

TRIBUNALE DI SULMONA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro



Procedura 15/2023

Giudice Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario
Avv. Samanta Le Donne

PERIZIA TECNICA DI STIMA

*Tecnico incaricato quale esperto: Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie
iscritto al Collegio Dei Geometri e Geometri Laureati al n. 1427 della provincia di L'Aquila al n. 1427
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Sulmona al n. 142
C.F.: DNT FNC 60H04 I804I – P.I.: 01637390665*

*con Studio in Sulmona, via Morrone, 36,
Tel. e fax: 0864.380683 – mobile 338/8695599*



A - PREMESSA

In data 17.05.2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Luca Pelliccia provvedeva alla nomina del sottoscritto Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie, con Studio in Sulmona, via Morrone, 36, quale Esperto nella presente Esecuzione Immobiliare

oltre alla nomina del Custode individuato nell'Avv. Samanta Le Donne, via San Polo, 64, Sulmona AQ-.

Il giorno 29.05.2023 il sottoscritto innanzi al Funzionario Giudiziario Dott.ssa Anna D'Amore prestava giuramento alla presente Esecuzione Immobiliare e dopo aver studiato i fascicoli di Causa, prendendo atto dei quesiti richiesti al sottoscritto, qui di seguito elencati:

-Disponga sin da ora che lo stesso, controllata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'Art. 567 secondo co. del Codice di Procedura Civile, anche con la collaborazione del Custode che con il presente atto si nomina, proceda alla redazione di una relazione di stima...-

procedeva per l'incarico affidato-.

B- IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

I beni immobili oggetto del pignoramento sono un fabbricato destinato a stalla e rimessa attrezzi agricoli oltre a nove terreni o meglio nove particelle catastali il tutto censito nell'Agenzia Del Territorio della Provincia de` L'Aquila nel Comune di Villetta Barrea -.

- 1- Il primo immobile come innanzi specificato è un fabbricato composto da due corpi di fabbrica legati tra loro con destinazione d'uso prevalente stalla e rimessa attrezzi agricoli (vedi foto allegate), una parte della costruzione è adibita ad abitazione, detta



costruzione presenta un unico piano terra ed è di ampie dimensioni (vedi planimetrie allegate), la sua struttura portante è in cemento armato prefabbricato muratura e ferro, come evidenziato nelle foto, in aderenza ad uno dei due corpi di fabbrica vi è altra struttura in muratura di blocchetti in calcestruzzo precompresso parte pieni e parte vuoti, con solai in travetti di calcestruzzo forati in laterizio e soprastante massetto in cemento oltre al tetto in legno e manto di copertura in lamiera di ferro con isolante in polistirene espanso, tutte le costruzioni sono edificate su un' ampia corte di terreno agricolo senza nessun tipo di cementificazione o piazzale per manovra mezzi, il tutto è posto in piena campagna ad una distanza di circa Km. 1,00 dall'abitato di Villetta Barrea e più precisamente in via Valle Sant'Angelo, sn, ai piedi del monte Greco, in zona agricola-.

- 2- Gli altri immobili posti sotto esecuzione immobiliare come innanzi già indicato si trovano nel Comune di Villetta Barrea AQ e sono nove lotti di terreno, che ricadono tutti in montagna o nella zona pedemontana tranne uno che ricade nell'abitato di Villetta Barrea in posizione periferica e che pur essendo registrato in Catasto come terreno agricolo su di esso insiste una costruzione in muratura e legno composta da un unico piano terra dove è presente un locale magazzino o rimessa attrezzi ed altro locale in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio e solaio in c.a. attualmente destinato a piccolo magazzino ma che dalle informazioni prese un tempo era un pollaio, il tutto meglio evidenziato nelle planimetrie e foto -.

C - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto il giorno 17.07.2023 alle ore 10.30 congiuntamente al Custode Avv. Samanta Le Donne del foro di Sulmona, previo avviso alle parti si è recato presso gli immobili pignorati che purtroppo non sono potuti essere visitati in quanto l'esecutato non era presente pertanto si è rinviato il sopralluogo al giorno 12.09.2023 previo avviso all'esecutato che questa volta era presente ed ha collaborato al sopralluogo facendoci visitare e provvedere alle misurazioni necessarie al fine di addivenire all'espletamento dell'incarico-.



Nella stessa giornata del 12.09.2023 mi sono recato presso il Comune di Villetta Barrea al fine di richiedere presso l'Ufficio Tecnico tutti i provvedimenti autorizzativi delle costruzioni pignorate-.

Nei giorni successivi da un più attento esame della documentazione ho notato che sulla particella di terreno riportata in Catasto al Fg.18 n. 1293, comunque eseguita come terreno, insisteva un'altra costruzione che di fatto non era censita in Catasto ma era costruita appunto sulla n. 1293 a questo punto avvisato il Custode in data 06.11.2023 siamo tornati, previo avviso alle parti a verificare sul posto detta costruzione che come innanzi indicato era ed è formata da due magazzini per rimessa attrezzi costruita in muratura e legname come innanzi già indicato-.

Successivamente siamo tornati presso il Comune di Villetta Barrea per verificare se eventualmente per detta costruzione era stato richiesto un permesso a costruire oppure era stata inoltrata eventuale domanda di condono edilizio -.

Dalle documentazioni rilasciate dal Comune (Ufficio Tecnico) è emerso che per detta costruzione era stato richiesto condono edilizio nel 1995-.

Il tutto meglio evidenziato in appresso nell'esame delle regolarità urbanistica ottenute per tutte le costruzioni oggetto di esecuzione immobiliare-.

D - DATI CATASTALI E PROPRIETA'

Dalle indagini eseguite gli immobili eseguiti risultano registrati all'Agenzia del Territorio de' L'Aquila nel seguente modo:

TERRENI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Firmato Da: D'ANTINO SETTEVENDEMIE FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 727676bb608c09a4bc24cb83b71d0bc9



[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Q
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 5)

FABBRICATI

10- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



fabbricato sito in Villetta Barrea AQ Fg.15 n.505 via Valle Sant'Angelo, sn, Piano Terra, ctg D/10, Rendita Euro 1.310,00-.

Detta particella catastale Fg. 15 n. 505 è comprensiva delle particelle del Fg. 15 n. 211 e 502 le quali sono state soppresse e la loro consistenza è stata inglobata nella particella Fg. 15 n. 505, che da Catasto terreni risulta essere pari a mq. 3.408,00, su cui è stato edificato il fabbricato censito con ctg. D/10-.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI

TERRENI

LOTTO N. 1

Il primo terreno è quello relativo al Fg.5 n.157 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 2.200 ed è posto in montagna, su di esso insiste un piccolo bosco la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona di bosco e pascoli di alta quota E4, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 2

Il secondo terreno è quello relativo al Fg.8 n.14 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 4.100 ed è posto in montagna, su di esso insiste qualche pianta di alto fusto ma soprattutto la sua superficie è destinata al pascolo la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona di bosco e pascoli di alta quota E4, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 3

Altro terreno è quello relativo al Fg.8 n.130 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 970 ed è posto in montagna, su di esso non esistono piantagioni ne alberi ma solo prato per il pascolo la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona Agricola montana E2,



nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 4

Altro terreno è quello relativo al Fg.12 n.8 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 7.340 ed è posto in montagna, su di esso esistono piantagioni di alberi alto fusto ma soprattutto prato per il pascolo la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona di bosco e pascoli di alta quota E4, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 5

Altro terreno è quello relativo al Fg.12 n.13 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 5.520 ed è posto in montagna, su di esso esistono piantagioni di alberi alto fusto ma soprattutto prato per il pascolo la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona di bosco e pascoli di alta quota E4, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 6

Altro terreno è quello relativo al Fg.14 n.273 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 910 ed è posto in montagna, su di esso esistono piantagioni di alberi alto fusto ma soprattutto prato per il pascolo la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona agricola Montana E2, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.

