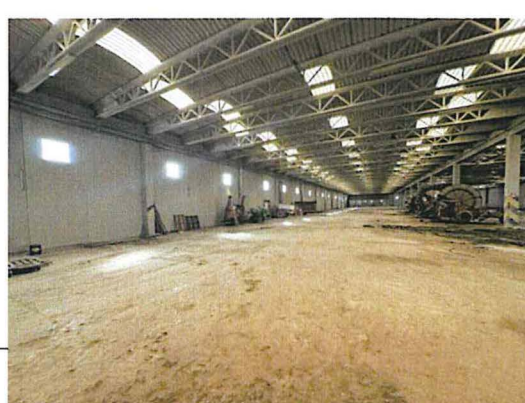
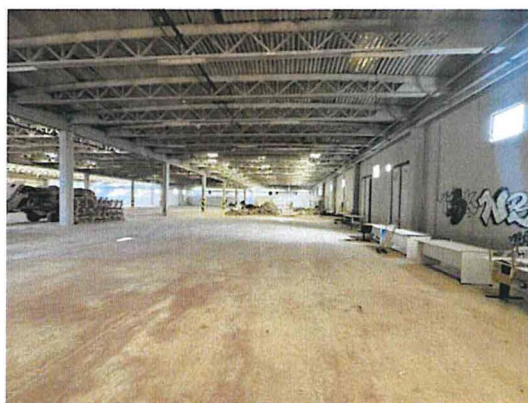
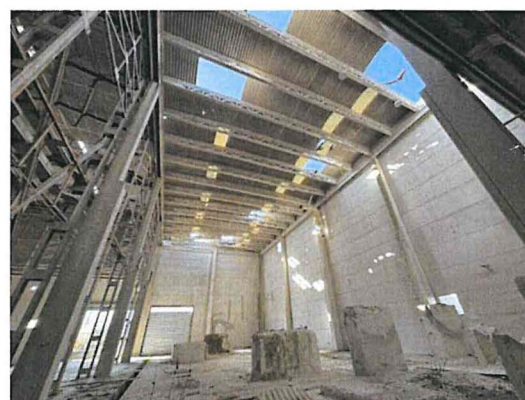
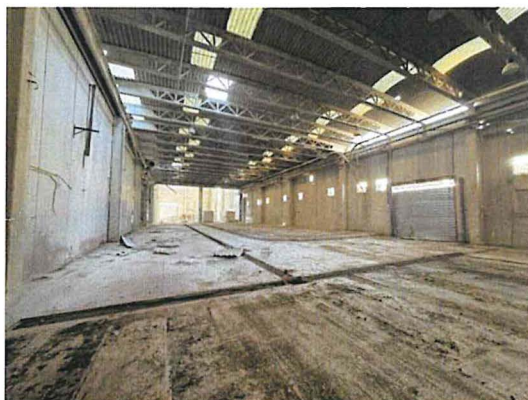
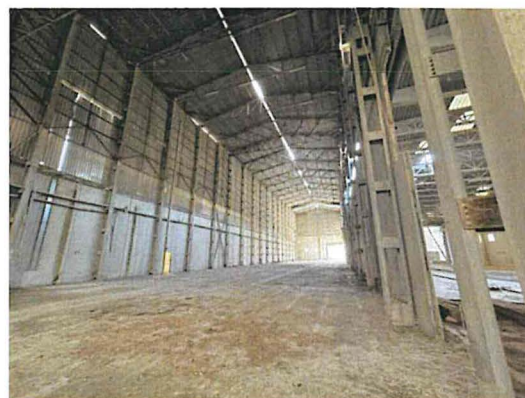
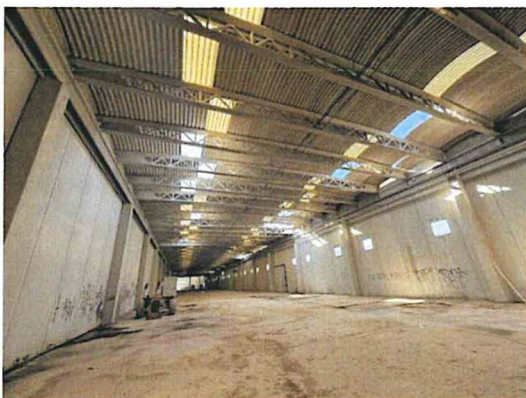
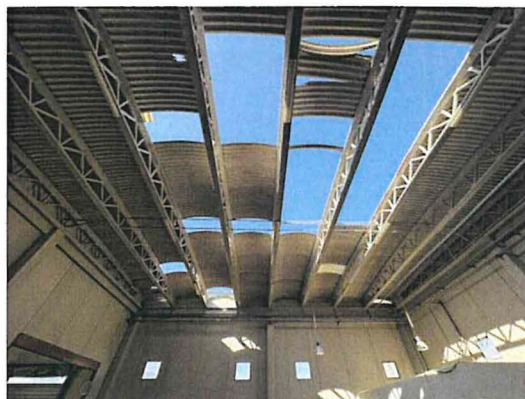
Nella zona a sud del capannone principale, sono presenti: l'impianto di depurazione,

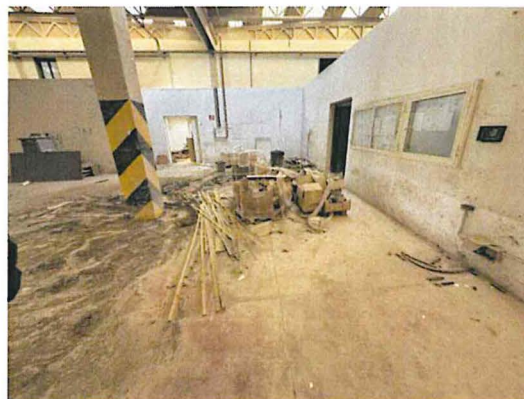
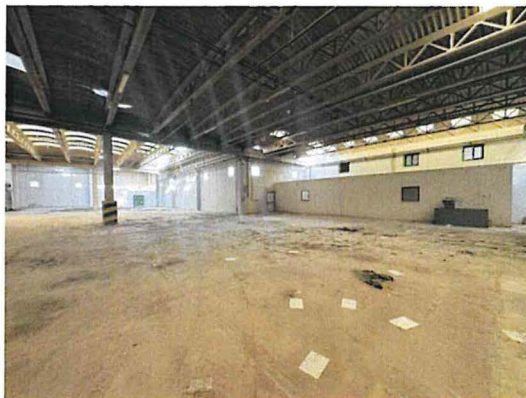
composto da pompe e vasche di decantazione in cls, una cabina Enel; risultano altresì presenti sul sito pozzi artesiani dismessi.

Costituiscono pertinenze esclusive degli immobili le aree scoperte, circa 66.800 mq, destinate a percorsi carrabili, parcheggi e stoccaggio di materiali, parzialmente asfaltati ed in cemento, dette aree hanno accesso veicolare direttamente dalla viabilità locale attraverso un piazzale antistante i cancelli d'ingresso; la restante porzione di aree risulta terreno incolto. Le aree sono dotate, sul fronte principale, di cancelli in ferro carrabili e pedonali, recinzione costituita da muretto in cls con sovrastanti pilastrini in cemento armato prefabbricato; sui restanti fronti di recinzione con paletti metallici e rete.

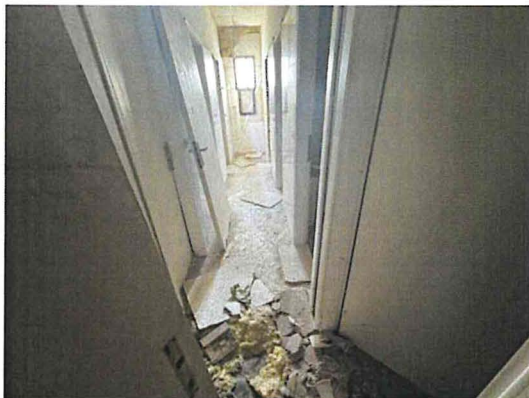
Ad oggi l'intero opificio si trova in un generale scadente stato di conservazione, gli impianti tecnologici sono obsoleti e fatiscenti; in particolare sono da rilevare il pessimo stato della copertura con porzioni danneggiate o scoperte, il rinvenimento, a terra all'interno del capannone principale, di parti di lastre della copertura in cemento amianto; inoltre sono da evidenziare la mancata funzionalità degli impianti: elettrico, idrico e di smaltimento delle acque meteoriche; la presenza di lesioni su elementi della struttura prefabbricata del capannone e le rotture su porzioni della recinzione; risultano altresì deteriorati i percorsi carrabili esterni ed i piazzali in asfalto.

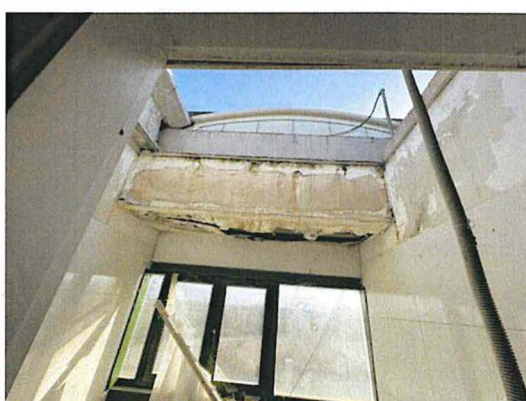
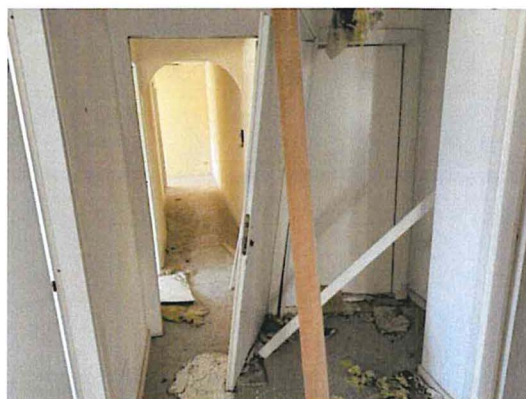
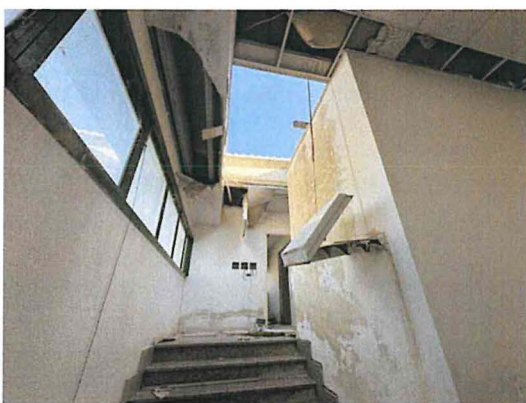
Di seguito alcune foto all'interno del capannone principale: zona produzione.

