

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVEZZANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. GATTO GABRIELE

Procedura Esecutiva n.65/2025 R.G.E.
promossa da *omissis*****
contro
*****omissis*****

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE
ex art.568 c.p.c. Architetto Filomena Fazi



Sommario

Incarico	4
Premessa	4
Lotto n.1	4
BENE N.1 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.154	4
Descrizione	4
Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria dati catastali	5
Dati catastali	6
Continuità trascrizioni nel ventennio	6
Formalità pregiudizievoli	7
Conformità dati pignoramento	7
Normativa urbanistica	7
Censo, livello o uso civico	8
Divisibilità dei beni	8
Immobile libero o occupato	9
Vincoli	9
Stima - BENE N.1	9
Lotto n.2	10
BENE N.2 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46	10
BENE N.3 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142	10
BENE N.4 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181	10
Descrizione	10
BENE N.2 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46	11
Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria dati catastali	11
Dati catastali	12
Continuità trascrizioni nel ventennio	12
Formalità pregiudizievoli	12
Conformità dati pignoramento	13
Normativa urbanistica	13
Censo, livello o uso civico	14
Divisibilità dei beni	14
Immobile libero o occupato	14
Vincoli	14
Stima - BENE N.2	14
BENE N.3 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142	15
Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria dati catastali	15



Dati catastali.....	16
Continuità trascrizioni nel ventennio	16
Formalità pregiudizievoli	16
Conformità dati pignoramento	17
Normativa urbanistica	17
Censo, livello o uso civico	18
Divisibilità dei beni.....	18
Immobile libero o occupato	18
Vincoli	18
Stima - BENE N.3	18
BENE N.4 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181	19
Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza.....	19
Cronistoria dati catastali	19
Dati catastali.....	20
Continuità trascrizioni nel ventennio	20
Formalità pregiudizievoli	20
Conformità dati pignoramento	21
Normativa urbanistica	21
Censo, livello o uso civico	22
Divisibilità dei beni.....	22
Immobile libero o occupato	22
Vincoli	22
Stima - BENE N.4	22
Schema riassuntivo	23
Allegati.....	26

Incarico

Con provvedimento datato 03-01-2026, comunicato in data 05-01-2026, il Sottoscritto Architetto Filomena Fazi, con studio in Gioia dei Marsi (AQ) via della chiusa n.50, indirizzo PEC f.fazi@pec.archrm.it e cell. 3289137404, veniva nominato esperto ai fini della stima dei beni immobili pignorati nel procedimento in oggetto.

In data 08-01-2026 il Sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento.

Premessa

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- **BENE N.1** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme, in via Paolo Borsellino.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.154.
- **BENE N.2** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46.
- **BENE N.3** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142.
- **BENE N.4** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181.

Lotto n.1

BENE N.1 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.154

Descrizione

In data 21/01/2026 la Scrivente si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, unitamente al custode giudiziario Dott.ssa Claudia Bianchi.



Il terreno è situato nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme, vi si accede da una strada asfaltata via Paolo Borsellino, e si presenta, al momento del sopralluogo, non recintato, arato e non seminato. La strada di accesso al terreno è chiusa, infatti è destinata a servire le proprietà private limitrofe costituite da più lotti con ville, da ciò si evince che la zona è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

Il terreno è situato a circa 3 km dal centro di Forme e a circa 4 km dal centro di Massa d'Albe.

Essendo un piccolo centro montano, i suoi collegamenti dipendono principalmente dai nodi infrastrutturali della vicina città di Avezzano.

L'uscita autostradale di riferimento è Magliano dei Marsi, sull'A24/A25 (Roma-Pescara/L'Aquila), a circa 8 km.

La stazione ferroviaria di riferimento è Avezzano, a circa 10 km.

I principali aeroporti di Pescara e Roma si trovano a circa 110 km.

Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1.

Confini

I confini non sono delimitati da recinzione, ma al momento del sopralluogo sono riconoscibili perché il terreno rispetto a quelli limitrofi risulta arato; sul lato Est, a confine con il lotto in cui è presente una villa, ci sono dei picchetti in ferro.

Il bene confina:

- a Nord con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particelle n. 194 e n.195 di altra proprietà,
- ad Ovest con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particelle n. 27 e n.162 di altra proprietà,
- a Sud con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 42 di altra proprietà,
- ad Est con la porzione di terreno, con villa, identificato al Foglio 37 particella n. 501 di altra proprietà.