LOTTO N. 7

Altro terreno è quello relativo al Fg.14 n.603 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 388 ed è posto nella parte pedemontana di Villetta Barrea a circa un chilometro dal paese, su di esso non esistono piantagioni né tantomeno prato per il pascolo di fatto è un terreno non coltivato la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona agricola E1, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-.



LOTTO N. 8

Altro terreno è quello relativo al Fg.15 n. 7 la sua superficie utile catastale è pari a mq. 7.770 ed è posto in montagna, su di esso esiste un bosco di piantagioni di alto fusto, la sua destinazione d'uso in P.R.G. è Zona di bosco e pascoli di alta quota E4, nel Piano Regionale Paesistico è riportato il seguente vincolo: A2 Conservazione parziale-

LOTTO N. 9

Come già innanzi indicato i terreni eseguiti si trovano o in aperta campagna o in montagna tranne uno che si trova nella periferia di Villetta Barrea a ridosso dell'abitato del paese e più precisamente il terreno sito al

Fg.18 n.1293 di mq. 371,00, detto terreno risulta pianeggiante e incolto ed è riportato nel PRG di Villetta Barrea come: Abitato Consolidato Tessuto B5c.

Risulta all'intero del P.R.P. Piano Regionale Paesistico con vincolo:

D Trasformazione a regime ordinario (vedi ortofoto e planimetrie catastali allegate).

Su detto terreno insistono due manufatti uno in muratura di blocchetti e legno con copertura lignea e tegole in argilla con pavimentazione in cemento liscio, con infissi molto scadenti in legno con un solo vetro di chiusura, senza impianti ne elettrici né di riscaldamento, in condizioni di stabilità precaria e di scarsa manutenzione, la cui destinazione d'uso può essere definita come magazzino con altezza media pari a m. 2.30 e di una superficie utile calpestabile pari a mq. 40,04-.

L'altro manufatto è realizzato in blocchetti di conglomerato cementizio con solaio di copertura in c.a., pavimentazione in cemento infissi vecchi e vetusti in legno in cattivo stato di manutenzione, senza alcun impianto né di riscaldamento né elettrico, il tutto in cattivo stato di manutenzione, dalle notizie apprese nel passato era usato come pollaio ad oggi può essere definito come magazzino in quanto non più utilizzato, la sua superficie utile calpestabile è pari a mq. 12,02 e la sua altezza media è pari a m. 2,30 circa-.



FABBRICATI

LOTTO N. 10

Il lotto n. 10 è individuato in Catasto Fabbricati al Fg.15 n.505 ed è formato da un terreno che costituisce corte dello stabile che su di esso è stato edificato di mq. 3.408, detta superficie è il risultato della fusione di due particelle individuate come Fg. 15 n. 211 e 502 le quali oltre ad essere fuse tra loro sono state soppresse ed hanno costituito la particella Fg. 15 n. 505, il terreno è incolto e non mostra alcuna pavimentazione o miglioramento per rendere l'area più praticabile e meglio fruibile-.

Su detta corte insiste un Capannone la cui struttura portante è in cemento prefabbricato, muratura e solaio in ferro con manto di copertura in tegole di argilla, pur essendo un'unica unità immobiliare è composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro è da un solo piano terra con altezza netta interna pari a m. 5,00 sui lati della struttura e m. 6,90 al colmo-.

La sua pavimentazione è in cemento e gli infissi esterni sono parte in legno parte in alluminio anodizzato con vetri, mentre le porte esterne di accesso sono in ferro con accesso carrabile (vedi foto allegate) -.

Il primo corpo di fabbrica è composto da un grande magazzino con accesso carrabile della superficie di mq. 154,35 indicato nelle planimetrie allegate alla presente relazione con il n. 1, oltre a detto magazzino è presente uno spogliatoio di mq. 5,00 indicato con il n. 3 ed un bagno con il n. 4 di mq. 2,00-.

Nel secondo corpo di fabbrica è presente un magazzino di mq. 95,50 indicato in planimetria con il n. 13 con accesso carrabile ed una abitazione che è stata realizzata con pareti in cartongesso in cattivo stato di manutenzione e molto provvisorie come pure i soffitti in cartongesso molto precari e provvisori che creano un'altezza interna pari a m. 2,56 -.

Detta abitazione è formata da un soggiorno dove è presente l'accesso esterno con una porta in legno tamburato soggiorno indicato in planimetria con il n. 9 di mq. 26,67 dal quale si accede alla cucina indicata con il n. 11 di mq. 8,16 e al bagno indicato con il



n. 10 di mq. 4,72, bagno fornito di W.C., cassetta scaricatrice, lavello e doccia, con pareti e pavimento in piastrelle di ceramica, inoltre è presente una camera alla quale si accede dalla cucina, detta camera è riportata in planimetria con il n. 12 ed ha una superficie utile calpestabile pari a mq. 9,94-.

Tutta l'abitazione è in uno stato di manutenzione molto scarso ed è evidente che è stata realizzata solo per aver un ricovero minimamente decente, la sua pavimentazione è in cemento e le pareti in cartongesso come il soffitto non sono tinteggiate, gli infissi esterni sono precari e in legno, gli impianti tecnologici sono precari e non gode né di riscaldamento né di acqua calda, è chiaro che detta superficie un tempo era sfruttata come magazzino e adesso viene usata come abitazione, la sua superficie utile calpestabile totale è pari a mq. 49,49-.

Adiacente al primo corpo di fabbrica è stato realizzato un ampliamento in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio solai in c.a. e tetto in legno con manto di copertura in lastre di lamiera in ferro, questo ampliamento è individuato nella planimetria dei disegni dello stato attuale della costruzione con i numeri 2 – 5 – 6 – 7 – 8 -.

Il locale indicato con il n. 2 è una stalla di mq. 74,20 con altezza che varia da m. 3,30 a m. 1,90 con tetto con struttura portante in ferro e manto di copertura in lastre di ferro tipo onduline, senza intonaci né interni né esterni, con una porta carrabile chiusa con infisso in ferro molto precaria e finestre chiuse con materiali di emergenza quali lastre in ferro o tavolato in legno, il tutto è composto da un unico piano terra-.

I locali 5 e 6 sono realizzati in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio e costituiscono due magazzini al piano terra che hanno un'altezza di piano pari a m. 2,00 ed una superficie utile pari a mq. 9,70 per il magazzino riportato in planimetria con il n. 5, ed una superficie utile pari a mq. 8,30 per il magazzino riportato in planimetria con il numero 6, sopra questi due magazzini esiste un primo piano realizzato sempre in blocchetti di conglomerato cementizio con altezza pari a m. 2,70 indicati rispettivamente in planimetria allegata con il n. 7 e n. 8 di superficie uguale ai magazzini del piano terra cioè il n. 7 di mq. 9,70 e il n. 8 di mq. 8,30-.

Tutto l'ampliamento risulta senza impianto né elettrico né idrico e tutta la struttura non possiede né infissi di porte né infissi di finestre (vedi foto allegate) -.



E- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIALI

Per quanto riguarda le iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali sugli immobili innanzi indicati si fa riferimento alla relazione notarile allegata -.

F- CONCESSIONI URBANISTICHE E DEPOSITI AUTORIZZATIVI

Gli immobili eseguiti sono stati realizzati dietro presentazione di progetti, condoni edilizi e quant'altro che qui di seguito si va ad elencare immobile per immobile:

LOTTO N. 9

Sul lotto n. 9 cioè il terreno riportato in Catasto al Fg. 18 n. 1293 insistono, come innanzi specificato, due manufatti il primo realizzato in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio e travi e tavole in legno con destinazione d'uso magazzino o rimessa attrezzi con superficie utile calpestabile pari a mq. 40,04, il secondo manufatto realizzato in blocchetti di conglomerato cementizio con superficie utile calpestabile di mq. 12,02 con destinazione d'uso magazzino-.