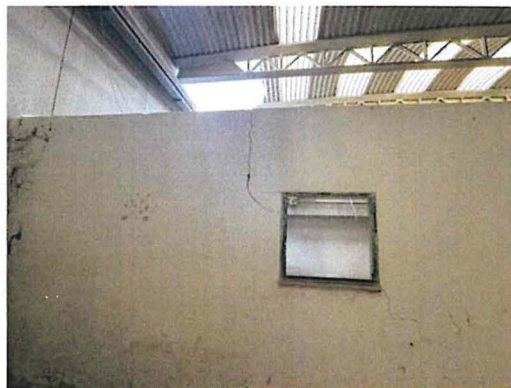
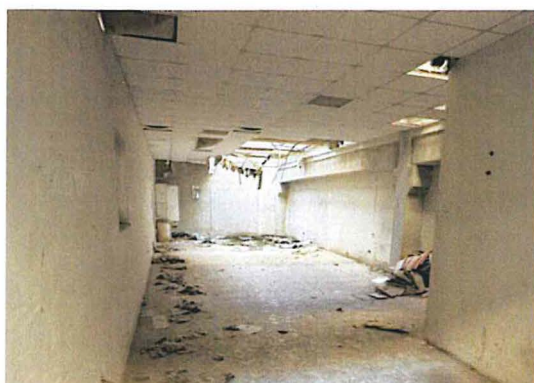




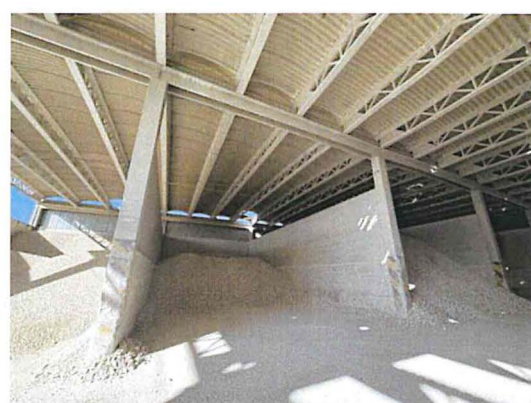
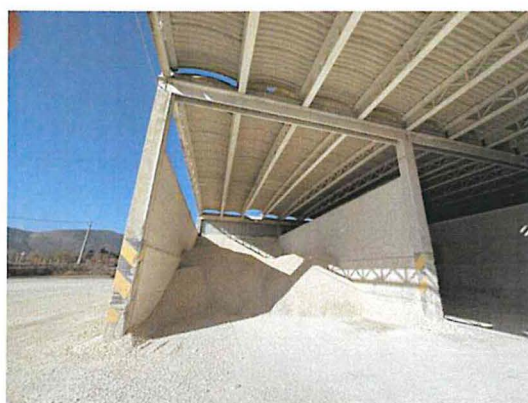
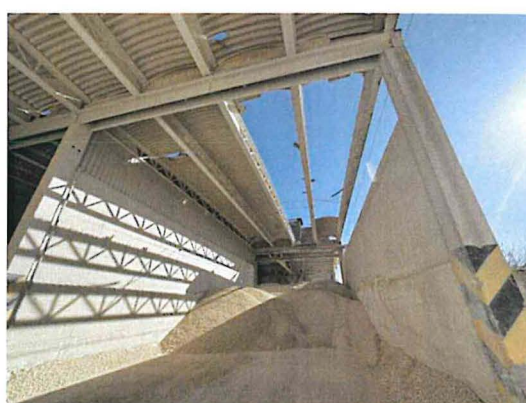
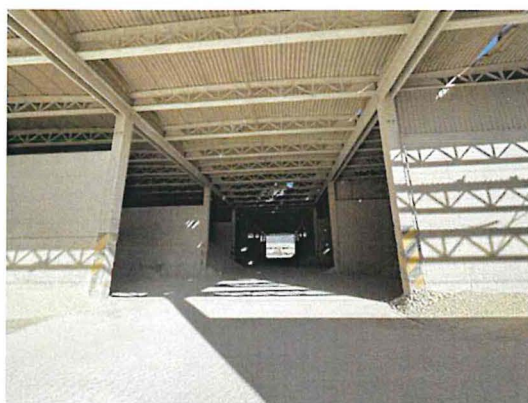
Di seguito alcune foto all'interno del capannone principale: zona laboratori, uffici, esposizione, servizi (piano terra e piano primo); ulteriori foto sono riportate a pag.9/10 della relazione sui beni mobili.







Di seguito alcune foto all'interno del capannone secondario: stoccaggio materiali.

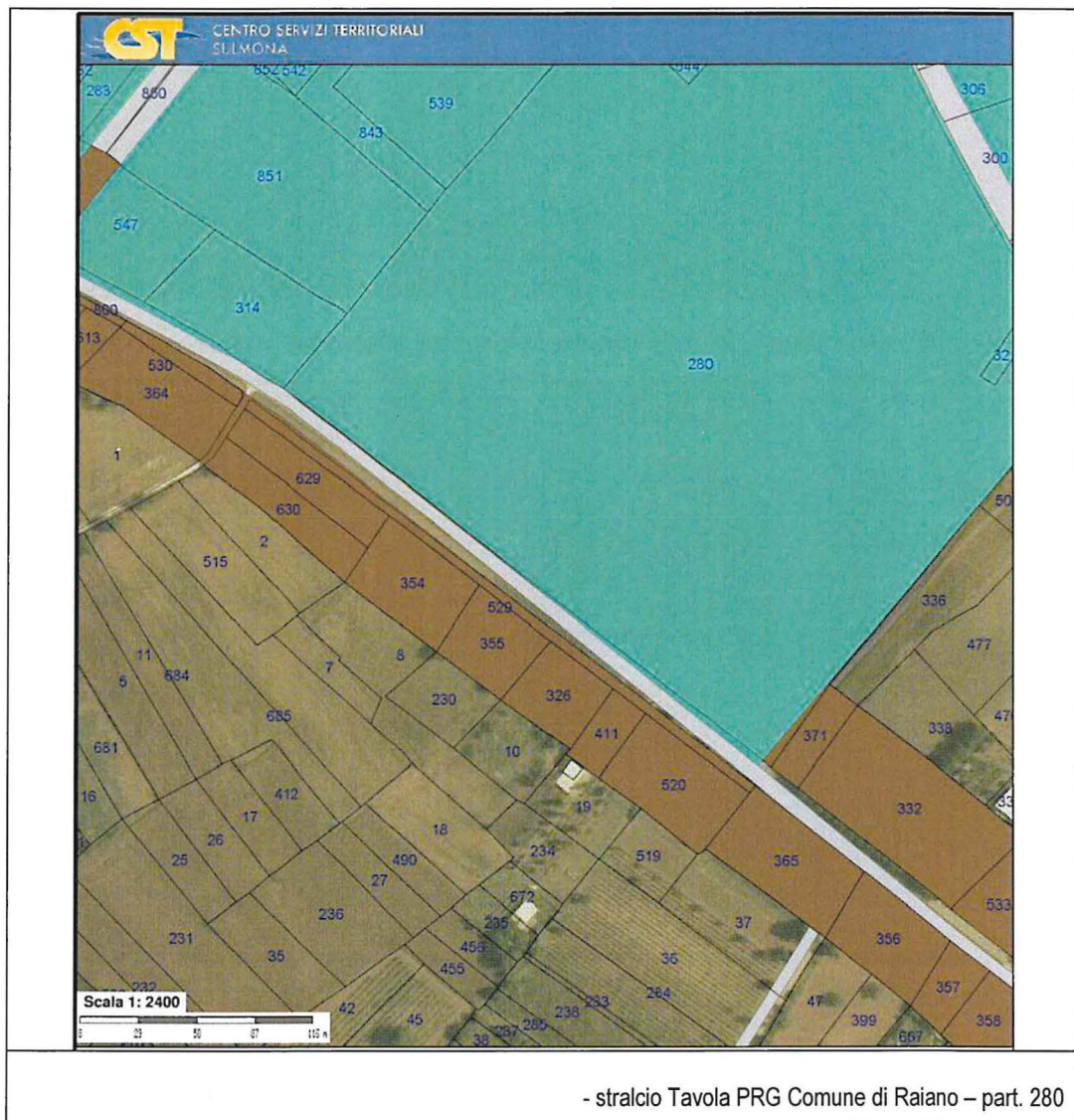


4. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

4.1. Principale strumento urbanistico vigente

In riferimento alla particella 280 del Foglio 17, la disciplina ambientale ed urbanistica del territorio comunale di Raiano è regolata dal seguente strumento:

- PRG 2019 Variante Generale al Piano Regolatore,

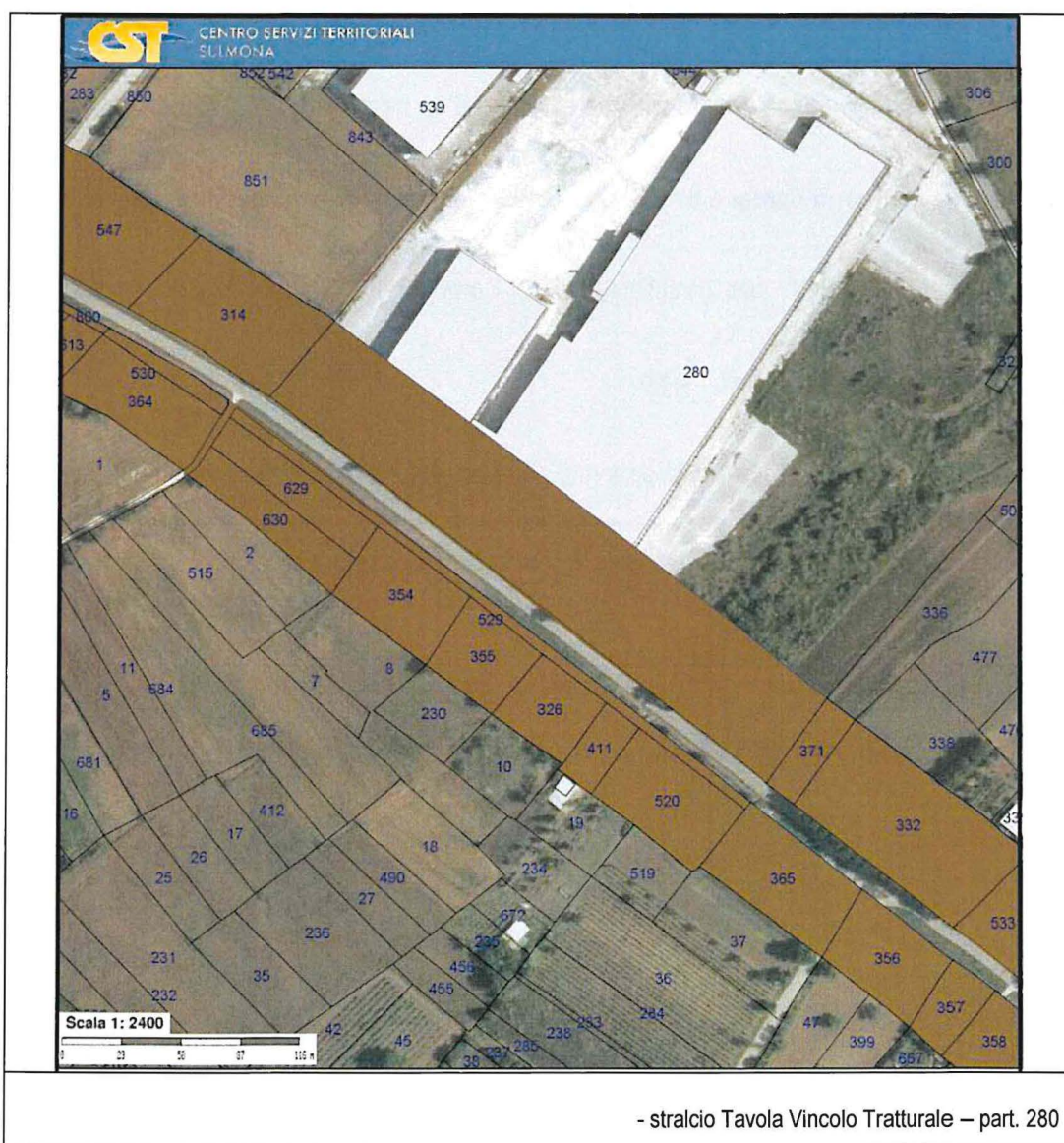


Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. allegato) rilasciato in data 25/05/2026 dal Responsabile dell'Area Edilizia/Urbanistica del Comune di Raiano, si evince che la particella 280 ricade all'interno dello Spazio Urbano Parti Private TdU – Territorio da Urbanizzare:

- Zona di tipo produttivo industriale per la Sup. 88.792 mq (art. 2.5 TIT III NTA)

- Pianura agricola per la Sup. 128 mq (artt. 4.1- 4.2- 4.3- 4.4 TIT IV NTA)

Dallo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica, si rileva che una porzione della particella 280, per la Sup. 14.974 mq, è assoggettata a Vincolo Tratturale di inedificabilità assoluta, ai sensi delle LL. RR. 35/1986 e 134/1989 D. lgs 42/2004 DM 22/12/1983, adottato dal Comune di Raiano con Delibera di C.C. N° 69 del 04/11/1996 (Piano Quadro Tratturi).



4.2. Titoli edilizi ed autorizzazioni

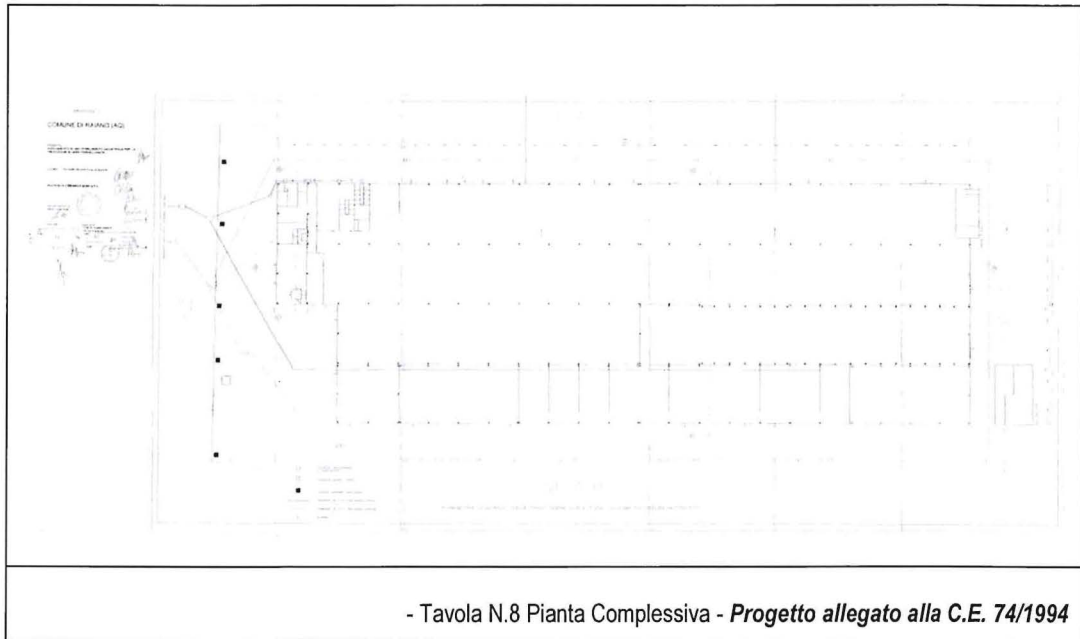
L'immobile è stato realizzato/trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi per l'edificazione dello STABILIMENTO INDUSTRIALE PER LA PRODUZIONE DI
 , realizzato nel Comune di Raiano, in località Via Valle Arcione, di proprietà della Società
 .

- **Concessione Edilizia** n.78 del 07.10.1991, per la realizzazione del corpo di fabbrica principale; - **Variante Edilizia in corso d'opera** n.47 del 26.05.1993, - **Variante Edilizia in corso d'opera** n.35 del 22.06.1994, - **Variante Edilizia in corso d'opera** n.74 del 30.12.1994, per l'ampliamento del corpo di fabbrica principale con costruzione di un magazzino di stoccaggio.
- **Certificato di agibilità** prot. n. 5397/96/cc del 25/03/1997 rilasciato dal Comune di Raiano.
- **Autorizzazione Edilizia** prot. n. 1133/2000 rilasciata dal Comune di Raiano, per Costruzione Vasche di Sedimentazione.
- **D.I.A.** prot. 932 del 05.02.2007, per la realizzazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate.

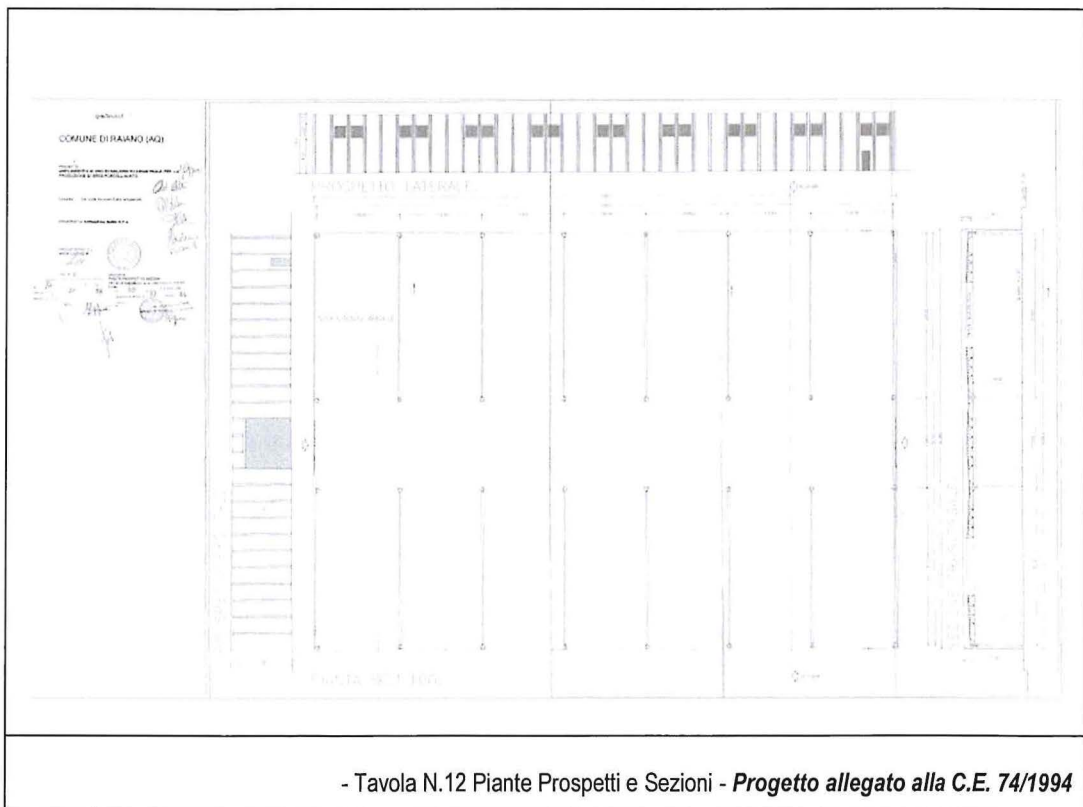
4.3. Giudizi di conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'Ufficio Tecnico del Comune di Raiano ha fornito gli elaborati del progetto che hanno conseguito titolo autorizzativo da parte dell'Ente in parola, da quanto potuto riscontrare dallo

capannone principale (locale produzione)