Consistenza

La consistenza catastale dell'immobile è di 4000 mq.

Cronistoria dati catastali

La cronistoria dei dati catastali è stata elaborata con il supporto dell'atto di vendita del terreno, in quanto la visura catastale storica contiene errori o di trascrizione o di mancati aggiornamenti dovuti a volture non registrate correttamente, perciò non è allineata con i titoli di proprietà reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/08/1957 al 28/12/1973	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 28 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie (ha are ca) 1 16 70 Reddito dominicale L. 10.503 Reddito agrario L. 17.505
Dal 28/12/1973 al 23/04/1977	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 28 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie (ha are ca) 1 16 70 Reddito dominicale L. 10.503 Reddito agrario L. 17.505
Dal 23/04/1977 al 18/03/1980	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 154 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie (ha are ca) 40 00 Reddito dominicale L. 3.600 Reddito agrario L. 6.000
Dal 18/03/1980 al 28/10/2009	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 154 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie (ha are ca) 40 00 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 3,10
Dal 28/10/2009 ad oggi	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 154 Qualità Seminativo Classe 5 Superficie (ha are ca) 40 00 Reddito dominicale € 1,86 Reddito agrario € 3,10

Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	154		-	SEMINATIVO 5	40 00		Dominicale Euro 1,86 L. 3.600	Agrario Euro 3,10 L. 6.000
Notifica						Partita	4610		

Il bene sopra identificato deriva dal frazionamento catastale della particella originaria n.28 di 11670 mq.

Dal sopralluogo si è rilevata la presenza di un sedime stradale, che insiste parzialmente sulla particella catastale ma che nella mappa catastale in atti non risulta riportato graficamente; questo comporta un disallineamento tra lo stato di fatto e la mappa catastale stessa.

Continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene è stato acquistato dal proprietario esecutato il 18 marzo 1980 con Atto di Vendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n. 82369.

Il 28 ottobre 2009 con Atto di Affrancazione dei terreni del Dottor ***omissis*** Repertorio n.921 il Comune di Massa d'Albe ha concesso l'affrancazione del canone sui terreni a favore del Signor ***omissis***.

Pertanto c'è una continuità di trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 6551
Pubblico ufficiale COMUNE DI MASSA D'ALBE Repertorio 921/2009 del 28/10/2009
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 17907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1821 del 06/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1908 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 17908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1831 del 09/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1909 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 4 ☐ TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 12159 Registro Generale 14819
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 5104 del 02/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Conformità dati pignoramento

Da visura storica:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario
1	37	154		-	SEMINATIVO 5	40 00		Euro 1,86 L. 3.600	Euro 3,10 L. 6.000
Notifica						Partita	4610		

Da atto di pignoramento immobiliare:

1. **Catasto Terreni - Fg. 37 - Particella 154 – Partita 4610** – Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **5** - Superficie Mq 4.000 – Redditi: dominicale € 1,86 – agrario € 0,63;

Dal confronto tra i dati catastali e l'atto di pignoramento si evince un errore relativo al valore del reddito agrario che è di € 3,10 e non € 0,63.

Normativa urbanistica

In data 26/01/2026 la Scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, per richiedere informazioni tecniche relative ai terreni.

In data 27/01/2026, prot. n.264 del 28/01/2026, faceva richiesta formale tramite posta elettronica certificata della documentazione di seguito identificata, ricevuta poi, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, in data 18/03/2026:

Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009;
Certificato di Destinazione Urbanistica n.9 del 09/02/2026 relativo ai terreni, con la specifica dei vincoli.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 154 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali

Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:

A) RESIDENZE

- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E' richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.
- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq
- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura simile a quella esistente.

B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).

E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:

- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.

Censo, livello o uso civico

Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Divisibilità dei beni

La destinazione agricola del bene ne rende sconsigliabile la divisione.

Immobile libero o occupato

Il terreno al momento del sopralluogo risulta libero.

Vincoli

Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:

Zona D del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione a Regime Ordinario".