Dagli accertamenti eseguiti nel Comune di Villetta Barrea è emerso che per tali manufatti è stata richiesta domanda di condono edilizio a nome _____

Detta richiesta di condono edilizio è stata depositata al Comune di Villetta Barrea con Prot. 00491 del 28.02.1995 per una superficie totale pari a mq. 56,00-.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune è emerso che detto condono ad oggi è in corso di definizione in quanto mancano nella pratica alcuni documenti che il Tecnico comunale ha richiesto tra cui l'accatastamento che ad oggi non è stato eseguito (vedi richiesta di condono edilizio allegata) -.

LOTTO N. 10

Il lotto n. 10 è identificato catastalmente con il Fg. 15 n. 505 risulta autorizzato dietro presentazione di regolare progetto esecutivo da parte _____

_____ con
Concessione Edilizia n. 21 del 13.12.1996 e Collaudo statico ex legge 5.11.71 n. 1086



art.4 deposito 1225/96, nonché certificato e autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Villetta Barrea in data 28.03.1998 Prot. 01075 alla

Pur tuttavia analizzando sia il progetto autorizzato sia gli ampliamenti eseguiti e innanzi indicati la costruzione ad oggi risulta essere difforme dalle Concessioni Edilizie citate e dall'Agibilità rilasciata dal Sindaco di Villetta Barrea (vedi paragrafo successivo - G).

G- DIFFORMITA` O ABUSI EDILIZI RISPETTO ALLE CONCESSIONI EDILIZIE O AUTORIZZAZIONI

LOTTO N. 9

Per quanto riguarda il lotto n. 9 e cioè i due manufatti costruiti sulla particella n. 1293 del Foglio 18 del Comune di Villetta Barrea AQ esiste condono edilizio con Prot. 00491 del 28.02.1995 a nome [REDACTED]

[REDACTED] (vedi copia domanda allegata), domanda di condono che ad oggi deve essere ancora evasa perché nella pratica manca:

- 1)- Accatastamento dei manufatti condonati
- 2)- Certificato di idoneità sismica
- 3)- Miglior identificazione con esatta planimetria dei manufatti condonati
- 4)- Relazione tecnica

LOTTO N. 10

Il lotto n. 10 indicato in Catasto con il Fg. 15 n. 505 differisce dal progetto approvato in quanto nel primo corpo di fabbrica i locali bagno e spogliatoio indicati in planimetria con il n.3 e 4 non esistono in progetto, mentre l'abitazione o il riparo creato nel secondo corpo di fabbrica con indicati in planimetria i numeri 9 – 10 – 11 – 12 non esiste nel progetto approvato-.

Inoltre l'ampliamento eseguito nel primo corpo di fabbrica indicato in planimetria con i numeri 2 – 5 – 6 – 7 - 8 è privo di qualsiasi autorizzazione o concessione edilizia pertanto risulta completamente abusivo-.



I-VALUTAZIONE DEI COSTI PER RENDERE AGIBILI E CONFORMI I BENI IMMOBILI ESECUTATI

Tutti i beni immobili eseguiti necessitano di pratiche edilizie e progetti a sanatoria per poter essere considerati vendibili e quindi in regola con Leggi e normative vigenti italiane, nello specifico il lotto n. 9 e il lotto n. 10 pertanto si riporta qui di seguito la valutazione dei costi tecnici per la regolarizzazione degli immobili-.

LOTTO N. 9

Condono edilizio del 1995

Accatastamento dell'immobile	€	2.000,00
Certificato di idoneità sismica	€	1.000,00
Planimetrie dei manufatti condonati	€	300,00
Relazione tecnica	€	150,00
Totale spese tecniche	€	3.450,00

LOTTO N. 10

Progetto a sanatoria
variazione interna per spogliatoio e W.C.,
nonché abitazione all'interno del secondo
corpo di fabbrica:

€ 1.800,00

Progetto a sanatoria per ampliamento
Primo corpo di fabbrica, stalla e magazzini:

€ 3.000,00

Progetto deposito Genio Civile per ampliamento
primo corpo di fabbrica, stalla e magazzini:

€ 2.000,00

Nuovo accatastamento per l'intera costruzione

Al Fg. 15 n. 505: € 2.000,00

a riportare Euro 8.800,00



Riporto Euro	8.800,00
Oneri e oblazioni da pagare al Comune di Villetta Barrea a stima: €	6.000,00
<u>Totale spese tecniche, oneri e oblazioni</u> €	<u>3.450,00</u>

e' chiaro che detti importi sono stati stimati solo e soltanto sulla base delle esperienze professionali del sottoscritto in quanto detti progetti e pratiche di condono edilizio variano a secondo la richiesta di documentazione e calcolo richiesto dagli Uffici pubblici come Comune (Ufficio tecnico), Genio Civile della Prov. de' L'Aquila e Agenzia del Territorio de' L'Aquila, stessa identica cosa vale per le oblazioni e e gli oneri che gli stessi uffici pubblici calcolano secondo i loro parametri e loro tariffe.

L – CONFINANTI DEI LOTTI ESECUTATI COSTITUITI

LOTTO N. 1

IL LOTTO N. 1 indicato in catasto al Fg.5 n.157 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 156 a Sud la 161 a Ovest la 213 a Est strada interpoderale.

IL LOTTO N. 2 indicato in catasto al Fg.8 n.14 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 9 a Sud la 20 a Ovest la 13 a Est 10.

IL LOTTO N. 3 indicato in catasto al Fg.8 n.130 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 125 a Sud la 133-134 a Ovest la S.S. Regionale n. 479 a Est Strada interpoderale.

IL LOTTO N. 4 indicato in catasto al Fg.12 n.8 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 6-7-9 a Sud la 14-13 a Ovest la Strada interpoderale a Est 10-11.



IL LOTTO N. 5 indicato in catasto al Fg.12 n.8 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 6-7-9 a Sud la 14-13 a Ovest la Strada interpoderale a Est 10-11.

IL LOTTO N. 6 indicato in catasto al Fg.12 n.13 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 8 a Sud la 54-55-56-58 a Ovest la 14-52 a Est 11-12.

IL LOTTO N. 7 indicato in catasto al Fg.14 n.603 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 486-487 a Sud la via Valle Sant'Angelo a Ovest la 617 a Est 604.

IL LOTTO N. 8 indicato in catasto al Fg.15 n. 7 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 262-1 a Sud la 8 a Ovest la 6-14 a Est 8.

IL LOTTO N. 9 indicato in catasto al Fg.18 n.1293 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 1423 a Sud la 1294 a Ovest la 294 a Est 1292.

IL LOTTO N. 10 indicato in catasto al Fg.15 n.505 di Villetta Barrea AQ confina con le particelle a nord la n. 501 a Sud la 210 a Ovest la 189-188 a Est 194-197.

M- CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI CALPESTABILI DELLE UNITA' ESECUATE

Lotto n. 1 –		
<u>Fg.5 n.157 mq.....</u>	<u>2.200</u>	<u>terreno</u>
Lotto n. 2 –		
<u>Fg.8 n.14 mq.....</u>	<u>4.100</u>	<u>terreno</u>
Lotto n. 3 –		
<u>Fg.8 n.130 mq.....</u>	<u>970</u>	<u>terreno</u>



Lotto n. 4 –

Fg.12 n. 8 mq..... 7.340 terreno

Lotto n. 5 –

Fg.12 n.13 mq..... 5520 terreno

Lotto n. 6 –

Fg.14 n.273 mq..... 910 terreno

Lotto n. 7 –

Fg.14 n.603 mq..... 388 terreno

Lotto n. 8 –

Fg.15 n.7 mq..... 7.770 terreno

Lotto n. 9 –

Fg.18 n.1293 mq..... 371. terreno

Superficie calpestabile manufatti (magazzini) mq 40,04 + mq 12,02 = mq 52.,06

Lotto n.10 –

Fg.15 n.505..... mq. 3.408,00 (terreno)

Superficie magazzino n. 1.....mq.154,35

Superficie magazzino n. 13 mq. 95,50

Superficie bagno n. 4 mq 2,00

Superficie spogliatoio n. 3 mq. 5,50

Superficie magazzino n. 13..... mq. 95,50

Superficie abitazione

Superficie soggiorno n. 9..... mq. 26,67

Superficie cucina n. 11..... mq. 8,16

Superficie camera n. 12 mq. 9,94

Superficie bagno n. 10..... mq. 4,72

Totale abitazione mq. 49,49

Superficie stalla n. 2 mq. 74,20

Superficie magazzino n. 5..... mq. 9,70

Superficie magazzino n. 6 mq. 8,30



Superficie magazzino n. 7	mq.	9,70
Superficie magazzino n. 8	mq.	8,30

N- METODOLOGIA DI STIMA E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame-.