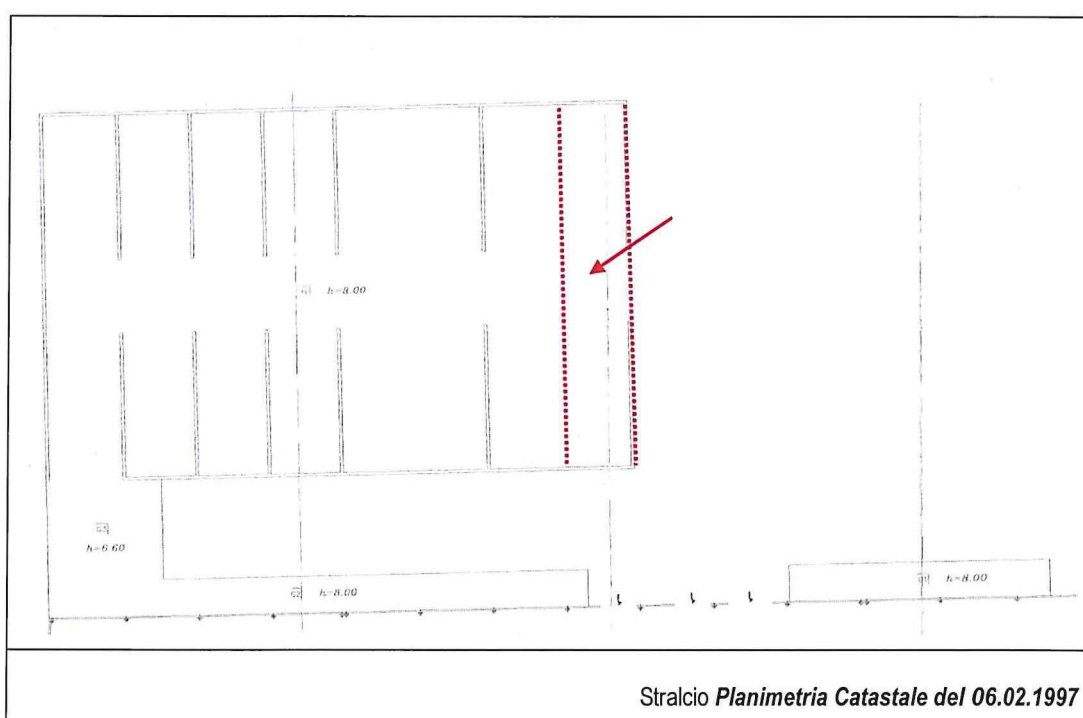


capannone secondario (locale stoccaggio materiali)



L'attuale configurazione del capannone secondario è correttamente riportata nella Planimetria Catastale.

Di seguito si riporta lo stralcio della Planimetria Catastale; con il tratteggio rosso e la freccia è indicata la porzione di capannone non conforme.



Trattasi di difformità che non incidono sulla fruibilità dell'immobile oggetto di accertamento, tuttavia, si rende necessario il conseguimento di idoneo titolo in sanatoria con le dovute autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela paesaggistica, ambientale ed urbanistica del territorio. Qualora non risulti possibile il conseguimento del titolo in sanatoria, il fabbricato dovrà essere riportato alla conformazione approvata.

In riferimento alle costruzioni in appendice, necessarie alla originaria funzionalità dell'opificio (locale contatori gas, tettoie, ecc.), riportate nella Planimetria Catastale del 1997, si ritiene siano state edificate in virtù della Legge 10/1977 e Circolare del Ministero dei LL.PP. 16/11/1977 (*Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali*).

Per quanto non espressamente riferito nel presente paragrafo si rimanda alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Raiano.

Conformità catastale

Visure

A seguito delle visure catastali effettuate, si rileva che, in atti dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili sono correttamente intestati alla società in liquidazione per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

Scheda catastale

La scheda catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato di fatto rilevato dal CTU.

5. ALTRE INFORMAZIONI

5.1. Anagrafe dei siti potenzialmente contaminati

L'attività produttiva della Ceramica S.A.S. risulta cessata il 1° dicembre 2008.

La Regione Abruzzo ha ritenuto di includere nell'“*Elenco dei siti potenzialmente contaminati ai sensi dell'art. 240, co. 1, lett. d) del D.lgs. 152/06 e s.m.i.*”, i siti industriali dismessi che non hanno ancora effettuato le previste indagini ambientali [...]. La Regione Abruzzo, anche sulla base delle informazioni fornite da Arta mediante l'aggiornamento della propria banca dati, provvede ogni anno, entro il 31 dicembre, all'aggiornamento dell'Anagrafe dei siti potenzialmente contaminati. L'ultimo aggiornamento disponibile sul sito (https://www.artaabruzzo.it/siti-contaminati.php?id_page=1) è quello previsto dalla D.G.R. 59/2022 con i relativi allegati:

- Allegato 1: siti sottoposti a procedura di bonifica (art. 251 del D.Lgs. 152/06);
- Allegato 2: siti potenzialmente contaminati (art. 240, c, 1, lett. d del D.Lgs. 152/06).

Nell'Allegato 2 risultano elencati n. 216 siti potenzialmente contaminati, ubicati nella regione Abruzzo, tra questi risulta ancora inserito al n.23) il sito

In merito alle previste indagini ambientali sul sito dell'opificio, da informazioni acquisite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico di Raiano risulta depositata in Comune, una relazione, in data a firma del geologo avente per oggetto “*Risultati dell'indagine ambientale eseguita c/o*

in riferimento al piano di dismissione dello stesso; la relazione ha riguardato la

certificazione ambientale del sito con particolare riguardo alle matrici ambientali terreno e acqua. In allegato alla stessa sono riportati i certificati di laboratorio e le relative schede comparative con i limiti ammessi dal Dlgs 152/2006.

Si rileva che la Regione ha la facoltà di escludere da tale *Anagrafe dei siti potenzialmente contaminati* quei siti che non presentano più criticità ambientali.

5.2. Informazioni sulla presenza di amianto

Dalla disamina della documentazione effettuata dallo scrivente si evince che, nell'ambito della procedura di Concordato Preventivo 1/2009, per l'opificio in oggetto, nel 2012 e nel 2015 sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza e rimozione di materiale contenente amianto; in data 31/12/2015 è stato emesso documento di Valutazione del Rischio Amianto (VRA) a firma del tecnico incaricato dal Tribunale; come regolato dal Programma di Controllo e Manutenzione del documento di VRA nei successivi anni 2016, 2017, 2018 e 2019 è stato eseguito, sull'opificio, il controllo annuale dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto.

A seguito del recente sopralluogo, effettuato in data 16.02.2026, la ditta specializzata *CONFIRM* confermava che una parte della copertura del capannone principale è costituita da lastre di cemento-amianto ed ha trasmesso al

Curatore in data

"Proposta Tecnico-Economica per la **Valutazione dei Rischi da**

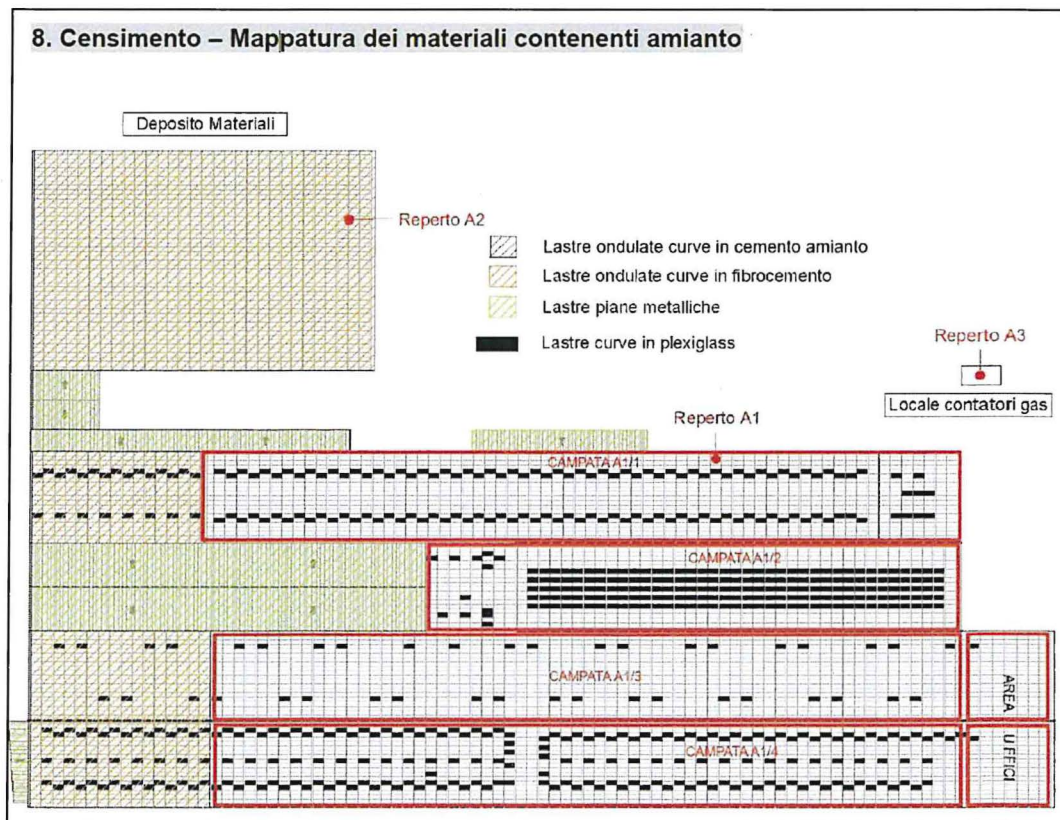
Amianto per i materiali contenenti Amianto all'interno dell'Area Ex

Il Curatore, previa autorizzazione del Giudice, dava mandato alla ditta SAI per procedere agli adempimenti previsti per legge.