Stima - BENE N.1

Per determinare il valore di mercato, la scrivente non ha potuto attingere ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di L'Aquila, in quanto questi non vengono aggiornati dal 2012, pertanto il valore agricolo medio è stato verificato mediante il confronto con quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte dalla scrivente relativamente a beni con analoghe caratteristiche tipologiche, dalle quali è stato individuato un valore medio pari ad € 2,50/mq.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio per la superficie catastale del terreno, si ottiene il più probabile valore di mercato così calcolato:

$$V_{\text{mercato}} = V_m / \text{mq} \times S$$

$$V_{\text{mercato}} = € 2,50 / \text{mq} \times 4000 \text{ mq} = € 10.000,00$$

Lotto n.2

BENE N.2 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46

BENE N.3 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142

BENE N.4 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181

Descrizione

In data 21/01/2026 la Scrivente si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento, unitamente al custode giudiziario Dott.ssa Claudia Bianchi.



Il lotto n.2 è costituito da tre particelle catastali contigue, tali terreni sono situati nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme, per raggiungerli occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni.

I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle. La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.

I terreni sono situati a circa 3 km dal centro di Forme e a circa 4 km dal centro di Massa d'Albe.

Essendo un piccolo centro montano, i suoi collegamenti dipendono principalmente dai nodi infrastrutturali della vicina città di Avezzano.

L'uscita autostradale di riferimento è Magliano dei Marsi, sull'A24/A25 (Roma-Pescara/L'Aquila), a circa 8 km.

La stazione ferroviaria di riferimento è Avezzano, a circa 10 km.

I principali aeroporti di Pescara e Roma si trovano a circa 110 km.

BENE N.2 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46

Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1.

Confini

I confini non sono delimitati da recinzione, ma al momento del sopralluogo sono riconoscibili perché il terreno rispetto a quelli limitrofi risulta arato, e presenta paletti agli angoli.

Il bene confina:

- a Nord con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 181 della stessa ditta, oltre che alla servitù di acquedotto Foglio 37 particella n. 175 di altra proprietà,
- ad Ovest con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 45 di altra proprietà,
- a Sud con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 47 di altra proprietà,
- ad Est con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 142 della stessa ditta.

Consistenza

La consistenza catastale dell'immobile è di 3085 mq.

Cronistoria dati catastali

La cronistoria dei dati catastali è stata elaborata con il supporto dell'atto di vendita del terreno, in quanto la visura catastale storica contiene errori o di trascrizione o di mancati aggiornamenti dovuti a volture non registrate correttamente, perciò non è allineata con i titoli di proprietà reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1957 al 24/01/1974	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 73 50 Reddito dominicale L. 13.230 Reddito agrario L. 29.400
Dal 24/01/1974 al 28/10/2009	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 36 75 Reddito dominicale L. 6.615 Reddito agrario L. 14.700
Dal 28/10/2009 ad oggi	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 30 85 Reddito dominicale € 2,87 Reddito agrario € 6,37

Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	46		-	SEMIN ARBOR 4	30 85		Dominicale Euro 2,87 L. 5.553	Agrario Euro 6,37 L. 12.340
Notifica							Partita	9146	

Il bene sopra identificato deriva dal frazionamento catastale della particella originaria n.46 di 7350 mq.

Continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene è stato acquistato dal proprietario esecutato il 24 gennaio 1974 con Atto di Vendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n. 59972.

Il 28 ottobre 2009 con Atto di Affrancazione dei terreni del Dottor ***omissis*** Repertorio n.921 il Comune di Massa d'Albe ha concesso l'affrancazione del canone sui terreni a favore del Signor ***omissis***.

Pertanto c'è una continuità di trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 6551
Pubblico ufficiale COMUNE DI MASSA D'ALBE Repertorio 921/2009 del 28/10/2009
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 17907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1821 del 06/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1908 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 17908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1831 del 09/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1909 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 4 ☐ TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 12159 Registro Generale 14819
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 5104 del 02/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Conformità dati pignoramento

Da visura storica:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	46		-	SEMIN ARBOR 4	30 85		Dominicale Euro 2,87 L. 5.553	Agrario Euro 6,37 L. 12.340
Notifica						Partita	9146		

Da atto di pignoramento immobiliare:

2. **Catasto Terreni - Fg. 37 - Particella 46 – Partita 9146** – Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4** - Superficie Mq 3.085 – Redditi: dominicale € 2,87 – agrario € 6,37;

Dal confronto tra i dati catastali e l'atto di pignoramento si evince che i dati sono conformi.

Normativa urbanistica

In data 26/01/2026 la Scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, per richiedere informazioni tecniche relative ai terreni.