Il procedimento si basa sul metodo diretto sintetico-comparativo che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadrato calpestabile), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene stesso maggiori analogie ed utilizzando come parametro di valutazione la superficie utile ragguagliata ai vani principali dell'immobile-.

Nel nostro caso si valuta come vano principale quello destinato ad abitazione, magazzino e stalla, considerando il 100% della superficie effettiva e adottando un coefficiente di ragguaglio pari a -1- escluso i muri perimetrali e divisori interni, detto coefficiente di ragguaglio potrà essere superiore a -1- se le condizioni di finitura degli ambienti sono ottime e di qualità come pure le condizioni di manutenzione, altrimenti lo stesso coefficiente sarà inferiore a -1- se dette condizioni non dovessero rispondere A uno stato di manutenzione ordinaria o straordinaria non adeguato oppure che avessero eventuali servitù o eventuali problematiche quali livello di piano, esposizione, o particolari limitazioni quali accessibilità, superfici poco finestate, impianti tecnologici vetusti, da rimaneggiare o inesistenti che né ridurrebbero chiaramente il valore-.



O- INDAGINE DI MERCATO

Il mercato immobiliare locale, al riguardo di edifici con destinazione d'uso per abitazioni, fondaci, magazzini e soffitte nonché terreni agricoli allo stato attuale risulta poco vivace, per via anche degli ultimi eventi economici nonché degli ultimi eventi tellurici noti subiti da queste località negli ultimi anni -.

Si ritiene pertanto, che il valore attuale degli immobili risente in maniera direttamente proporzionale gli eventi innanzi descritti-.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, si sono considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano sia gli ultimi eventi sia la destinazione d'uso, lo stato e la consistenza dell'edificio e delle unità immobiliari che ne fanno parte, la zona in cui essi ricadono, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui sono soggetti-.

In considerazione di ciò si è ritenuto adottare i seguenti valori per metro quadrato di superficie utile per abitazioni, fondaci, magazzini, soffitte e terreni in condizioni di abitabilità normali o più che sufficienti,

Abitazione € 1.500/mq. pari al coefficiente di ragguaglio = 1-.

Magazzino € 450/mq. pari al coefficiente di ragguaglio = 1-.

Stalla € 450/mq. pari al coefficiente di ragguaglio = 1-.

Terreni agricoli € 7,00/mq. pari al coefficiente di ragguaglio = 1-.



LOTTO N.1 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 5 n. 157**VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 5 n. 157	Mq. 2.200	0,30	Mq. 660,00	€ 7,00	€ 4.620,00
VALORE TERRENO AL FG. 5 N. 157 € 4.620,00					

LOTTO N.2 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 8 n. 14**VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 8 n. 14	Mq. 4.100	0,30	Mq. 1230,00	€ 7,00	€ 8.610,00
VALORE TERRENO AL FG. 8 N. 14 € 8.610,00					

LOTTO N.3 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 8 n. 130**VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 8 n. 130	Mq. 970	0,30	Mq. 291,00	€ 7,00	€ 2.037,00
VALORE TERRENO AL FG. 8 N. 130 € 2.037,00					

LOTTO N.4 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 12 n. 8**VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 12 n. 8	Mq. 7.340	0,30	Mq. 2.202,00	€ 7,00	€ 15.414,00
VALORE TERRENO AL FG. 12 N. 8 € 15.414,00					

**LOTTO N.5 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 12 n. 13
VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 12 n. 13	Mq. 5.520	0,30	Mq. 1.656,00	€ 7,00	€ 11.592,00
VALORE TERRENO AL FG. 12 N. 13 € 11.592,00					

**LOTTO N.6 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 14 n. 273
VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 14 n. 273	Mq. 910	0,30	Mq. 273,00	€ 7,00	€ 1.911,00
VALORE TERRENO AL FG. 14 N. 273 € 1.911,00					

**LOTTO N.7 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 14 n. 603
VILLETTA BARREA AQ**



<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 14 n. 603	Mq. 388	1,00	Mq. 388,00	€ 7,00	€ 2.716,00
VALORE TERRENO AL FG. 14 N. 603 € 2.716					

**LOTTO N.8 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' ESECUTATA Fg. 15 n. 7
VILLETTA BARREA AQ**

<u>TERRENO NON EDIFICABILE MONTANO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Fg. 15 n. 7	Mq. 7.770	0,30	Mq. 2.331,00	€ 7,00	€ 16.317,00
VALORE TERRENO AL FG. 15 N. 7 € 16.317,00					



LOTTO N. 9 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 18 n. 1293
VILLETTA BARREA AQ

<u>IMMOBILE EDIFICATO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
TERRENO Fg. 18 n. 1293	Mq. 371	3	Mq. 1.113,00	€ 7,00	€ 7.791,00
MAGAZZINO GRANDE	Mq. 40,04	0,20	Mq. 8,008	€ 450,00	€ 3.603,60
MAGAZZINO PICCOLO	Mq. 12,02	0,35	Mq. 4,207	€ 450,00	€ 1.893,15
VALORE IMMOBILE EDIFICATO AL FG. 18 N. 1293 € 13.287,75					

LOTTO N. 10 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 15 n. 505
VILLETTA BARREA AQ

<u>CAPANNONE AGRICOLO</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
TERRENO Fg. 15 n. 505	Mq. 3.408	1	Mq. 3.408,00	€ 7,00	€ 23.856,00
MAGAZZINO N. 1	Mq. 154,35	0,65	Mq. 100,33	€ 450,00	€ 45.148,50
MAGAZZINO N. 13	Mq. 95,50	0,65	Mq. 62,08	€ 450,00	€ 27.936,00
BAGNO N. 4	Mq. 2,00	0,80	Mq. 1,60	€ 1.500,00	€ 2.400,00



SPOGLIATOIO N. 3	Mq. 5,50	0,40	Mq. 2,20	€ 1.500,00	€ 3.300,00
<u>ABITAZIONE O MEGLIO RIPARO ALL'INTERNO DEL CAPANNONE AGRICOLO</u>					
SOGGIORNO N.9	MQ. 26,67	0,35	Mq. 9,33	€ 1.500,00	€ 13.995,00
CUCINA N. 11	MQ. 8,16	0,35	Mq. 2,86	€ 1.500,00	€ 4.290,00
CAMERA N. 12	MQ. 9,94	0,35	Mq. 3,48	€ 1.500,00	€ 5.220,00
BAGNO N. 10	MQ. 4,72	0,90	Mq. 4,24	€ 1.500,00	€ 6.360,00
<u>STALLA E MAGAZZINI ADIACENTI IL CAPANNONE AGRICOLO SENZA CONCESSIONI EDILIZIE</u>					
STALLA N. 2	MQ. 74,20	0,75	Mq. 55,65	€ 450,00	€ 25.042,50
MAGAZZINO N. 5	MQ. 9,70	0,65	Mq. 6,30	€ 450,00	€ 2.837,25
MAGAZZINO N. 6	MQ. 8,30	0,65	Mq. 5,40	€ 450,00	€ 2.430,00
MAGAZZINO N. 7	MQ. 9,70	0,60	Mq. 5,82	€ 450,00	€ 2.619,00
MAGAZZINO N. 8	MQ. 8,30	0,60	Mq. 4,98	€ 450,00	€ 2.241,00
<u>VALORE IMMOBILE EDIFICATO AL FG. 15 N. 505 € 167.675,25</u>					