Di seguito si riportano le risultanze della relazione di **Valutazione del Rischio da Amianto** VRA (data 03/06/2026) sugli edifici.

In particolare, si conferma che una porzione della copertura dell'Edificio Principale (ex produzione) è costituita da Lastre ondulate curve (MCA compatto) – n. lastre: circa 4970 –

Superficie totale: circa 13.300 mq.



(stralcio pag. 16 Relazione VRA a firma della ditta SAI)

A seguito del sopralluogo effettuato sono stati individuati i seguenti materiali contenenti amianto:

8.1 - Tabella Reperti

Sigla Reperto	Area/Locale/Zona	Descrizione Rifiuto	Definizione MCA	Danneggiamento	Caratteristiche dimensionali
A1	Copertura "Edificio Principale"	Lastre ondulate curve	compatto	<10%	Dimensione lastra curva: 244x109,7 cm; n. campate: 4 n. lastre: circa 4970; Superficie totale: circa 13.300 m ²
A2	Copertura "Deposito Materiali"	Lastre ondulate curve	Amianto esente		Dimensione lastra: 213x109,7 cm; n. campate: 3 Superficie totale: circa 4000 m ²
A3	Copertura edificio "Contatori Gas"	Lastre ondulate	Amianto esente		Dimensione lastra: 213x109,7 cm; n. falde: 1 Lunghezza falda: circa 8 m; Larghezza falda: circa 4,50 m; Superficie: circa 36 m ²

(stralcio pag. 16 Relazione VRA a firma della ditta SAI)

Dalla stessa relazione si evince che una parte delle coperture risulta danneggiata, in particolare per l'**Edificio Principale** risultano danneggiate 276 lastre ondulate curve:

Ai fini della tabella sottostante, le lastre danneggiate sono state censite unitariamente, senza distinzione tra materiali in mca e in fibrocemento.

Area/Locale/Zona	Descrizione Reperto	Lastre cadute	Lastre danneggiate	Lastre Verosimilmente cadute	Note
Campata A1/1	Lastre ondulate curve	64	36	22	La copertura delle sotto aree 1/19, 1/20 e 1/21 è realizzata con l'impiego di lastre in fibro cemento. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Campata A1/2	Lastre ondulate curve	8	14	2	
Campata A1/3	Lastre ondulate curve	65	48	2	La copertura delle sotto aree 3/19, 3/20 e 3/21 è realizzata con l'impiego di lastre in fibro cemento. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Campata A1/4	Lastre ondulate curve	5	5	1	La copertura delle sotto aree 4/19, 4/20 e 4/21 è realizzata con l'impiego di lastre in fibro cemento. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Locali Uffici	Lastre ondulate curve	4	0	0	
Totali		146	103	27	

(stralcio Allegato 4 pag. 25 Edificio Principale - Relazione VRA a firma della ditta SAI)

per il **Deposito Materiali** risultano danneggiate 146 lastre ondulate curve in fibro

cemento:

Area/Locale/Zona	Descrizione Reperto	Lastre cadute	Lastre danneggiate	Lastre Vetresina cadute	Note
Campata A2/1	Lastre ondulate curve	46	21	--	n.8 sotto aree con n.4 filari di 19 lastre c/u. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Campata A2/2	Lastre ondulate curve	--	2	--	n.8 sotto aree con n.4 filari di 12 lastre c/u. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Campata A2/3	Lastre ondulate curve	59	18	--	n.8 sotto aree con n.4 filari di 19 lastre c/u. Queste aree sono provviste di una rete anti caduta.
Totali		105	41	--	

(stralcio Allegato 5 pag. 2 Deposito Materiali - Relazione VRA a firma della ditta SAI)

Per gli eventuali adempimenti di legge relativi al materiale in MCA riscontrato si faccia riferimento al contenuto della Relazione di VRA a firma della ditta SAI, depositata in atti della procedura.

5.3. Ulteriori informazioni

I pozzi artesiani presenti sull'area, destinati all'emungimento dell'acqua ad uso industriale, risultano dismessi; l'iter di definitiva e materiale chiusura degli stessi, ordinata dalla Provincia dell'Aquila - Settore Genio Civile Sicurezza ed Espropri - Servizio Demanio Idrico, risulta perfezionato, con nota 18.11.2015, ha disposto "la decadenza dell'utenza di acqua pubblica AQ/D/12 relativa ai n. 4 pozzi predetti".

L'area è gravata da servitù di metanodotto a favore della Snam Spa, in virtù di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate per Notaio Guido Bolognesi di Roma Rep. 20705 del 27.6.1996, trascritta il 16.7.1996 ai nn. 8074/10102.

Di seguito foto della zona (parcheggio d'ingresso all'opificio) con l'area di allacciamento al metanodotto con valvole e tubazioni.



6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1. Metodo di valutazione e stima

La valutazione verrà condotta tenendo conto, così come richiesto nel quesito, dell'ultimo prezzo base d'asta derivante dalla relazione di stima del 2010, nell'ambito del Concordato Preventivo n.1/2009, ed applicando il metodo *sintetico-comparativo*, riportato all'attualità.

Le fonti d'informazione utilizzate dallo scrivente per l'elaborazione di un giudizio di stima sono costituite dai prezzi dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia delle Entrate, rivisti alla luce delle reali quotazioni del mercato locale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2
Provincia: L'AQUILA
Comune: RAIANO (H166)
Fascia: Extraurbana
Zona: RESTANTE TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: R1
Destinazione: Produttiva
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per la zona centrale del comune di Sant'Eusanio Forconese, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/II)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/II)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	160	230	L	0,9	1	L
Capannoni tipici	NORMALE	190	290	L	1	1,4	L
Laboratori	NORMALE	230	350	L	1	1,4	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni
Via Valle Arcione

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Sulla scorta degli ultimi dati forniti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Servizi per il Territorio (aggiornati al secondo semestre 2025) si evincono che per la zona di Raiano, in esame (Extraurbana - Produttiva - R1), i valori di mercato per metro quadrato di superficie lorda, relativi ad uno stato conservativo normale. Per quanto concerne i capannoni industriali i valori variano da un minimo di 160 €/mq ad un massimo di 230 €/mq.

Al fine di analizzare ulteriori elementi di raffronto di seguito si riportano i valori dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti all'anno 2010, periodo in cui risulta redatta la Perizia di stima del Concordato Preventivo n.1/09 e nell'ambito della quale l'opificio risultava ancora in condizioni ottimali.



Cerca...



Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia Area riservata

Trovare Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

☐ Nel 1° semestre 2010 restano sospese le attività di rilevazione del mercato immobiliare nei comuni di L'Aquila, Castelvecchio Subequo, Fagnano Alto, Fossa, Goriano Sicoli, Luccoli, Navelli, Ocre, Poggio Picenze, San Pio delle Camere, Sant'Eustachio Forconese, Tione degli Abruzzi e Villa Sant'Angelo, nei quali il mercato immobiliare rimane ancora particolarmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009.

Provincia: L'AQUILA
Comune: RAIANO
Fascia/zona: Periferica - ZONE LIMITROFE ALLA FASCIA CENTRALE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	240	365	L	0,9	1,5	L
Capannoni tipici	NORMALE	305	455	L	1,2	2	L
Laboratori	NORMALE	375	570	L	1,5	2,2	L

<i>destinazione</i>	OMI 1°sem.2010 valore unitario (euro/m²)		OMI 2°sem.2025 valore unitario (euro/m²)	
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Capannoni industriali	240,00	365,00	160,00	230,00

Dalla disamina del confronto si evince come i valori di mercato abbiano subito un decremento massimo dal 2010 al 2025 pari a circa il 37%.

Nella perizia del 2010 il valore unitario, adottato dal CTU per il capannone principale, risultava essere pari a 286,89 €/mq, quindi compreso tra i valori OMI. Considerando l'analisi del mercato si ritiene congruo adottare, all'attualità, il valore minimo OMI.

Al valore individuato è necessario apportare opportune correzioni introducendo alcuni parametri correttivi che sintetizzano la vetustà e lo stato di fatto dei beni in esame; si deve tenere conto, infatti, che lo stato in cui versa l'opificio non è più quello del 2010, e che ad oggi risultano presenti tutte le problematiche descritte al paragrafo 3.

Le singole caratteristiche, vengono espresse analiticamente in forma di parametri sintetici, sono le seguenti: *ubicazione* (a), *funzionalità* (b), *stato manutentivo* (c), *dotazione impiantistica* (d), *qualità edilizia* (e). Detto *n* il numero dei parametri, il *coefficiente di adeguamento globale* (*Cg*) sarà fornito dalla seguente espressione: $Cg = (a+b+c+d+e) - (n-1)$.

Nel caso in esame i singoli coefficienti e l'importo unitario di stima per gli immobili

assume la seguente forma:

<i>valore minimo OMI</i>	<i>coefficienti</i>					<i>coeff. globale</i>	<i>valore unitario corretto</i>
<i>€/m²</i>	<i>ubicazione</i>	<i>funzionalità</i>	<i>stato manutentivo</i>	<i>dotazione impiantistica</i>	<i>qualità edilizia</i>		<i>€/m²</i>
160,00	1,00	0,90	0,80	0,85	0,95	0,50	80,00

Per quanto concerne le superfici, al fine rendere comparabili le stime, non essendo state effettuate trasformazioni degli immobili, verranno prese in considerazioni quelle già indicate nella perizia del 2010.