In data 27/01/2026, prot. n.264 del 28/01/2026, faceva richiesta formale tramite posta elettronica certificata della documentazione di seguito identificata, ricevuta poi, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, in data 18/03/2026:

Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009;

Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 46 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali

Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:

A) RESIDENZE

- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E' richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.

- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq

- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml

- distanza dai confini 5 ml

- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml

- distanza minima dalle strade 10 ml

- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura simile a quella esistente.

B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).

E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:

- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.

Censo, livello o uso civico

Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Divisibilità dei beni

La destinazione agricola del bene ne rende sconsigliabile la divisione.

Immobile libero o occupato

Il terreno al momento del sopralluogo risulta libero.

Vincoli

Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:

Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata".

Stima - BENE N.2

Per determinare il valore di mercato, la scrivente non ha potuto attingere ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di L'Aquila, in quanto questi non vengono aggiornati dal 2012, pertanto il valore agricolo medio è stato verificato mediante il confronto con quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte dalla scrivente relativamente a beni con analoghe caratteristiche tipologiche, dalle quali è stato individuato un valore medio pari ad € 2,00/mq.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio per la superficie catastale del terreno, si ottiene il più probabile valore di mercato così calcolato:

$$V_{\text{mercato}} = V_m / \text{mq} \times S$$

$$V_{\text{mercato}} = € 2,00 / \text{mq} \times 3085 \text{ mq} = € 6.170,00$$

BENE N.3 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142

Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1.

Confini

I confini non sono delimitati da recinzione, ma al momento del sopralluogo sono riconoscibili perché il terreno rispetto a quelli limitrofi risulta arato, e presenta paletti agli angoli.

Il bene confina:

- a Nord con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 179 della stessa ditta,
- ad Ovest con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 46 della stessa ditta,
- a Sud con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 47 di altra proprietà,
- ad Est con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particelle n. 48 e n. 49 di altra proprietà.

Consistenza

La consistenza catastale dell'immobile è di 3675 mq.

Cronistoria dati catastali

La cronistoria dei dati catastali è stata elaborata con il supporto dell'atto di vendita del terreno, in quanto la visura catastale storica contiene errori o di trascrizione o di mancati aggiornamenti dovuti a volture non registrate correttamente, perciò non è allineata con i titoli di proprietà reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1957 al 24/01/1974	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 73 50 Reddito dominicale L. 13.230 Reddito agrario L. 29.400
Dal 24/01/1974 al 18/03/1980	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 142 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 35 30 Reddito dominicale L. 6.354 Reddito agrario L. 14.120
Dal 18/03/1980 al 28/10/2009	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 142 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 36 75 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 7,59
Dal 28/10/2009 ad oggi	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 142 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 36 75 Reddito dominicale € 3,42 Reddito agrario € 7,59

Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	142		-	SEMIN ARBOR 4	36 75		Dominicale Euro 3,42 L. 6.615	Agrario Euro 7,59 L. 14.700
Notifica						Partita	433		

Il bene sopra identificato deriva dal frazionamento catastale della particella originaria n.46 di 7350 mq.

Continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene è stato acquistato dal proprietario esecutato il 18 marzo 1980 con Atto di Vendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n. 82369.

Il 28 ottobre 2009 con Atto di Affrancazione dei terreni del Dottor ***omissis*** Repertorio n.921 il Comune di Massa d'Albe ha concesso l'affrancazione del canone sui terreni a favore del Signor ***omissis***.

Pertanto c'è una continuità di trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 6551
Pubblico ufficiale COMUNE DI MASSA D'ALBE Repertorio 921/2009 del 28/10/2009
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 17907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1821 del 06/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1908 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 17908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1831 del 09/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1909 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 4 ☐ TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 12159 Registro Generale 14819
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 5104 del 02/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Conformità dati pignoramento

Da visura storica:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
	Foglio	Particella	Sub			ha are ca		Dominicale	Agrario
1	37	142		-	SEMIN ARBOR 4	36 75		Euro 3,42 L. 6.615	Euro 7,59 L. 14.700
Notifica						Partita	433		

Da atto di pignoramento immobiliare:

3. Catasto Terreni - Fg. 37 - Particella 142 – Partita 433 – Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 - Superficie Mq 3.675 – Redditi: dominicale € 3,42 – agrario € 7,59;

Dal confronto tra i dati catastali e l'atto di pignoramento si evince che i dati sono conformi.

