



ACA S.p.A. in House Providing - Via Maestri del Lavoro d'Italia n. 81 - 65125 Pescara

## COMUNE DI CEPAGATTI

Provincia di Pescara

LAVORI PER LA DISMISSIONE FOSSE IMHOFF NELLE FRAZIONI DI RAPATTONI  
SUPERIORE, CASONI E CIAFALINO - 2° LOTTO  
"INTERVENTO IN VIA MICHELANGELO"

## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA

(D.Lgvo 31 marzo 2023, n.36 art. 41 e art. 6 allegato I.7)

Data	Revisione	Scala	Allegato I
ottobre 2024			
<div>PROGETTAZIONE</div> <div>- Ufficio Tecnico -</div> <div>Geom. Cesare Ortolano</div> <div>Geom. Tino Sandro Di Pietrantonio</div> <div>(firma autografa sostituita a mezzo stampa art.3 c°2 D.Lgs n. 39/1993)</div>		<div>OGGETTO:</div> <div>PIANO PARTICELLARE</div> <div>DI ESPROPRIO</div> <div>(D.Lgvo n.36/2023 art. 20 allegato I.7)</div>	

## **PREMESSA**

Ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 207 del 05.10.2010 si è proceduto alla redazione di un Piano Particellare preliminare delle aree.

In base alle mappe catastali aggiornate e tenendo conto delle zone di rispetto si è proceduto alla individuazione delle ditte proprietarie dei terreni interessati dal progetto in esame, corredato dell'indicazione di tutti i dati catastali nonché delle superfici interessate.

La redazione del Piano Particellare è stata condotta effettuando un'opportuna stima delle rendite catastali e quindi indicando le presunte indennità di espropriazione determinate in base alle leggi e normative vigenti.

### **ESPROPRI IN ZONA DI VERDE AGRARIO (ZONA E)**

#### **1.1 Valori agricoli medi**

Le disposizioni generali di cui all'articolo 40 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni sanciscono che nell'ipotesi "di esproprio di un'area non edificabile l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo" e "per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del VAM di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura nell'area da espropriare".

I valori agricoli medi sono stati determinati in base a quanto definito dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2019( All.A).

Si è proceduto alla loro adozione per le successive fasi di determinazione delle indennità di esproprio.

I valori delle indennità di esproprio sono riportati in dettaglio nelle tabelle di calcolo allegate alla presente relazione.

Di seguito si riportano i criteri seguiti per il calcolo delle stesse indennità.

Nel caso specifico saranno previste indennità di esproprio per l'area necessaria alla realizzazione della rete fognante e indennità per l'occupazione temporanea per il deposito di materiali ed attrezzature di cantiere.

### **CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO ZONE DI VERDE AGRARIO**

#### **1.2 Indennità di esproprio**

Il calcolo è stato effettuato moltiplicando le superfici "A" delle aree per il valore agricolo medio Vam determinato dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2019, per la Provincia di Pescara, di cui si è già fatto cenno:

$$I = A \times Vam$$

#### **1.3 Indennità di esproprio in caso di accettazione**

Ai sensi dell'articolo 17 comma 1 della Legge 865/71, ovvero supponendo che i proprietari siano coltivatori diretti delle aree da espropriare, il proprietario espropriando entro 30 giorni dalla notificazione dell'avviso relativo all'ammontare dell'indennità provvisoria, ha diritto di convenire con l'espropriante la cessione volontaria degli immobili in misura tripla rispetto all'indennità provvisoria.

In questo caso quindi l'indennità di esproprio è stata valutata in misura tripla rispetto a quella calcolata nel punto precedente, cioè:

$$3 \times I = 3 \times (A \times Vam)$$

#### **1.4 Indennità di servitù permanente (S)**

Il calcolo è stato effettuato moltiplicando le superfici "A" delle aree per una percentuale del valore agricolo medio Vam determinato dall'Agenzia delle Entrate, annualità 2019, per la Provincia di Pescara, di cui si è già fatto cenno.

Si è supposto di assegnare una percentuale del valore agricolo medio Vam pari al 20%

$$S = A \times Vam \times 20\%$$

#### **1.5 Indennità di occupazione temporanea di suolo**

Il calcolo è stato effettuato secondo le indicazioni riportate dagli artt. 49 e 50 del D.P.R. 327 del 2001.