Capannone principale

<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore immobile perizia 2010</i>	<i>valore immobile perizia 2026</i>
	<i>m²</i>	<i>€/m²</i>	<i>€</i>	<i>€</i>
	18.503	286,89	5.308.308,52	
<i>produzione e servizi</i>	18.503	80,00		1.480.240,00

Capannone secondario

<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore immobile perizia 2010</i>	<i>valore immobile perizia 2026</i>
	<i>m²</i>	<i>€/m²</i>	<i>€</i>	<i>€</i>
	4.032	282,03	1.137.174,98	
<i>stoccaggio materiali</i>	4.032	70,00		282.240,00

Tettoie

<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore unitario</i>	<i>valore immobile perizia 2010</i>	<i>valore immobile perizia 2026</i>
	<i>m²</i>	<i>€/m²</i>	<i>€</i>	<i>€</i>
	753	158,58	119.413,90	
<i>stoccaggio materiali</i>	753	35,00		26.355,00

Centrale metano

destinazione	superficie	valore unitario	valore immobile perizia 2010	valore immobile perizia 2026
	m ²	€/m ²	€	€
	37	322,16	11.920,42	
	37	70,00		2.590,00

Pesa a ponte

destinazione	superficie	valore unitario	valore immobile perizia 2010	valore immobile perizia 2026
	m ²	€/m ²	€	€
	---	----	3.000,00	500,00

Impianto depurazione

destinazione	superficie	valore unitario	valore immobile perizia 2010	valore immobile perizia 2026
	m ²	€/m ²	€	€
	---	----	35.000,00	8.000,00

Terreno e spazi di manovra

destinazione da PRG	superficie	valore unitario	valore immobile perizia 2010	valore immobile perizia 2026
	m ²	€/m ²	€	€
	66.817	45,23	3.022.657,42	
Zona produttiva-industriale	51.715	5,00		258.575,00
Zona produttiva-industriale con Vincolo Tratturale	14.974	3,00		44.922,00
Zona agricola	128	3,00		384,00
			TOTALE	303.881,00

Per quanto concerne i terreni, i valori unitari sono stati stimati tenendo conto delle diverse destinazioni da PRG, dei dati dell'Agenzia delle Entrate, dei valori IMU e delle ulteriori caratterizzazioni riguardanti il sito (cfr. paragrafo 5.1.).

Da quanto sopra si desumono i valori di stima dei beni in oggetto come segue:

	<i>valore immobili perizia 2010</i>	<i>valore immobili perizia 2026</i>
<i>Capannone principale</i>	€ 5.308.308,52	€ 1.480.240,00
<i>Capannone secondario</i>	€ 1.137.174,98	€ 282.240,00
<i>Tettoie e locali accessori</i>	€ 169.334,32	€ 37.445,00
<i>Terreni</i>	€ 3.022.657,42	€ 303.881,00
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 9.637.475,24	€ 2.103.806,00

6.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Alla stima testé proposta andranno applicate riduzioni per arrivare al valore a base d'asta degli immobili. In particolare, nell'ambito della perizia del 2010 il CTU ha apportato un coefficiente correttivo di riduzione del 25%, per cui il valore a base d'asta è risultato essere pari ad € 7.300,00. Apportando analogo coefficiente di riduzione nell'attuale perizia si ottiene

	<i>valore immobili perizia 2010</i>	<i>valore immobili perizia 2026</i>
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 7.300.000,00	€ 1.577.854,00

Al valore di stima trovato andranno applicate ulteriori riduzioni dovute alle spese che l'eventuale acquirente sarà chiamato a sostenere e segnatamente:

- Spese per lavori di bonifica e sostituzione del manto copertura danneggiato: - € 311.850,00 (comprehensive di IVA) come da preventivo di Ditta specializzata.

- Spese di pulizia e smaltimento rifiuti presenti: - € 30.000,00 (comprehensive di IVA)
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: - € 10.000,00
- Spese tecniche: - € 30.000,00 (comprehensive di IVA)

Riassumendo nella tabella successiva

<i>riduzioni per spese sugli immobili</i>	<i>valore immobili a base d'asta</i>
	€ 1.577.854,00
<i>manto copertura</i>	- € 311.850,00
<i>pulizia e smaltimento</i>	- € 30.000,00
<i>regolarizzazione urbanistica</i>	- € 10.000,00
<i>spese tecniche</i>	- € 30.000,00
TOTALE VALORE IMMOBILI	€ 1.196.004,00

6.3. Valore immobili a basa d'asta

In definitiva il valore da porre a base d'asta dei beni immobili della

può essere
attestato alla cifra, in arrotondamento, di € 1.196.000,00 (un milione
centonovantaseimila/00)

7. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI

Sulla base della distribuzione dei luoghi e della separazione, già esistente, dei due
capannoni: principale e secondario, lo scrivente ritiene di poter proporre, ai fini della

vendita/locazione, un frazionamento della particella principale in 2 subaltri separati riconducibili rispettivamente al capannone principale (produzione) LOTTO N.1 ed al capannone secondario (stoccaggio materiali) LOTTO N.2.

Ulteriori frazionamenti del capannone principale e dei terreni potranno essere valutati soltanto successivamente alla bonifica dei luoghi da materiale contenente amianto.

Nel rassegnare la presente relazione di CTU, che si compone di n.43 pagine e di n. 4 allegati, il sottoscritto ringrazia il Curatore e il Magistrato per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sulmona, 25 giugno 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Savino L'Erario

Elenco allegati

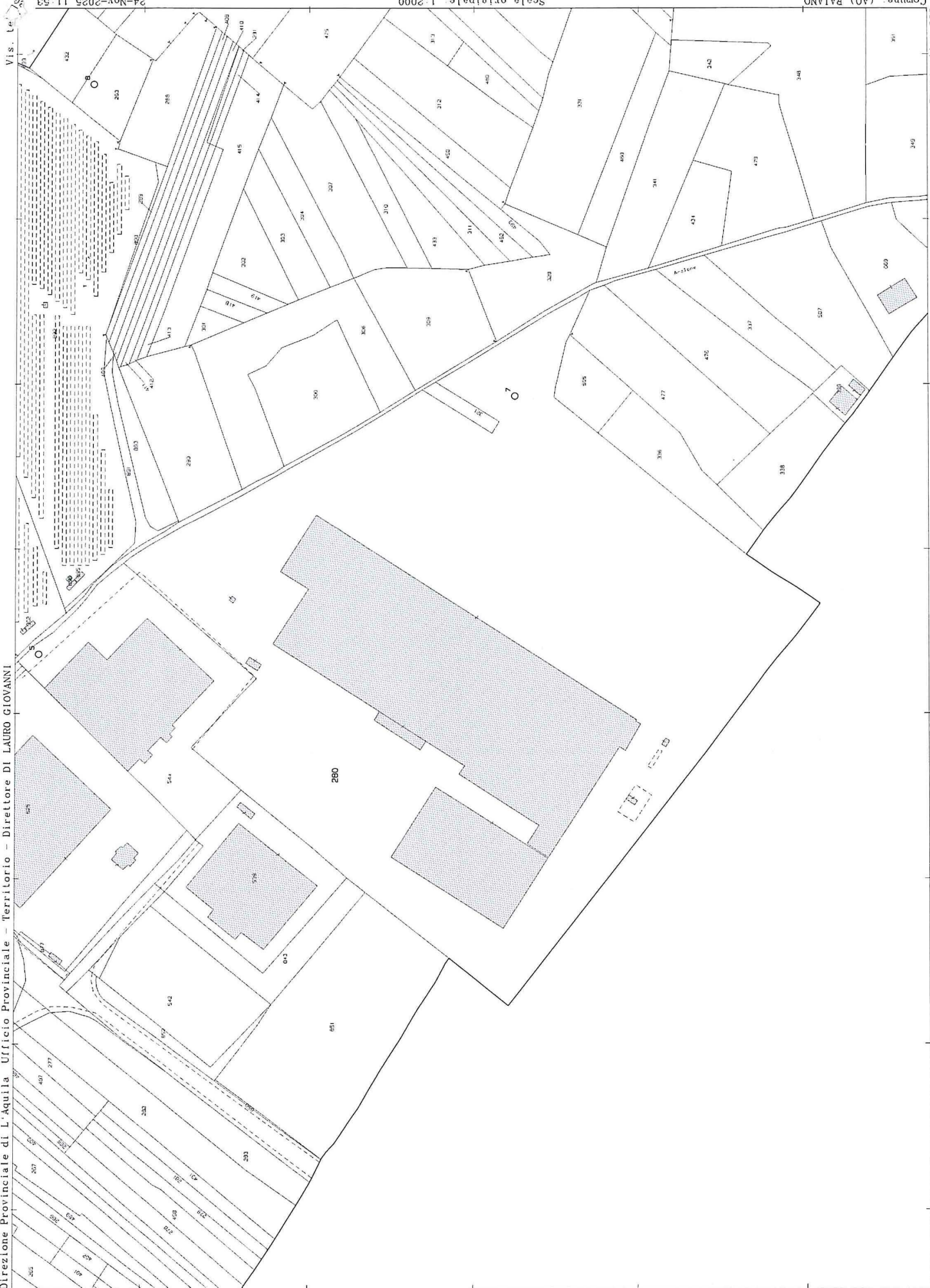
num. oggetto

1. Stralcio di mappa e schede catastali
2. Visura catastale
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Planimetria dell'opificio

ALLEGATO N. 1 – Stralcio di mappa e schede catastali

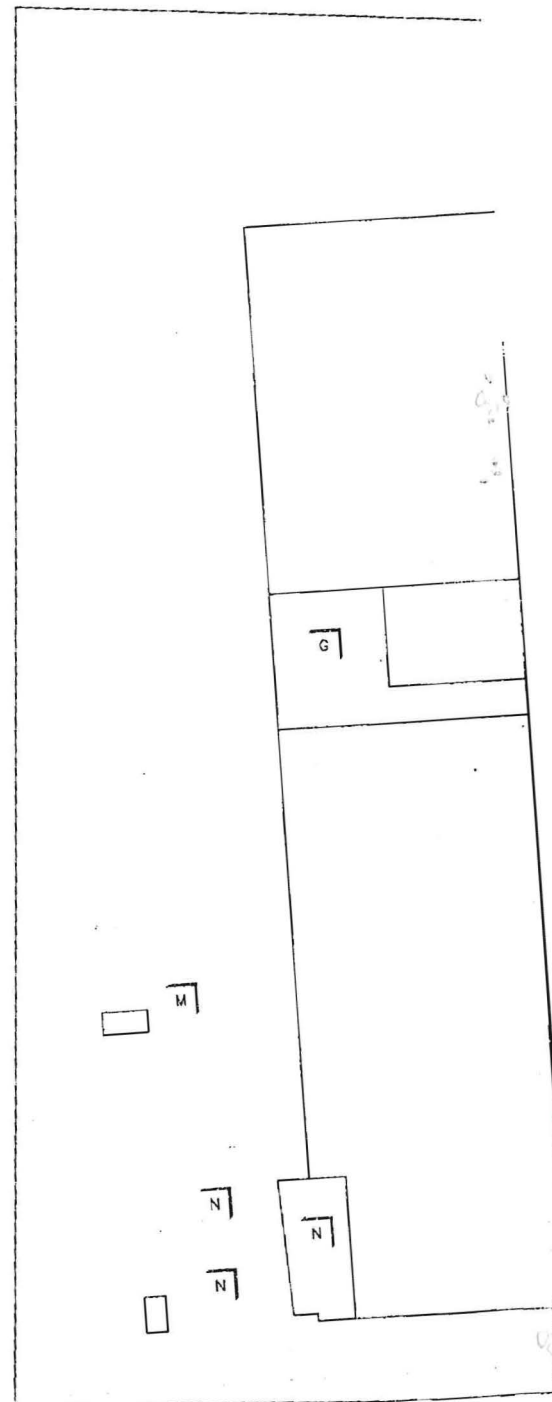
Direzione Provinciale di L'Aquila Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DI LAURO GIOVANNI