Normativa urbanistica

In data 26/01/2026 la Scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, per richiedere informazioni tecniche relative ai terreni.

In data 27/01/2026, prot. n.264 del 28/01/2026, faceva richiesta formale tramite posta elettronica certificata della documentazione di seguito identificata, ricevuta poi, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, in data 18/03/2026:

Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009;

Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 142 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali

Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:

A) RESIDENZE

- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E' richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.

- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq

- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml

- distanza dai confini 5 ml

- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml

- distanza minima dalle strade 10 ml

- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura simile a quella esistente.

B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).

E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:

- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.

Censo, livello o uso civico

Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Divisibilità dei beni

La destinazione agricola del bene ne rende sconsigliabile la divisione.

Immobile libero o occupato

Il terreno al momento del sopralluogo risulta libero.

Vincoli

Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:

Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata".

Stima - BENE N.3

Per determinare il valore di mercato, la scrivente non ha potuto attingere ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di L'Aquila, in quanto questi non vengono aggiornati dal 2012, pertanto il valore agricolo medio è stato verificato mediante il confronto con quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte dalla scrivente relativamente a beni con analoghe caratteristiche tipologiche, dalle quali è stato individuato un valore medio pari ad € 2,00/mq.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio per la superficie catastale del terreno, si ottiene il più probabile valore di mercato così calcolato:

$$V_{\text{mercato}} = V_m / \text{mq} \times S$$

$$V_{\text{mercato}} = € 2,00 / \text{mq} \times 3675 \text{ mq} = € 7.350,00$$

BENE N.4 - Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181

Completezza documentale ex art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1.

Confini

I confini non sono delimitati da recinzione, ma al momento del sopralluogo sono riconoscibili perché il terreno rispetto a quelli limitrofi risulta arato, e presenta paletti agli angoli.

Il bene confina:

- a Nord con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particelle n. 33 e 34 di altra ditta,
- ad Ovest con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 182 di altra ditta,
- a Sud e ad Est con la porzione di terreno identificato al Foglio 37 particella n. 46 della stessa ditta, oltre che alla servitù di acquedotto Foglio 37 particella n. 175 di altra proprietà.

Consistenza

La consistenza catastale dell'immobile è di 445 mq.

Cronistoria dati catastali

La cronistoria dei dati catastali è stata elaborata con il supporto dell'atto di vendita del terreno, in quanto la visura catastale storica contiene errori o di trascrizione o di mancati aggiornamenti dovuti a vulture non registrate correttamente, perciò non è allineata con i titoli di proprietà reali.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1957 al 24/01/1974	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 73 50 Reddito dominicale L. 13.230 Reddito agrario L. 29.400
Dal 24/01/1974 al 18/03/1980	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 46 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 36 75 Reddito dominicale L. 6.615 Reddito agrario L. 14.700
Dal 18/03/1980 al 28/10/2009	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 181 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 4 45 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,92
Dal 28/10/2009 ad oggi	***omissis***	Catasto Terreni Foglio 37 Particella 181 Qualità Seminativo arboreo Classe 4 Superficie (ha are ca) 4 45 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,92

Dati catastali

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	181		-	SEMIN ARBOR 4	04 45		Euro 0,41 L. 801	Euro 0,92 L. 1.780
Notifica						Partita	433		

Il bene sopra identificato deriva dal frazionamento catastale della particella originaria n.46 di 7350 mq.

Continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene è stato acquistato dal proprietario esecutato il 24 gennaio 1974 con Atto di Vendita del Notaio ***omissis*** Repertorio n. 59972.

Il 28 ottobre 2009 con Atto di Affrancazione dei terreni del Dottor ***omissis*** Repertorio n.921 il Comune di Massa d'Albe ha concesso l'affrancazione del canone sui terreni a favore del Signor ***omissis***.