$I / 12 \times n^{\circ}$  di anni di occupazione

### **ESPROPRI IN ZONA EDIFICABILE**

#### **1.6 Calcolo delle aree edificabili**

La determinazione dell'indennità da corrispondere per le superficie espropriate relative alle aree edificabili, fino alla sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007 - con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionali l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e conseguentemente i commi 1 e 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 - era caratterizzata da un sistema di calcolo dell'indennità prevalentemente legata dai valori venali dei beni espropriati ed ancorata ad un procedimento che diluiva enormemente l'indennità da corrispondere per la superficie ablata.

Infatti, il calcolo dell'indennità di esproprio per le aree fabbricabili veniva effettuato sulla base di una operazione in cui subentravano numerosi parametri che portavano alla determinazione di un'indennità non corrispondente al reale valore venale del bene.

Più precisamente, la determinazione dell'indennità di esproprio per un'area edificabile veniva calcolata, nel caso in cui l'espropriato accettasse l'indennità offerta, sommando il Valore Venale al Reddito Dominicale moltiplicato per 10 per poi dividere per due il valore ricavato.

Nel caso in cui l'indennità offerta non fosse stata condivisa veniva effettuata un'ulteriore riduzione del 40% sull'indennità di espropriazione.

Pertanto, con la sentenza n. 348 del 22 ottobre 2007 la Corte Costituzionale ha riportato l'indennità di esproprio per le aree edificabili al valore venale del bene escludendo qualsiasi altro fattore di riduzione.

L'art. 37 del T.U. al primo comma riporta: "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento".