P – RIEPILOGO VALORI SINGOLI LOTTI E TUTTA LA PROPRIETA` ESECUTATA

Alla luce di quanto sopra espresso il valore di stima totale dei beni esegutati è il seguente:

<u>LOTTO N. 1- VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.5 N.157</u>	€	4.620,00
<u>LOTTO N. 2- VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.8 N. 14</u>	€	8.610,00
<u>LOTTO N. 3 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.8 N.130</u>	€	2.037,00
<u>LOTTO N. 4 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.12 N. 8</u>	€	15.414,00
<u>LOTTO N. 5 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.12 N. 13</u>	€	11.592,00
<u>LOTTO N. 6 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.14 N.273</u>	€	1.911,00
<u>LOTTO N. 7 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.14 N.603</u>	€	2.716,00
<u>LOTTO N. 8 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.15 N. 7</u>	€	16.317,00
<u>LOTTO N. 9 - VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.18 N.1293</u>	€	13.287,75
<u>LOTTO N.10- VALORE IMMOBILIARE TOTALE FG.15 N. 505</u>	€	167.675,25
<u>VALORE COMP. BENI SOTTOPOSTI AD ESEC.IMMOBILIARE</u>	€	244.180,00

Diconsi Euro duecentoquarantaquattromilacentottanta-.

Alla luce di quanto sopra meglio specificato si fa presente che:

I lotti n. 1-2-3 e 9 sono di esclusiva proprietà del

[REDACTED]

I lotti n. 4-5-6-7-8 sono di proprietà del

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Per quanto riguarda il **lotto n. 10** Fg. 15 n. 505 lo stesso è stato realizzato dalla fusione di due particelle la n. 511 di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] e la particella n. 211 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su detto lotto è stato edificato il fabbricato uso magazzino e stalla di cui al Fg. 15 n. 505 sub. – ctg D/10 (detto fabbricato risulta [REDACTED]

[REDACTED]

Il tutto meglio specificato nella Certificazione Notarile-.

Certo di aver bene adempiuto all'incarico affidatomi il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori accertamenti-.

Sulmona, lì 14-11-2023

L'ESPERTO
(Geom. Francesco D'Antino Settevendemie)



Lotto n. 10

disegni stato attuale



LOTTO N. 1

STATO ATTUALE
FABBRICATO CENSITO
IN CATASTO FG. 15 N. 505
SCALA 1: 100

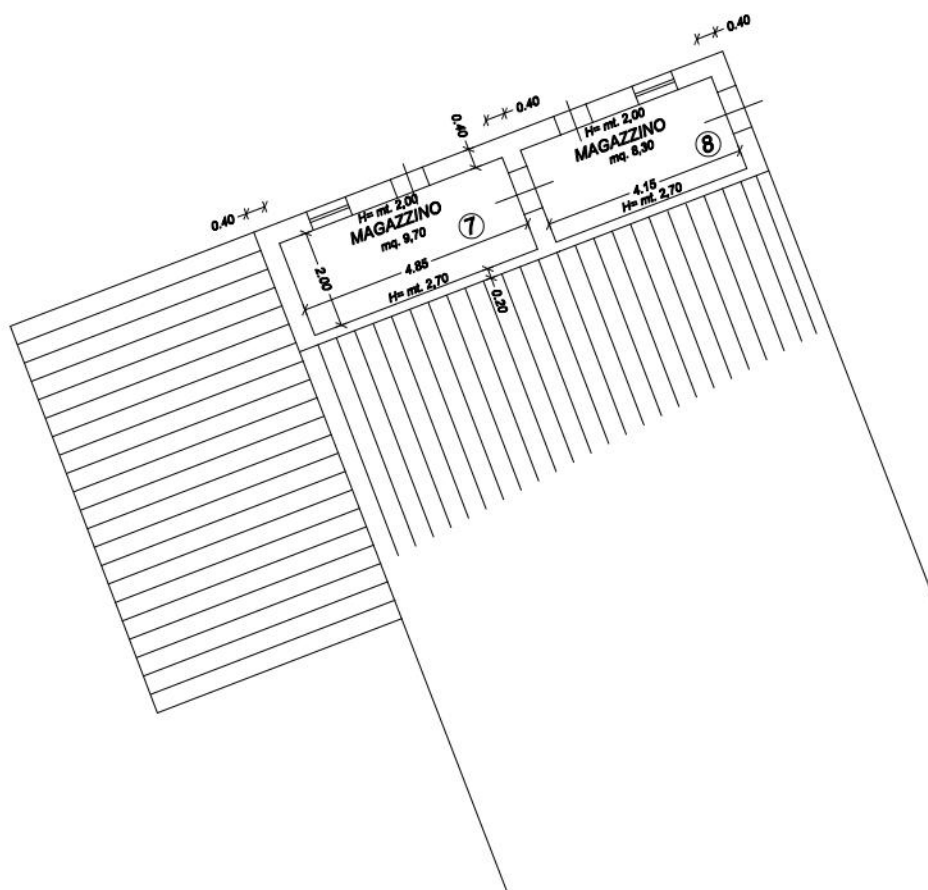
PIANO TERRA



LOTTO N. 10

**STATO ATTUALE
FABBRICATO CENSITO
IN CATASTO FG. 15 N. 505
SCALA 1: 100**

PIANO PRIMO



ELABORATO FOTOGRAFICO





Foto Lotto n. 10



Foto Lotto n. 10



Foto lotto n. 10- soggiorno- n.9 nei disegni stato attuale



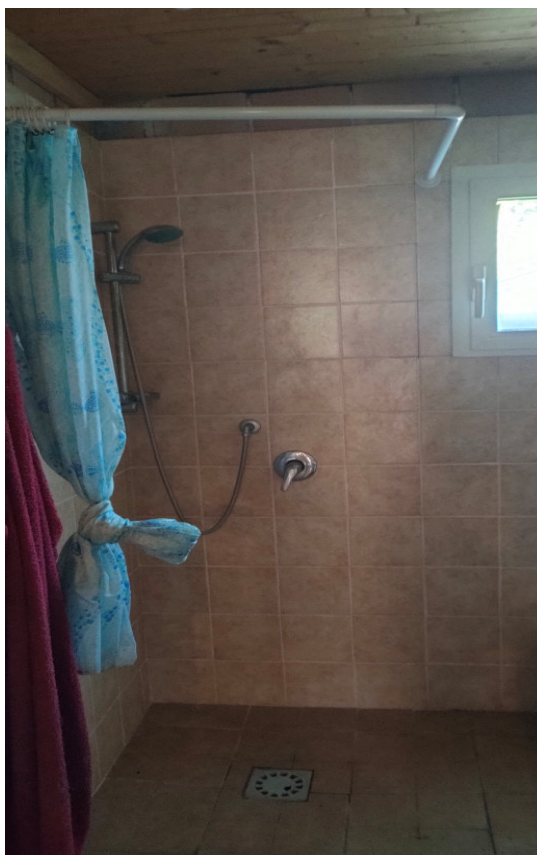


Foto lotto n. 10- bagno- n.10 nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 10- soggiorno n. 9 e cucina n. 11 – nei disegni stato attuale





Foto lotto n. 10- magazzino n.13 – nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 10- magazzino n.1 – nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 10- stalla n.2 – nei disegni stato attuale





Foto lotto n. 10- magazzini n.5-6-7-8 – nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 10- magazzini n.5-6-7-8 e stalla n.2– nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 10- stalla n.2 e esterni – nei disegni stato attuale





Foto lotto n. 9- magazzino – nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 9- magazzino – nei disegni stato attuale



Foto lotto n. 9- magazzino o pollaio – nei disegni stato attuale



Lotto n. 10
Concessione Edilizia
e
Certificato di Agibilità



TRIBUNALE DI SULMONA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro



Procedura 15/2023

Giudice Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario

Avv. Samanta Le Donne

PERIZIA SUPPLETIVA

*Tecnico incaricato quale esperto: Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie
iscritto al Collegio Dei Geometri e Geometri Laureati al n. 1427 della provincia di L'Aquila al n. 1427
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Sulmona al n. 142
C.F.: DNT FNC 60H04 I804I – P.I.: 01637390665*

*con Studio in Sulmona, via Morrone, 36,
Tel. e fax: 0864.380683 – mobile 338/8695599*

A - PREMESSA

Nell'udienza del 21.11.2024 l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Luca Pelliccia disponeva al sottoscritto Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie, quale Esperto nella presente Esecuzione Immobiliare promossa [REDACTED]

[REDACTED] di procedere "al frazionamento della porzione di fabbricato insistente sul terreno appartenente alla proprietà esclusiva del [REDACTED] e della rimanente porzione insistente sul terreno appartenente a questi in comproprietà con [REDACTED] analogamente per il frazionamento della corte annessa in forza dei rispettivi diritti di proprietà; di indicare nella perizia di stima suppletiva i costi in linea di massima per la sanatoria degli abusi."