Pertanto c'è una continuità di trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

- 1 ☐ TRASCRIZIONE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4933 Registro Generale 6551
Pubblico ufficiale COMUNE DI MASSA D'ALBE Repertorio 921/2009 del 28/10/2009
ATTO TRA VIVI - AFFRANCAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 17907
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1821 del 06/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1908 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 3 ☐ ISCRIZIONE del 15/12/2015 - Registro Particolare 1942 Registro Generale 17908
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8172/2015 del 10/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1831 del 09/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
2 - Annotazione n. 1909 del 19/12/2024 (CESSIONE DELL'IPOTECA)
- 4 ☐ TRASCRIZIONE del 24/07/2025 - Registro Particolare 12159 Registro Generale 14819
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE D'APPELLO Repertorio 5104 del 02/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Conformità dati pignoramento

Da visura storica:

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	37	181		-	SEMIN ARBOR 4	04 45		Euro 0,41 L. 801	Euro 0,92 L. 1.780
Notifica							Partita	433	

Da atto di pignoramento immobiliare:

4. **Catasto Terreni - Fg. 37 - Particella 181 – Partita 433** – Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **4** - Superficie Mq 445,00 – Redditi: dominicale € 0,41 – agrario € 0,92;

Dal confronto tra i dati catastali e l'atto di pignoramento si evince che i dati sono conformi.

Normativa urbanistica

In data 26/01/2026 la Scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, per richiedere informazioni tecniche relative ai terreni.

In data 27/01/2026, prot. n.264 del 28/01/2026, faceva richiesta formale tramite posta elettronica certificata della documentazione di seguito identificata, ricevuta poi, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Massa d'Albe, in data 18/03/2026:

Atto di affrancazione da parte del comune di Massa d'Albe relativo ai terreni Rep. n.921 del 28/10/2009;

Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni n.9 del 09/02/2026, con la specifica dei vincoli.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno al foglio 37 particella 181 è in zona agro-silvo-pastorale ed è soggetto alle seguenti norme di cui all'art. 5.1.1. delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

5.1.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali

Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle destinate speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:

A) RESIDENZE

- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10.000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28.01.77 n°10. E' richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.

- indice di fabbricabilità degli alloggi 0.03 mc/mq

- altezza massima compreso seminterrato 7,50 ml

- distanza dai confini 5 ml

- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml

- distanza minima dalle strade 10 ml

- copertura in cotto escluse le marsigliesi ove non si tratti di ampliamenti, in questo caso (ampliamenti) è ammessa una copertura simile a quella esistente.

B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinari e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015/mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati). (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).

E' consentita l'edificazione ai soli coltivatori agricoli a titolo principale, purché nell'osservanza delle seguenti norme:

- lotto minimo 1000 mq
- indice di fabbricabilità 0,015 mq/mq
- superficie utile coperta max 600 mq
- strutture comunque realizzate, purché con tamponature e intonaco tradizionale;
- altezza massima 4,50 ml
- copertura a falde tradizionali con esclusione di lamiere e ondulati di ogni tipo;
- distanza dai confini 5 ml
- distacco tra edifici e corpi di fabbrica 10 ml
- distanza minima dalle strade 10 ml
- non sono ammessi piani seminterrati o interrati;
- non è ammessa la costruzione di ricoveri precari (tettoie) se non distano almeno 300 m dalle zone residenziali di piano e almeno 150 m dalla cinta muraria di Alba Fucens.

Censo, livello o uso civico

Il terreno risulta ad oggi libero da censo, livello o uso civico.

Divisibilità dei beni

La destinazione agricola del bene ne rende sconsigliabile la divisione.

Immobile libero o occupato

Il terreno al momento del sopralluogo risulta libero.

Vincoli

Il terreno, secondo quanto riportato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Massa d'Albe, presenta il vincolo:

Zona C1 del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo "Trasformazione Condizionata".

Stima - BENE N.4

Per determinare il valore di mercato, la scrivente non ha potuto attingere ai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di L'Aquila, in quanto questi non vengono aggiornati dal 2012, pertanto il valore agricolo medio è stato verificato mediante il confronto con quelli ricavati dalle indagini di mercato svolte dalla scrivente relativamente a beni con analoghe caratteristiche tipologiche, dalle quali è stato individuato un valore medio pari ad € 2,00/mq.

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio per la superficie catastale del terreno, si ottiene il più probabile valore di mercato così calcolato:

$$V_{\text{mercato}} = V_m / \text{mq} \times S$$

$$V_{\text{mercato}} = € 2,00 / \text{mq} \times 445 \text{ mq} = € 890,00$$

Schema riassuntivo

Il compendio pignorato è stato suddiviso in due lotti distinti in ragione della loro differente collocazione geografica: il primo lotto è costituito esclusivamente dal terreno bene n.1, il secondo raggruppa i beni n. 2, 3 e 4.