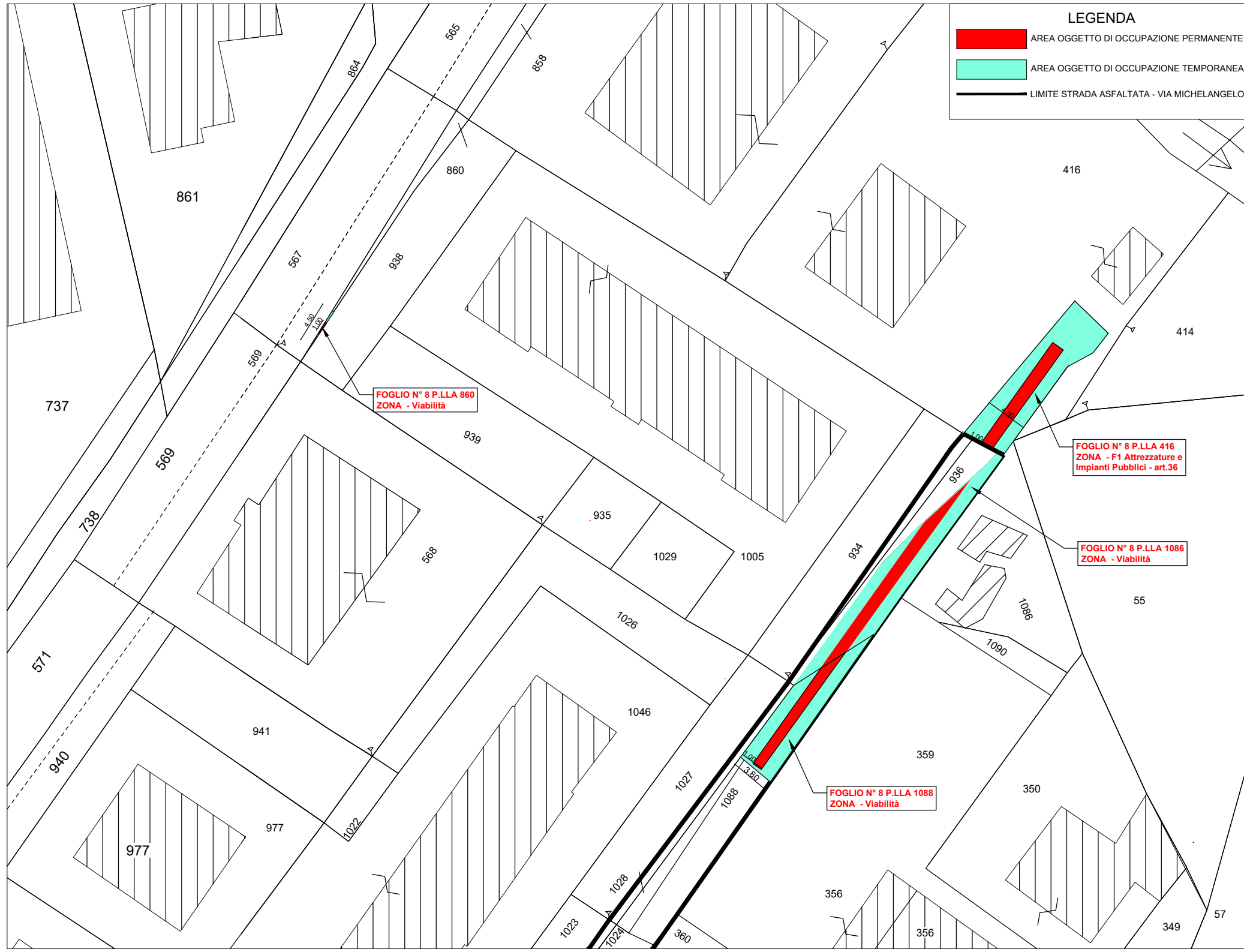
### 1.7 Valore venale

Il valore venale si ottiene moltiplicando l'intera superficie "in corso di costruzione" o l'intera "area fabbricabile" per il valore a mq. stabilito con Delibera G.C. n°03 del 19/01/2024 "Determinazione dei Valori Venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2014" dall'ufficio tecnico e tributi comunale per ciascuna zona del Piano Urbanistico Comunale.

Poiché il Comune di Cepagatti dispone di un piano urbanistico comunale e come dalla tabella allegata alla Determina di G.C. 03 del 19/01/2024 il valore delle aree oggetto d'esproprio è pari ad € 10,00/mq (zona F1 E Viabilità).

#### **STIMA DEGLI ONERI PATRIMONIALI**

<b>TOTALE GENERALE QUADRO ECONOMICO</b>	
Occupazione Temporanea	€ 197,14
Servitù Occupazione Permanente	€ 104,60
Spese Notarili	€ 2.500,00
Spese per frazionamento, decreto e vulture	€ 2.500,00
<b>Importo Totale</b>	<b>€ 5.301,74</b>



CALCOLO INDENNITA' D'ESPROPRIO O OCCUPAZIONE TEMPORANEA E PERMANENTE

N°	Ditta Catastale	Diritti	Codice Fiscale	Fg.	Part.	Dati Catastali				Valore Venale €/mq	Area da Espropriare mq	Indennità di Esproprio €	Area soggetta a occupazione temporanea mq	Area soggetta a occupazione permanente mq	Tempo di occupazione mesi	Indennità di occupazione temporanea art. 49/50 DPR 327/2001
						Sup.	R.D.	R.A.	€							
1	T.S.I. – Tecnistudio Industriale S.a.S. di Martina Micheluzzi & C.	Prop.1/1	01843910121	8	820	30	0,48	0,22	10	0,30	0,30*1*10,00= 3,00	0,30*4*10,00 = 12,00 12,00/12 =1,00	(0,30*1*10,00)*0,20= 0,60	3	0,60*(1/12*3)= 0,15	
Totale indennità d'esproprio € 3,00 Totale indennità di occupazione temporanea e permanente € 1,75																
2	Di Girolamo Gianfranco nato a Pescara il 10/04/1965	Liv.1/4	DRGGFR65D10G482K	8	1088	148	1,15	0,65	10	13	13*1*10,00=130,00	16*4*10,00 = 640,00 640,00/12 =53,33	(16*1*10,00)*0,20=32,00	3	32,00*(1/12/3)=8,00	
	Di Girolamo Graziella nata a Loreto Aprutino il 11/10/1931	Liv.1/4														
	Di Girolamo Luigi nato a Loreto Aprutino il 28/03/1938	Liv.1/4	DGRLGU38C28E691G													
	Di Girolamo Rocco nato a Loreto Aprutino il 16/08/1929	Liv.1/4	DGRRCC29M16E691R													
	Valignani Emilia	Conced.														
Totale indennità d'esproprio € 130,00 Totale indennità di occupazione temporanea e permanente € 93,33																
3	Noto Vincenzo nato a Canicattini Bagni (SR) il 23/07/1940	Enfi.1/1	NTOVCN40L23B603E	8	1086	237	1,84	1,04	10	20	20*1*10,00=200,00	20*3,80*10,00= 760,00 760,00/12=63,33	(20*1*10,00)*0,20=40,00	3	40,00*(1/12*1)=10,00	
	Valignani Emilia, Fu Valerio	Conced.														
Totale indennità d'esproprio € 200,00 Totale indennità di occupazione temporanea e permanente € 113,33																
4	Noto Nancy nata in Venezuela (EE) il 25/12/1965	Prop.1/4	NTONCY65T65Z614N	8	416	1.355	E.U.	E.U.	10	13	13*1*10,00=130,00	16*4*10,00 = 640,00 640,00/12 =53,33	(16*1*10,00)*0,20=32,00	3	32,00*(1/12/3)=8,00	
	Noto Pablo José nato in Venezuela (EE) il 14/01/1964	Prop.1/4	NTOPLJ64A14Z614C													
	Noto Paolina nata in Venezuela (EE) il 19/12/1961	Prop.1/4	NTOPLN61T59Z614G													
	Noto Vincenzo nato a Chieti il 23/12/1992	Prop.1/4	NTOVCN92T23C632E													
Totale indennità d'esproprio € 130,00 Totale indennità di occupazione temporanea e permanente € 93,33																
Totale indennità d'esproprio Generale € 463,00 Totale indennità di occupazione temporanea e permanente € 301,74																