Il sottoscritto preso atto di quanto disposto dal Giudice procedeva per ottemperare a quanto disposto-.

B- IDENTIFICAZIONE DEL TERRENO APPARTENENTE A [REDACTED] E QUELLO APPARTENENTE A [REDACTED] IN COMPROPRIETA' CON [REDACTED] E RISPETTIVO FRAZIONAMENTO

Per poter identificare la porzione di terreno appartenente a [REDACTED] e quella appartenente a [REDACTED] il sottoscritto ha dovuto procedere in una ricerca catastale che andava ad individuare le due porzioni di terreno in quanto le due porzioni attualmente erano e sono identificate in un'unica proprietà cioè quella identificata al Fg. 15 n. 505 di Villetta Barrea-.

Dalla ricerca catastale è emerso che prima che venissero fuse le due porzioni di terreno a seguito di accatastamento del fabbricato uso stalla Villetta Barrea Fg. 15 n. 505 le due porzioni di terreno erano distinte in catasto terreni una al Fg. 15 n. 211 di mq. 1.050 intestata a [REDACTED]

altra

al Fg. 15 n. 502 di mq. 2.351 intestata a

La mappa catastale attualmente individua sia il fabbricato che il terreno del Fg. 15 n. 505 del Comune di Villetta Barrea, ma per risalire all'individuazione sia del Fg. 15 n. 502 che Fg. 15 n. 211 si è dovuto provvedere alla richiesta della mappa precedente che viene allegata in copia alla presente relazione tecnica.

Pertanto individuati i vecchi confini delle proprietà sia del Fg. 15 n. 502, sia del Fg. 15 n. 211, si è potuto procedere al frazionamento degli immobili insistenti sui due lotti di terreno, chiaramente accatastando anche le parti non censite (ampliamenti non autorizzati), frazionamento allegato alla presente relazione e che distingue le seguenti proprietà:

Parte di fabbricato e corte di terreno che insiste sulla ex Fg. 15 n. 211 di mq. 1.050 di proprietà di

C CSC S

Villetta Barrea AQ Catasto Fabbricati

Fg. 15 sub. 2	BCNC corte mq. 863 (comune ai sub. 3-4-5)
Fg. 15 sub. 3	stalla
Fg. 15 sub. 4	stalla
Fg. 15 sub. 5	stalla

Parte di fabbricato e corte di terreno che insiste sulla ex Fg. 15 n. 502 di mq. 2.351 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Villetta Barrea AQ Catasto Fabbricati

Fg. 15 sub. 1 BCNC corte mq. 2.105 (comune ai sub. 6-7-8)

Fg. 15 sub. 6 stalla

Fg. 15 sub. 7 stalla

Fg. 15 sub. 8 stalla

Si chiarisce che una volta frazionata la proprietà nel modo precedentemente descritto la ditta intestataria di tutti i subalterni elencati attualmente rimane così come indicato nelle attuali visure catastali e cioè:

1- [REDACTED]
[REDACTED]

2- [REDACTED]
[REDACTED] t i i d d f i i att l ale

Si specifica inoltre che tutte le visure catastali il frazionamento con il relativo tipo mappale per l'inserimento in mappa viene allegato in copia alla presente relazione tecnica unitamente alle spese di segreteria e alle spese d'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate o del Territorio de' L'Aquila-.

C - COSTI PER LA SANATORIA DEGLI ABUSI.

Per quanto riguarda gli abusi edilizi come specificato nella prima perizia di stima (pagina 13 paragrafo G lotto n. 10) l'immobile differisce dal progetto approvato in quanto nel primo corpo di fabbrica i locali indicati come spogliatoio e bagno nella planimetria dello stato attuale riportati con il n. 3 e 4 non esistono nel progetto autorizzato, stessa cosa dicasi per i locali indicati nel secondo corpo di fabbrica con i numeri 9-10-11-12 inesistenti nel progetto approvato, pertanto per l'eventuale progetto a sanatoria di detti abusi valgono le cifre riportate nella prima perizia cioè:

Progetto a sanatoria variazione interna Per spogliatoio e W.C., nonché tramezzature Interne del secondo corpo di fabbrica divisione In locali uso magazzino e bagno in planimetria stato attuale ai n.ri 3-4-9-10-11-12 €.....	1.800,000
Oneri e sanzioni per oblazioni comunali E diritti di segreteria a stima €.....	1.000,00
Totale spese tecniche e oblazioni a stima €.....	2.800,00

Dionisi Euro duemila ottocento-.

Per quanto riguarda gli ampliamenti riportati nella planimetria dello stato attuale nella prima perizia da me depositata indicati con i n. ri 2 (stalla) in catasto oggi a seguito di frazionamento indicata al Fg. 15 n. 505 sub. 3 e sub. 8 e gli ampliamenti riportati nella planimetria dello stato attuale nella prima perizia da me depositata indicati con i n.ri 5-6-7-8 (magazzino) in catasto al Fg. 15 n. 505 sub. 5 da un attento esame, come già indicato nella prima perizia, risultano totalmente abusivi e non sanabili in quanto trattasi di strutture di fabbricato realizzate senza relativo progetto sia al Comune di Villetta Barrea sia alla Sovrintendenza dei Beni Ambientali e Culturali de' L'Aquila sia all' Ente Parco Nazionale d'Abruzzo, inoltre le strutture con cui sono state realizzate non rispondono alle norme sismiche attuali e naturalmente non risultano avere un deposito strutturale all' Ufficio del Genio Civile de' L'Aquila, oltretutto detti ampliamenti non risultano avere la distanza minima pari a m. 10,00 da lasciare dai confini di proprietà privata così come previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di Villetta Barrea in Zone Agricole.

Pertanto alla luce di queste risultanze gli ampliamenti eseguiti ed indicati in Catasto al Fg. 15 n. 505 sub. 3-5 e 8 non sono sanabili tantomeno condonabili-.

Certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi, rimango a disposizione di eventuali chiarimenti e delucidazioni-.