Vis. te'



LEGENDA

- A - LAVORAZIONE, PRODUZIONE e STOCCAGGIO CERAMICHE
- B - UFFICI AL P.T. E AL 1° PIANO
- C - LABORATORIO
- D - SPOGLIATOIO
- E - INFERMERIA
- F - OFFICINA
- G - TETTOIA
- H - MAGAZZINI
- I - CENTRALE TERMICA
- L - PESA A PONTE
- M - CENTRALE CONTROLLO VASCHE DI DEPURAZIONE
- N - CENTRALE ELETTRICA
- O - PIAZZALE ADIBITO A SPAZIO DI MANOVRA E PARCHEGGIO AUTO

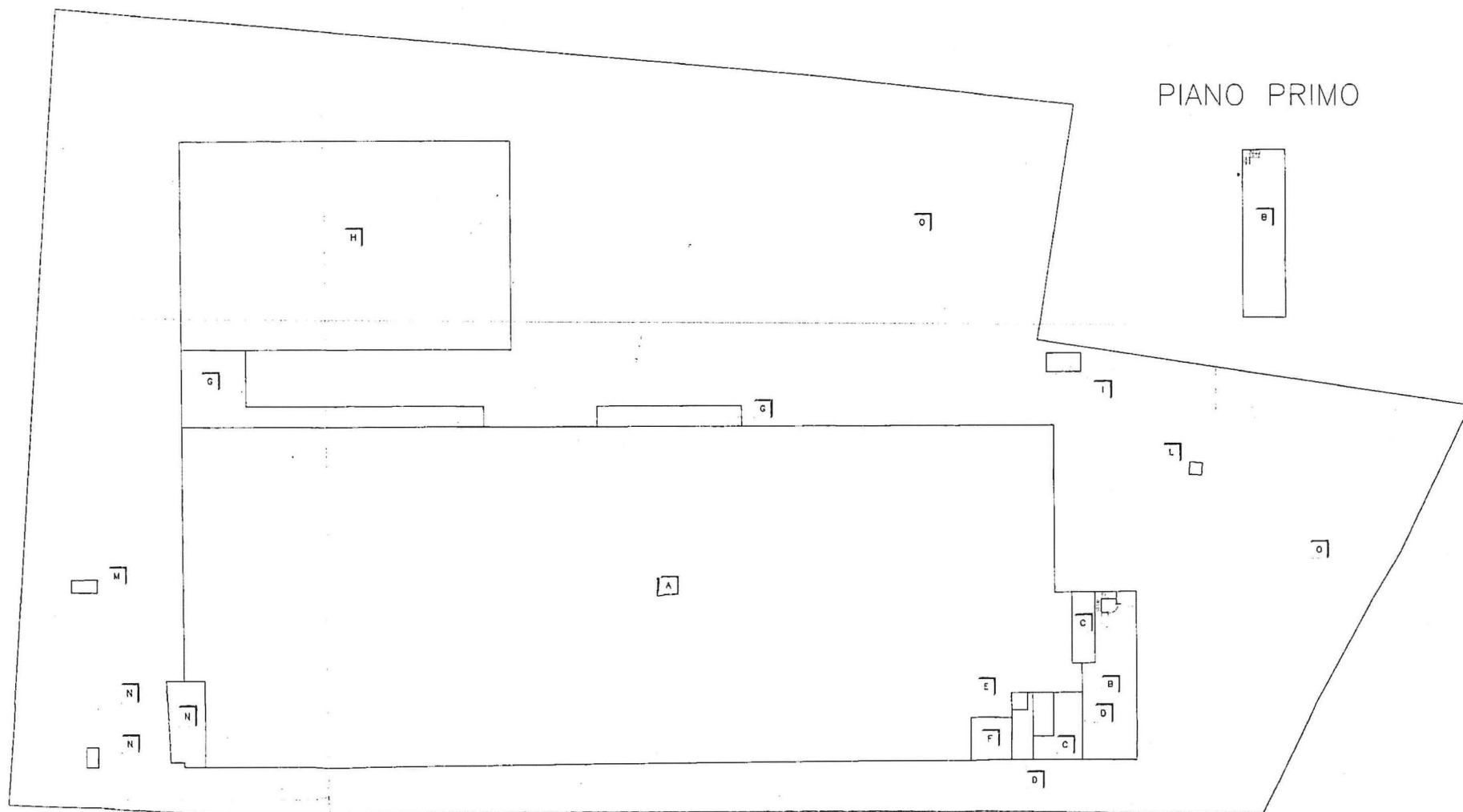


Lucas

Corografia scala 1:1000

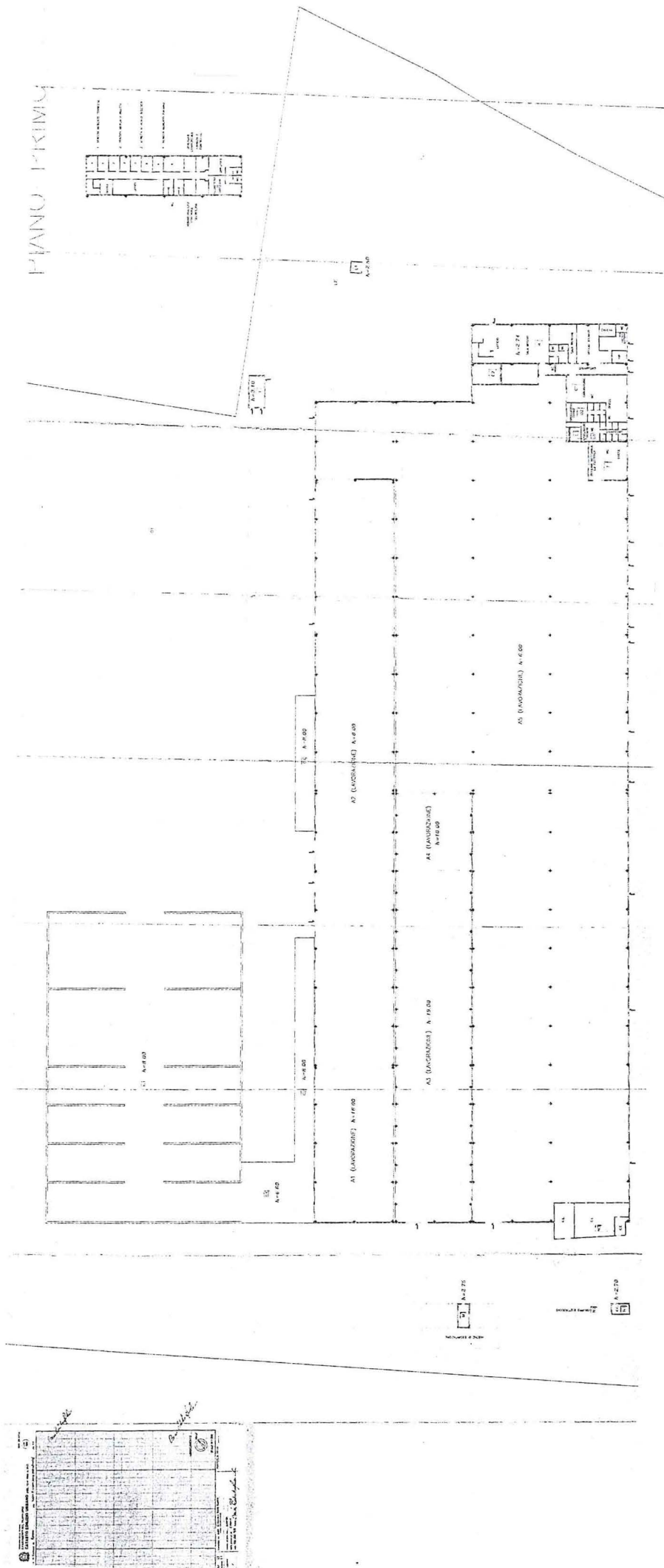
PIANO TERRA

PIANO PRIMO



Floor plan of the second floor of the building. The plan shows a central corridor and several rooms. The rooms and their dimensions are as follows:

- Room 1: 10' x 10'
- Room 2: 10' x 10'
- Room 3: 10' x 10'
- Room 4: 10' x 10'
- Room 5: 10' x 10'
- Room 6: 10' x 10'
- Room 7: 10' x 10'
- Room 8: 10' x 10'
- Room 9: 10' x 10'
- Room 10: 10' x 10'
- Room 11: 10' x 10'
- Room 12: 10' x 10'
- Room 13: 10' x 10'
- Room 14: 10' x 10'
- Room 15: 10' x 10'
- Room 16: 10' x 10'
- Room 17: 10' x 10'
- Room 18: 10' x 10'
- Room 19: 10' x 10'
- Room 20: 10' x 10'
- Room 21: 10' x 10'
- Room 22: 10' x 10'
- Room 23: 10' x 10'
- Room 24: 10' x 10'
- Room 25: 10' x 10'
- Room 26: 10' x 10'
- Room 27: 10' x 10'
- Room 28: 10' x 10'
- Room 29: 10' x 10'
- Room 30: 10' x 10'
- Room 31: 10' x 10'
- Room 32: 10' x 10'
- Room 33: 10' x 10'
- Room 34: 10' x 10'
- Room 35: 10' x 10'
- Room 36: 10' x 10'
- Room 37: 10' x 10'
- Room 38: 10' x 10'
- Room 39: 10' x 10'
- Room 40: 10' x 10'
- Room 41: 10' x 10'
- Room 42: 10' x 10'
- Room 43: 10' x 10'
- Room 44: 10' x 10'
- Room 45: 10' x 10'
- Room 46: 10' x 10'
- Room 47: 10' x 10'
- Room 48: 10' x 10'
- Room 49: 10' x 10'
- Room 50: 10' x 10'
- Room 51: 10' x 10'
- Room 52: 10' x 10'
- Room 53: 10' x 10'
- Room 54: 10' x 10'
- Room 55: 10' x 10'
- Room 56: 10' x 10'
- Room 57: 10' x 10'
- Room 58: 10' x 10'
- Room 59: 10' x 10'
- Room 60: 10' x 10'
- Room 61: 10' x 10'
- Room 62: 10' x 10'
- Room 63: 10' x 10'
- Room 64: 10' x 10'
- Room 65: 10' x 10'
- Room 66: 10' x 10'
- Room 67: 10' x 10'
- Room 68: 10' x 10'
- Room 69: 10' x 10'
- Room 70: 10' x 10'
- Room 71: 10' x 10'
- Room 72: 10' x 10'
- Room 73: 10' x 10'
- Room 74: 10' x 10'
- Room 75: 10' x 10'
- Room 76: 10' x 10'
- Room 77: 10' x 10'
- Room 78: 10' x 10'
- Room 79: 10' x 10'
- Room 80: 10' x 10'
- Room 81: 10' x 10'
- Room 82: 10' x 10'
- Room 83: 10' x 10'
- Room 84: 10' x 10'
- Room 85: 10' x 10'
- Room 86: 10' x 10'
- Room 87: 10' x 10'
- Room 88: 10' x 10'
- Room 89: 10' x 10'
- Room 90: 10' x 10'
- Room 91: 10' x 10'
- Room 92: 10' x 10'
- Room 93: 10' x 10'
- Room 94: 10' x 10'
- Room 95: 10' x 10'
- Room 96: 10' x 10'
- Room 97: 10' x 10'
- Room 98: 10' x 10'
- Room 99: 10' x 10'
- Room 100: 10' x 10'



ALLEGATO N. 2 – Visura catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2025

Dati della richiesta	Comune di RAIANO (Codice:H166)
Catasto Fabbricati	Provincia di L'AQUILA
	Foglio: 17 Particella: 280

INTESTATO

1	01271030668*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 07/02/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		17	280				D/1				Euro 116.719,26 L. 226.000.000	COSTITUZIONE del 07/02/1997 in atti dal 07/02/1997 (n. L00241.1/1997)	
Indirizzo			VIA VALLE ARCIONE n. SN Piano T										
Notifica							Partita		1000789		Mod.58		-
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H166 - Foglio 17 - Particella 280

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/02/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		01271030668*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 07/02/1997 in atti dal 07/02/1997 (n. L00241.1/1997)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2025

Dati della richiesta	Comune di RAIANO (Codice:H166)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA
	Foglio: 17 Particella: 280

Area di enti urbani e promiscui dal 19/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	17	280		-	ENTE URBANO	8 89 20				Variazione del 19/09/2000 Pratica n. 1521 in atti dal 19/09/2000 (n. 1505.1/2000)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE:305,308,322,323,327,333,334,340,344,374,420,324,325,332,335,373,421,422,504,687							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:17 Particella:305 ; Foglio:17 Particella:308 ; Foglio:17 Particella:322 ; Foglio:17 Particella:323 ; Foglio:17 Particella:324 ; Foglio:17 Particella:325 ; Foglio:17 Particella:327 ; Foglio:17 Particella:332 ; Foglio:17 Particella:333 ; Foglio:17 Particella:334 ; Foglio:17 Particella:335 ; Foglio:17 Particella:340 ; Foglio:17 Particella:344 ; Foglio:17 Particella:373 ; Foglio:17 Particella:374 ; Foglio:17 Particella:420 ; Foglio:17 Particella:421 ; Foglio:17 Particella:422 ; Foglio:17 Particella:504 ; Foglio:17 Particella:687 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H166 - Foglio 17 - Particella 280/

Area di enti urbani e promiscui dal 04/11/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	17	280		-	ENTE URBANO	5 46 58				VARIAZIONE GEOMETRICA del 04/11/1996 in atti dal 06/11/1996 (n. 4234.1/1996)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE: 294 , 436 , 501 , 502 , 296 , 503 , 318 , 285 , 356 , 456 , 457 , 465 , 295 , 546 , 478 , 299 , 329 , 326 , 298 , 297 , 330							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:17 Particella:285 ; Foglio:17 Particella:294 ; Foglio:17 Particella:295 ; Foglio:17 Particella:296 ; Foglio:17 Particella:297 ; Foglio:17 Particella:298 ; Foglio:17 Particella:299 ; Foglio:17 Particella:318 ; Foglio:17 Particella:326 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2025

Foglio:17 Particella:329 ; Foglio:17 Particella:330 ; Foglio:17 Particella:356 ; Foglio:17 Particella:436 ; Foglio:17 Particella:456 ; Foglio:17 Particella:457 ; Foglio:17 Particella:465 ; Foglio:17 Particella:478 ; Foglio:17 Particella:501 ;
Foglio:17 Particella:502 ; Foglio:17 Particella:503 ; Foglio:17 Particella:546 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 TM 111181/96 (n. 7.1/1996)	
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	17	280		-	VIGNETO 2 IRR	18 73	D	L. 33.339	L. 18.730		
Notifica						Partita		115837			
Annotazioni				di stadio: COMPRENDE IL N.334 DEL FG.19							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:19 Particella:315 ; Foglio:19 Particella:321 ; Foglio:19 Particella:327 ; Foglio:19 Particella:328 ; Foglio:19 Particella:333 ; Foglio:19 Particella:334 ; Foglio:19 Particella:376 ; Foglio:19 Particella:439 ; Foglio:19 Particella:440 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:17 Particella:294 ; Foglio:17 Particella:295 ; Foglio:17 Particella:296 ; Foglio:17 Particella:298 ; Foglio:17 Particella:318 ; Foglio:17 Particella:330 ; Foglio:17 Particella:457 ; Foglio:17 Particella:501 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	17	280		-	VIGNETO 2 IRR	11 37	D	L. 20.239	L. 11.370	Impianto meccanografico del 05/11/1975	
Notifica						Partita		5222			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/11/2025

Situazione degli intestati dal 16/11/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		01271030668*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 04/11/1996
DATI DERIVANTI DA		Atto del 16/11/1994 Pubblico ufficiale DE MICHELE Sede PRATOLA PELIGNA (AQ) Repertorio n. 3265 - Voltura n. 580.1/1995 in atti dal 16/03/1995	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Cosimo ; Di Rocco		(99) Da verificare fino al 16/11/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 05/11/1975	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ALLEGATO N. 3 – Certificato di destinazione urbanistica



COMUNE DI RAIANO

Provincia di L'Aquila

AREA EDILIZIA URBANISTICA

www.comune.raiano.aq.it

pec: comuneraiano@postecert.it



Protocollo n. 7085

Raiano, lì 25/05/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA/URBANISTICA

VISTA la domanda qui giunta e protocollata al n. 6522 del 13/05/2026, presentata da **LERARIO SAVINO**, nell'interesse **TRIBUNALE DI SULMONA** tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica per uso **giudiziario**;

VISTO l'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

VISTO la dichiarazione del richiedente attestante che sui terreni oggetto della presente certificazione, non risultano asservimenti su aree già impegnate per precedenti iniziative edilizie, né situazioni giuridiche né sugli immobili in oggetto, né sugli immobili limitrofi, che possono incidere a determinare una limitazione all'edificabilità;

VISTA la Variante al Piano Regolatore Generale vigente in questo Comune, adottata con delibera di C.C. n.60 del 29.11.2001, ed approvata definitivamente con deliberazione di C.P. n.49 del 05.06.2003;

CERTIFICA

che gli immobili siti in Comune di Raiano (AQ), identificati catastalmente sulla base degli elementi presentati con la domanda e delle risultanze degli atti in possesso d'ufficio, come alla distinta sotto indicata, hanno la destinazione urbanistica stabilita per le zone omogenee a fianco di ognuno indicate e sommariamente riportate all'interno del presente atto;

Foglio 17 particella 280 di mq.88920

Spazio Urbano Parti Private TdU-Territorio da Urbanizzare

incluso per mq.128 in Pianura agricola (Art. 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4 TIT IV NTA)

incluso per mq.88792 in Zona di tipo produttivo-industriale (Art. 2.5 TIT III NTA) di cui 14974 con Vincolo Tratturale di inedificabilità assoluta ai sensi delle LL RR 35 1986 e 134 1989 Dlgs 42 2004 DM 22 12 1983

Inoltre la particella non risulta gravata da uso civico demaniale (L.R. Abruzzo 28/12/2022 n.47 art 2 comma 6)



Si rilascia in carta resa legale, per gli usi consentiti dalla legge.

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.

Si fa presente che le destinazioni urbanistiche sono state desunte dal S.I.T. - Servizio Informativo Territoriale del Centro Servizi Territoriali - di Sulmona (AQ), e che le superfici delle particelle ricadenti in più zone urbanistiche, sono indicate in modo indicativo e approssimativo e che le stesse non possono essere utilizzate né come 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, né utilizzate per eventuali accertamenti fiscali da parte delle autorità competenti.

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

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA URBANISTICA: Geom. Salvatore Di Bacco



ALLEGATO N. 4 – Planimetria dell'opificio

1000
1000

1000

1000

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