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/11/2024

**Dati identificativi:** Comune di CEPAGATTI (C474) (PE)

Foglio 8 Particella 860

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 0,48 Lire 930

agrario Euro 0,22 Lire 420

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 30 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 18/04/1994 in atti dal 18/04/1994 (n. 1386.3/1994)

> **Dati identificativi**

Comune di CEPAGATTI (C474) (PE)

Foglio 8 Particella 860

Partita: 4898

FRAZIONAMENTO del 18/04/1994 in atti dal  
18/04/1994 (n. 1386.3/1994)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 0,48 Lire 930

agrario Euro 0,22 Lire 420

Particella con qualità: VIGNETO di classe 1

Superficie: 30 m<sup>2</sup>

FRAZIONAMENTO del 18/04/1994 in atti dal  
18/04/1994 (n. 1386.3/1994)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. T.S.I. - TECNISTUDIO INDUSTRIALE S.A.S. DI  
MARINA MICHELUZZI & C.  
(CF 01843940121)**

sede in SPOLTORE (PE)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/09/2005 Pubblico ufficiale BULFERI  
GIOVANNI Sede PESCARA (PE) Repertorio n.  
135862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 9760.1/2005 Reparto PI di PESCARA  
in atti dal 03/10/2005

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **1088**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,15**

agrario **Euro 0,65**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **148 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

**> Dati identificativi**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **1088**

FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,15**

agrario **Euro 0,65**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **148 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 5

> **1. DI GIROLAMO Gianfranco**  
**(CF DGRGFR65D10G482K)**  
nato a PESCARA (PE) il 10/04/1965  
Diritto di: Enfiteusi per 1/4 livellario (deriva dall'atto 1)

1. TESTAMENTO PUBBLICO del 20/09/2014 Pubblico ufficiale NOTAIO MALBERGO Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n. 43718 - UU Sede PESCARA (PE) Registrazione Volume 9990 n. 239 registrato in data 31/07/2019 - TESTAMENTO Voltura n. 3489.2/2019 - Pratica n. PE0056528 in atti dal 02/08/2019

> **2. DI GIROLAMO Graziella**  
nata a LORETO APRUTINO (PE) il 11/10/1931  
Diritto di: Livellario per per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

> **3. DI GIROLAMO Luigi**  
**(CF DGRLGU38C28E691G)**  
nato a LORETO APRUTINO (PE) il 28/03/1938  
Diritto di: Enfiteusi per 1/4 (deriva dall'atto 2)

> **4. DI GIROLAMO Rocco**  
**(CF DGRRCC29M16E691R)**  
nato a LORETO APRUTINO (PE) il 16/08/1929  
Diritto di: Livellario per per 1/4 (deriva dall'atto 2)

> **5. VALIGNANI Emilia**  
Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 2)

Visura telematica esente per fini istituzionali



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **31/10/2024**  
Ora: **10:54:02**  
Numero Pratica: **T117380/2024**  
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **31/10/2024**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **1086**

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,84**

agrario **Euro 1,04**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **237 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

---

**> Dati identificativi**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **1086**

FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

---

**> Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 1,84**

agrario **Euro 1,04**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**

Superficie: **237 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n. PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il 09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/10/2024  
Ora: 10:54:02  
Numero Pratica: T117380/2024  
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

> 1. NOTO Vincenzo  
(CF NTOVCN40L23B603E)

nato a CANICATTINI BAGNI (SR) il 23/07/1940  
Diritto di: Enfiteuta in parte per 1000/1000 in  
regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/02/1999 Pubblico ufficiale DOTT.  
GIOVANNI DI Sede CEPAGATTI (PE) Repertorio n.  
2427 - Voltura n. 939.1/1999 in atti dal 21/04/1999

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

CEPAGATTI (C474) (PE)  
Foglio 8 Particella 358

> 2. VALIGNANI Emilia ; Fu Valerio

nata a PESCARA (PE)  
Diritto di: Diritto del concedente (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 09/12/2016 Pratica n.  
PE0105324 in atti dal 09/12/2016 presentato il  
09/12/2016 (n. 105324.1/2016)