Sulmona, lì 02.04.2025

L'ESPERTO

(Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie)

ALLEGATO N. 01

MAPPA CATASTALE
PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO
FG. 15 N.505

VISURE CATASTALI STORICHE
DEL FG. 15 N.505
E DELLE PARTICELLE
FG. 15 N. 211 E 502

COMUNE DI VILLETTA BARREA AQ

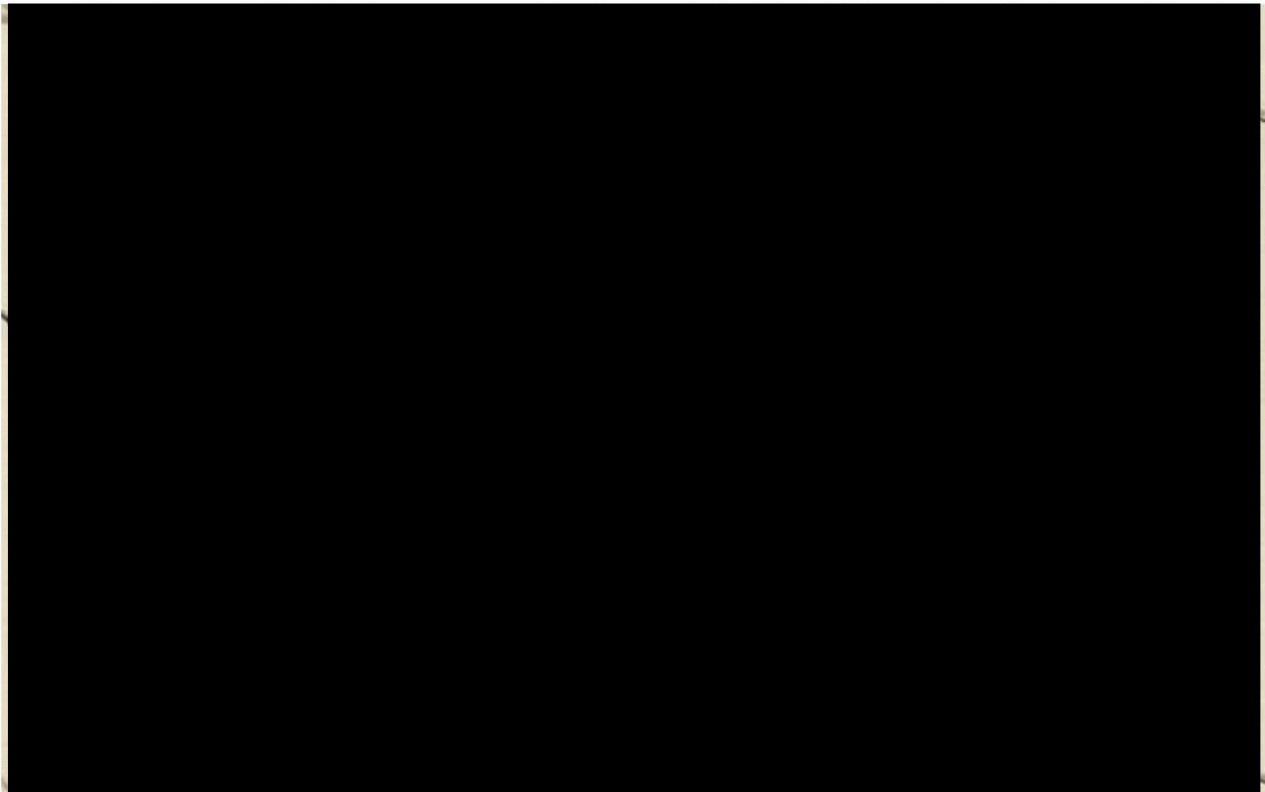
COPIA DI MAPPA PRIMA DELL'ACCATASTAMENTO FG. 15 N. 505

Fg. 15 n. 502 mq. 2351,00

Fg. 15 n. 211 mq. 1050,00

AGENZIA DEL TERRITORIO DE' L'AQUILA - STRALCIO DI MAPPA FG. 15 N. 502 E 211 -

CONFINE TRA LE DUE PARTICELLE SOPRAMENZIONATE CHE DIVIDE IL FABBRICATO IN DUE PARTI



TRIBUNALE DI SULMONA

CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contro



Procedura 15/2023

Giudice Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario

Avv. Samanta Le Donne

3° PERIZIA SUPPLETIVA

*Tecnico incaricato quale esperto: Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie
iscritto al Collegio Dei Geometri e Geometri Laureati al n. 1427 della provincia di L'Aquila al n. 1427
iscritto all'Albo dei periti del Tribunale di Sulmona al n. 142
C.F.: DNT FNC 60H04 I804I – P.I.: 01637390665*

*con Studio in Sulmona, via Morrone, 36,
Tel. e fax: 0864.380683 – mobile 338/8695599*

A - PREMESSA

Nell'udienza del 24.04.2025 l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Luca Pelliccia disponeva al sottoscritto Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie, quale Esperto nella presente Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED] di procedere ".....considerato che alcuni beni non sono vendibili, che occorre scorporarli dalla vendita e che occorre procedere alla individuazione dei valori dei sub. di proprietà del debitore esecutato distinguendoli da quelli del coniuge e procedere all'attribuzione delle quote di proprietà in catasto, rinvia all'udienza del 25.09.2025 ore 11.30 per la comparizione delle parti."

Il sottoscritto preso atto di quanto disposto dal Giudice ha proceduto come di seguito per ottemperare a quanto disposto-.

B- INDICAZIONE DEI BENI RICADENTI SUL TERRENO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO E BENI RICADENTI SUL TERRENO DI PROPRIETA'

I beni di cui alla disposizione del Giudice sono quelli individuati al lotto n. 10 della 1° perizia tecnica e gli stessi ricadono sul terreno di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] come da frazionamento eseguito, vedi 2°perizia suppletiva del sottoscritto, in catasto al Fg. 15 n. 505 sub. 1 (corte esclusiva del sub. 6-7-8), Fg. 15 n. 505 sub.6 (stalla), Fg. 15 n. 505 sub.7 (stalla), Fg. 15 n. 505 sub.8 (stalla) il tutto chiaramente nel Comune di Villetta Barrea AQ-.

Mentre i beni che ricadono sul terreno [REDACTED] sono, come da frazionamento eseguito, vedi 2°perizia suppletiva del sottoscritto, in catasto al Fg. 15 n. 505 sub. 2 (corte esclusiva del sub. 3-4-5), Fg. 15 n. 505 sub.3 (stalla), Fg. 15 n. 505 sub.4 (stalla), Fg. 15 n. 505 sub.5 (stalla) il tutto chiaramente nel Comune di Villetta Barrea AQ-.

C – STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI RICADENTI SUL TERRENO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO

Per quanto riguarda la stima dei beni ricadenti sul terreno di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] essi hanno le stesse caratteristiche costruttive nonché finiture già riportate nella prima perizia tecnica redatta dal sottoscritto pertanto anche i coefficienti adottati sono gli stessi identici presenti nella prima perizia come pure i valori per metro quadro adottati per ogni singolo vano e per lo stesso terreno o corte che si voglia pertanto si ha:

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 15 n. 505 SUB. 1

VILLETTA BARREA AQ

<u>TERRENO O CORTE</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
TERRENO Fg. 15 n. 505 Sub. 1	Mq. 2.105	1	Mq. 2.105,00	€ 7,00	€ 14.735,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 1</u>					€ 14.735,00

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 15 n. 505 SUB. 7

VILLETTA BARREA AQ

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Indicata in planimetria con il n.13	Mq. 95,50	0,65	Mq. 62,08	€ 450,00	€ 27.936,00
Indicata in planimetria con il n. 9	Mq. 26,67	0,35	Mq. 9,33	€ 1.500,00	€ 13.995,00

Indicata in planimetria con il n.11	Mq. 8,16	0,35	Mq. 2,86	€ 1.500,00	€ 4.290,00
Indicata in planimetria con il n.12	Mq. 9,94	0,35	Mq. 3,48	€ 1.500,00	€ 5.220,00
Indicata in planimetria con il n.10	Mq. 4,72	0,90	Mq. 4,24	€ 1.500,00	€ 6.360,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 7</u>					<u>€ 57.801,00</u>

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 15 n. 505 SUB. 6**VILLETTA BARREA AQ**

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Indicata in planimetria con il n. 14	Mq. 69,24	0,65	Mq. 45,01	€ 450,00	€ 20.254,50
Indicata in planimetria con il n. 3	Mq. 5,50	0,40	Mq. 2,20	€ 1.500,00	€ 3.300,00
Indicata in planimetria con il n. 4	Mq. 2,00	0,80	Mq. 1,60	€ 1.500,00	€ 2.400,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 6</u>					<u>€ 25.954,50</u>

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROP. ESECUTATA Fg. 15 n. 505 SUB. 8**VILLETTA BARREA AQ**

