

LOTTO UNICO - Diritti pari ad all'intero dell'intera proprietà su un fondo rustico avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq. 217.333,00 (21ha 73are 33ca) sito nel Comune di Castilenti, Contrada Piomba, costituito: - da un fabbricato rurale, composto da tre unità immobiliari, di cui una con ex destinazione a magazzino e due ex destinazione abitativa. Gli stessi sono passati a destinazione collabente con categoria catastale F/2. Da un fabbricato con destinazione a stalla e da una corte comune. Il tutto è censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 4 particella 137 sub. 5 (stalla), 6 (fabbricato collabente), sub. 7 (corte comune) e sviluppa una superficie catastale tra coperto e scoperto di mq. 2.689,00 (26are 89ca). - da particelle di terreno agricolo censite al Catasto Terreni del Comune di Castilenti al foglio 4 particelle 1, 3, 6, 12, 90, 91, 141, 193, 195, 196, 198, 200, 202 aventi una superficie catastale complessiva di mq. 214.500,00 (21ha 45are 00ca). L'intero fondo ha una destinazione urbanistica a Zona "E" Agricola - sottozona "E3", zona agricola "calanchi" - area di rilevante interesse paesaggistico e ambientale. Detto fondo rustico è ubicato nel Comune di Castilenti a circa 9 Km. dal centro abitato ed è diviso in due 13 di 113 porzioni dalla Strada Provinciale Fondo Valle Piomba. Una porzione, comprendente tutte le particelle ad esecuzione come disposto dalla sentenza causa civile n. 3148/2017 del 17/03/2022, scende dalla sommità della collina fino alla suddetta strada con una giacitura in pendenza ad eccezione della parte di terreno in cui sono ubicati i fabbricati, che, invece, si presenta con una giacitura quasi pianeggiante. L'altra porzione, costituita dalle particelle 1 e 91, è compresa tra la suddetta strada provinciale ed il torrente Piomba ed ha una giacitura quasi pianeggiante. Alla porzione più grande si accede attraverso una stradina, che partendo dalla suddetta strada provinciale, sale per la collina giungendo all'area dove sono ubicati i fabbricati. Alla porzione più piccola si accede direttamente dalla strada provinciale. Il fabbricato rurale collabente in oggetto si suddivideva in tre unità immobiliari, precisamente in ex sub. 2, ex sub. 3 e ex sub 4, come meglio specificato: Il bene, individuato come "EX SUB. 2 - Ex Magazzino" nel presente elaborato peritale, è un'unità immobiliare, con destinazione d'uso ex magazzino, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castilenti al foglio 4 particella 137 sub 6. Essa è ubicata al piano terra del fabbricato rurale di maggior consistenza. Il suddetto magazzino è composto da tre locali: due, con solaio di copertura a volte di mattoni, hanno rispettivamente una Superficie utile di mq. 42,80 circa e mq. 42,21 circa, mentre, l'altro, con solaio di copertura in legno a tipologia a falda, ha una S.u. mq. 42,60 circa. L'altezza massima del magazzino è pari a 3,30 ml. circa per i due locali con il solaio di copertura a volte di mattoni, e a 3,75 ml circa per il locale con solaio di copertura in legno a tipologia a falda. Il bene, individuato come "EX SUB. 3 ex sub. 3 - Ex Appartamento" nel presente elaborato peritale, è unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, con annessi dei locali con destinazione a fondaci al piano terra, il tutto facente parte di un fabbricato rurale di maggior consistenza. La suddetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castilenti al foglio 4 particella 137 sub 6. Detta unità immobiliare è composta al piano terra da un fondaco con Superficie utile (S.u.) di mq. 12,57 circa, da tre locali con altezza interna di 1,44 ml. circa (utilizzati presumibilmente in passato per il ricovero degli animali vista la presenza di due piccole aree delimitate da muretti) aventi rispettivamente una S.u. di mq.4,24 circa, di mq. 3,52 circa e di mq. 3,02 circa, da un ripostiglio sottoscala con S.u. di mq. 3,53 circa e da un piccolo portico con S.u. di mq. 3,68 circa. Al piano primo, al quale si accede attraverso

una scala esterna con pianerottolo di arrivo avente una S.u. complessiva di mq. 10,62 circa, vi è una cucina con S.u. di mq. 12,95 circa, un soggiorno con S.u. di mq. 13,42 circa, un disimpegno con S.u. di mq. 8,25 circa, tre camere con S.u. rispettivamente di mq. 7,94 circa, di mq. 12,91 circa e di mq. 8,01 circa, da un bagno con S.u. di mq. 5,94 circa e da un terrazzo con una piccola parte coperta avente una S.u. complessiva di mq. 20,82 circa. L'altezza dell'appartamento escluso il bagno è pari a 2,98 ml. circa. Il bene, individuato come "EX SUB. 4 ex sub. 4 - Ex Appartamento" nel presente elaborato peritale è unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo, con annessi dei locali con destinazione a fondaco, forno e legnaia al piano terra il tutto facente parte di un fabbricato rurale di maggior consistenza; la suddetta unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castilenti al foglio 4 particella 137 sub 6. Detta unità immobiliare è composta al piano terra da un fondaco con superficie utile (S.u.) di mq. 20,00, da un forno e da una legnaia aventi un'altezza massima inferiore ad 1,50 ml., ed è presente un piccolo portico con una S.u. di mq. 3,69 circa. Al piano primo, al quale si accede attraverso una scala esterna avente una S.u. di mq. 8,12 circa, detta unità immobiliare è composta da un ingresso con S.u. di mq. 4,81, da una cucina con S.u. di mq. 8,39 circa, da una camera con S.u. di mq. 13,28, da un Wc. con S.u. di mq. 2,70 circa, da un corridoio con S.u. di mq. 3,49 e da una camera con S.u. di mq. 23,76 circa. L'altezza interna di parte dell'appartamento (cucina e camera adiacente) è pari a 2,98 ml. circa mentre la restante parte (ingresso, wc., corridoio e camera) ha un'altezza interna variabile con un massimo di 3,75 ml. circa nella camera. Il tutto viene meglio descritto nell'elaborato grafico del rilievo dello stato attuale e nella documentazione fotografica allegati al presente elaborato peritale. Si fa presente che le destinazioni d'uso dei vari locali dell'unità immobiliare sono quelle riportate sulla scheda o ex planimetria catastale.

Teramo lì 04/04/2025

Il CTU

Geom. Fabio Galizia