LOTTO N.1

- **BENE N.1** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme, in via Paolo Borsellino.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.154.
VALORE DI MERCATO= € 10.000,00

LOTTO N.2

- **BENE N.2** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.46.
VALORE DI MERCATO= € 6.170,00
- **BENE N.3** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.142.
VALORE DI MERCATO= € 7.350,00
- **BENE N.4** Terreno ubicato nel Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.
Comune di Massa d'Albe, Foglio n.37 Particella n.181.
VALORE DI MERCATO= € 890,00

LOTTO N.1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 10.000,00

BENE N.1	Terreno		
Ubicazione	Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme, in via Paolo Borsellino		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.154	Superficie	4000 mq
Stato conservativo	Terreno non recintato, arato e non seminato		
Descrizione	Il terreno è situato nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme, vi si accede da una strada asfaltata via Paolo Borsellino, e si presenta, al momento del sopralluogo, non recintato, arato e non seminato. La strada di accesso al terreno è chiusa, infatti è destinata a servire le proprietà private limitrofe costituite da più lotti con ville, da ciò si evince che la zona è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.		
Vendita soggetta a IVA	Non dovuta		
Continuità trascrizioni	Sì		
Stato di occupazione	Libero		

LOTTO N.2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 14.410,00

BENE N.2	Terreno		
Ubicazione	Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.46	Superficie	3085 mq
Stato conservativo	Terreno non recintato, arato e non seminato		
Descrizione	Il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni. I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle. La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.		
Vendita soggetta a IVA	Non dovuta		
Continuità trascrizioni	Si		
Stato di occupazione	Libero		

BENE N.3	Terreno		
Ubicazione	Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.142	Superficie	3675 mq
Stato conservativo	Terreno non recintato, arato e non seminato		
Descrizione	Il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni. I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle. La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.		
Vendita soggetta a IVA	Non dovuta		
Continuità trascrizioni	Si		
Stato di occupazione	Libero		

BENE N.4	Terreno		
Ubicazione	Comune di Massa d'Albe (AQ), frazione di Forme.		
Diritto reale	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile	Terreno agricolo identificato al Catasto Terreni, Foglio n.37 Particella n.181	Superficie	445 mq
Stato conservativo	Terreno non recintato, arato e non seminato		
Descrizione	Il terreno è parte del lotto n.2 costituito da tre particelle catastali contigue situate nel comune di Massa d'Albe, in una zona periferica della frazione di Forme. Per raggiungerlo occorre recarsi nella strada di ingresso al cimitero di Forme, percorrere tutta la strada finché diventa sterrata, procedere ancora lungo la strada sterrata caratterizzata da un lato dalla Cava Torrelli dall'altro lato da terreni, accedere sulla prima stradina sterrata a destra che si incontra, percorrerla tutta, e da lì si accede ai terreni. I terreni si presentano, al momento del sopralluogo, non recintati, arati e non seminati, con alcuni alberi di mandorle. La zona non è dotata di infrastrutture per la fornitura di elettricità, acqua, eccetera.		
Vendita soggetta a IVA	Non dovuta		
Continuità trascrizioni	Si		
Stato di occupazione	Libero		

Concluso il mandato ricevuto, la scrivente rimette la presente relazione di stima corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per quant'altro eventualmente necessario.

Gioia dei Marsi, il 18/04/2026

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Filomena Fazi

Allegati

Allegato n.1 _ Visure Catastali Storiche terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.lle 154, 46, 142 e 181

Allegato n.2 _ Copia di Mappa del Catasto Terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.lle 154, 46, 142 e 181

Allegato n.3 _ Copia di Mappa Originale del Catasto Terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.la 28

Allegato n.4 _ Copia di Mappa Originale del Catasto Terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.la 46

Allegato n.5 _ Documentazione fotografica del 21/01/2026 elaborata dal C.T.U.

Allegato n.6 _ Verbale sopralluogo del 21/01/2026

Allegato n.7 _ Atto di vendita Rep.n.59972 del 24/01/1974

Allegato n.8 _ Atto di vendita Rep.n.82369 del 18/03/1980

Allegato n.9 _ Contratto di affrancazione terreni Rep.n.921 del 28/10/2009

Allegato n.10 _ Ispezioni Ipotecarie sui terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.lle 154, 46, 142 e 181, elenco note

Allegato n.11 _ Certificato di Destinazione Urbanistica terreni Comune Massa d'Albe fg.37 p.lle 154, 46, 142 e 181

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