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA</u> <u>MQ.</u>	<u>COEFICIENTE</u> <u>RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE</u> <u>RAGGUAGLIATA</u> <u>MQ.</u>	<u>VALORE</u> <u>PER</u> <u>MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE</u> <u>EURO</u>
Indicata in planimetria con il n. 15	Mq. 4,63	0,75	Mq. 3,47	€ 450,00	€ 1.561,50
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 8</u>					€ 1.561,50

**D – CALCOLO VALORE TOTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DEL PROPRIETARIO
ESECUTATO**

<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 1</u>	€ 14.735,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 7</u>	€ 57.801,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 6</u>	€ 25.954,50
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 8</u>	€ 1.561,50

TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARI € 100.052,00

E – STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI RICADENTI SUL TERRENO DI PROPRIETA'

Per quanto riguarda la stima dei beni ricadenti sul terreno di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] essi hanno le stesse
caratteristiche costruttive nonché finiture già riportate nella prima perizia tecnica redatta
dal sottoscritto pertanto anche i coefficienti adottati sono gli stessi identici presenti nella
prima perizia come pure i valori per metro quadro adottati per ogni singolo vano e per
lo stesso terreno o corte che si voglia pertanto si ha:

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' [REDACTED] Fg. 15 n. 505

SUB. 2

VILLETTA BARREA AQ

<u>TERRENO O CORTE</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
TERRENO Fg. 15 n. 505 Sub. 2	Mq. 863	1	Mq. 863	€ 7,00	€ 6.041,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 2</u>					€ 6.041,00

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' [REDACTED] Fg. 15 n. 505

SUB. 3

VILLETTA BARREA AQ

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Indicata in planimetria con il n. 2	Mq. 69,43	0,75	Mq. 52,07	€ 450,00	€ 23.431,50
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 3</u>					€ 23.431,50

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' [REDACTED] Fg. 15 n. 505**SUB. 4****VILLETTA BARREA AQ**

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Indicata in planimetria con il n. 1	Mq. 77,25	0,65	Mq. 50,21	€ 450,00	€ 22.594,50
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 4</u>					<u>€ 22.594,50</u>

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELLA PROPRIETA' [REDACTED] Fg. 15 n. 505**SUB. 5****VILLETTA BARREA AQ**

<u>STALLA</u>	<u>SUP.EFFETTIVA MQ.</u>	<u>COEFICIENTE RAGGUAGLIO</u>	<u>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ.</u>	<u>VALORE PER MQ. DI SR</u>	<u>VALORE TOTALE EURO</u>
Indicata in planimetria con il n.5	Mq. 9,70	0,65	Mq. 6,30	€ 450,00	€ 2.835,00
Indicata in planimetria con il n. 6	Mq. 8,30	0,65	Mq. 5,39	€ 450,00	€ 2.425,50
Indicata in planimetria con il n. 7	Mq. 9,70	0,60	Mq. 5,82	€ 450,00	€ 2.619,00
Indicata in planimetria con il n. 8	Mq. 8,30	0,60	Mq. 4,98	€ 450,00	€ 2.241,00
<u>TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 5</u>					<u>€ 10.120,50</u>

F – CALCOLO VALORE TOTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] ADENTI SULLA

TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 2	€ 6.041,00
TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 3	€ 23.431,50
TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 4	€ 22.594,50
TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARE FG. 15 N.505 SUB. 5	€ 10.120,50

TOTALE VALORE UNITA' IMMOBILIARI DI [REDACTED] € 62.187,50

G – RIEPILOGO CONDIZIONI URBANISTICHE DEL FABBRICATO

Come riportato nella prima perizia tecnica si rammenta che le unità immobiliari riportate in catasto al Fg. 15 n. 505 sub. 3 - 8 e 5 sono prive di concessioni edilizie tantomeno di eventuali condoni edilizi vari e pertanto completamente abusive senza la possibilità ad oggi di eventuali sanatorie-.

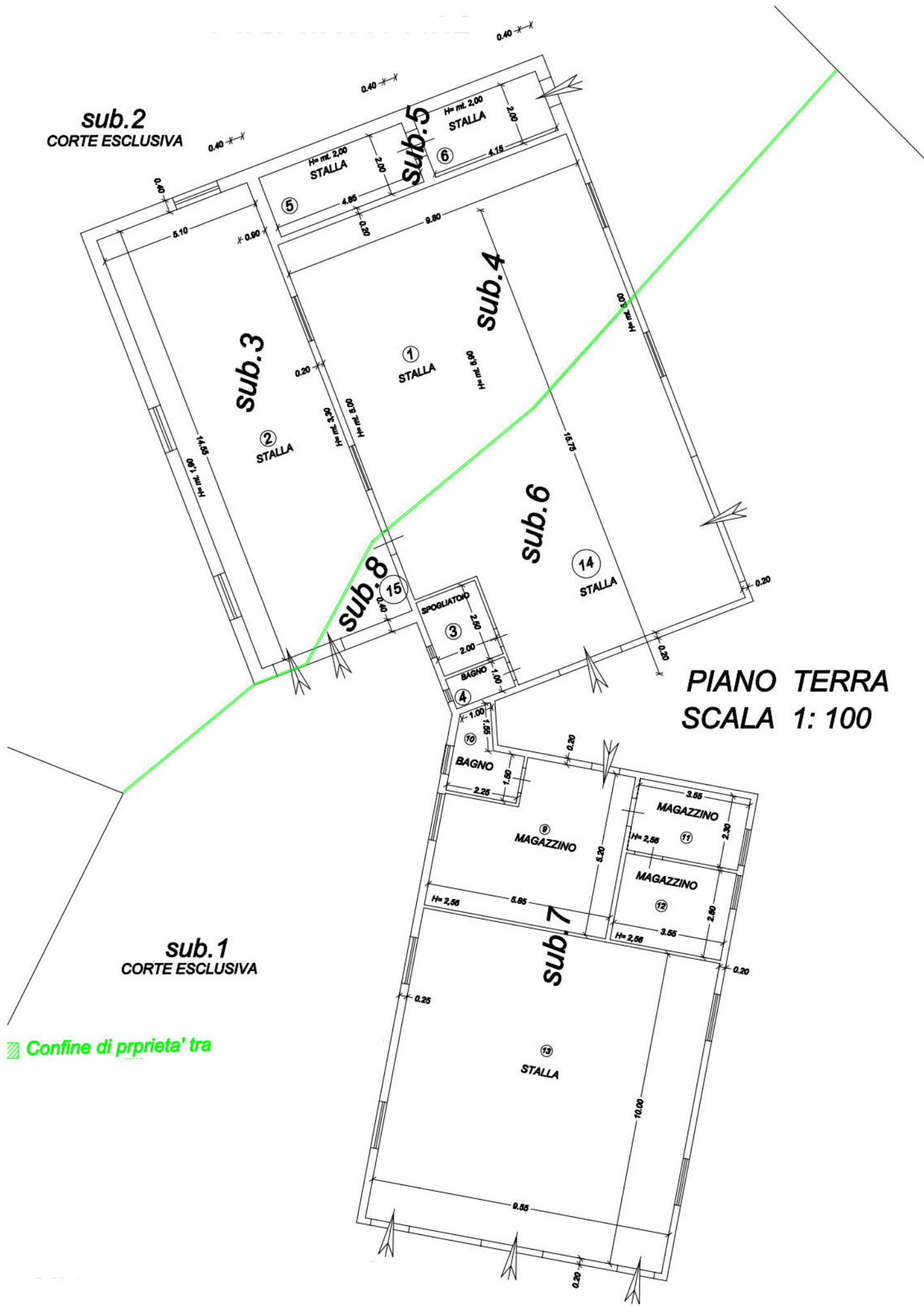
Certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi, rimango a disposizione di eventuali chiarimenti o delucidazioni-.

Sulmona, lì 30.08.2025

L'ESPERTO

(Geom. Francesco D'Antino Settevendemmie)

sub.2
CORTE ESCLUSIVA



PIANO TERRA
SCALA 1: 100

Confine di proprietà tra

PIANO PRIMO
SCALA 1: 100