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **31/10/2024**  
Ora: **10:55:59**  
Numero Pratica: **T118814/2024**  
Pag: **1 - Segue**

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **31/10/2024**



**Immobile di catasto terreni**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416**

**Classamento:**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.355 m²**

**Ultimo atto di aggiornamento:** Variazione del 27/11/2002 Pratica n. 169334 in atti dal 27/11/2002 (n. 2701.1/2002)

**Annotazioni:** variato nella geometria interna al lotto

**> Dati identificativi**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 09/04/1974 in atti dal 17/02/1977 (n. 31577)

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416**

**> Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **1.355 m²**

TIPO MAPPALE del 30/11/1977 Pratica n. 161147 in atti dal 06/11/2002 TM.503/77 (n. 503.1/1977)



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **31/10/2024**  
Ora: **10:55:59**  
Numero Pratica: **T118814/2024**  
Pag: **2 - Fine**

› **Altre variazioni**

Variazione del 27/11/2002 Pratica n. 169334 in atti dal  
27/11/2002 (n. 2701.1/2002)

**Annotazioni:** variato nella geometria interna al lotto

---

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/10/2024  
Ora: 10:55:06  
Numero Pratica: T118138/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 468,68**

Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MICHELANGELO n. 15 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **122 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **122 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2011 Pratica n. PE0085137 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38120.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

**> Dati identificativi**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 30/11/1977 in atti dal 10/12/1991  
ACCERTAMENTO DEL 21/10/91 (n. 121.1/1977)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416**

**> Indirizzo**

VIA MICHELANGELO n. 15 Piano T

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
04/03/2010 Pratica n. PE0044903 in atti dal 04/03/2010  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
1962.1/2010)



**Direzione Provinciale di Pescara**  
**Ufficio Provinciale - Territorio**  
**Servizi Catastali**

Data: **31/10/2024**  
Ora: **10:55:06**  
Numero Pratica: **T118138/2024**  
Pag: **2 - Segue**

**> Dati di classamento**

Rendita: **Euro 468,68**  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2011  
Pratica n. PE0085137 in atti dal 04/03/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38120.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

---

**> Dati di superficie**

Totale: **122 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **122 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
04/03/2010, prot. n. PE0044903

---

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4

> **1. NOTO Nancy (CF NTONCY65T65Z614N)**  
nata in VENEZUELA (EE) il 25/12/1965  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
22/10/1990 - RETTIFICA D'UFFICIO IST. 130593/02  
Voltura n. 1071.1/2002 - Pratica n. 135312 in atti dal  
16/09/2002

> **2. NOTO Pablo Jose' (CF NTOPLJ64A14Z614C)**  
nato in VENEZUELA (EE) il 14/01/1964  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

> **3. NOTO Paolina (CF NTOPLN61T59Z614G)<sup>c)</sup>**  
nata in VENEZUELA (EE) il 19/12/1961  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

> **4. NOTO Vincenzo (CF NTOVCN92T23C632E)**  
nato a CHIETI (CH) il 23/12/1992  
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 29/08/2022 Pubblico ufficiale DE VITO  
SILVIA Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 1871 -  
DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con  
Modello Unico n. 10352.1/2022 Reparto PI di  
PESCARA in atti dal 07/09/2022

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) Codice fiscale collegato NTOPLN61T69Z614H





Direzione Provinciale di Pescara  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 31/10/2024  
Ora: 10:55:30  
Numero Pratica: T118460/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2024



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/10/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416** Subalterno **3**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 553,90**

Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

**Indirizzo:** VIA MICHELANGELO n. 15 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: **143 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **133 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/06/2021 Pratica n. PE0030643 in atti dal 18/06/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10030.1/2021)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**> Dati identificativi**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416** Subalterno **3**

COSTITUZIONE del 30/11/1977 in atti dal 10/12/1991  
ACCERTAMENTO DEL 21/10/91 (n. 121.1/1977)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CEPAGATTI (C474) (PE)**

Foglio **8** Particella **416**

**> Indirizzo**

VIA MICHELANGELO n. 15 Piano 1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
04/03/2010 Pratica n. PE0044919 in atti dal 04/03/2010  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
1963.1/2010)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 553,90**  
Categoria **A/7<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
18/06/2021 Pratica n. PE0030643 in atti dal 18/06/2021  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.  
10030.1/2021)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M.  
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **143 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **133 m<sup>2</sup>**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del  
18/06/2021 Pratica n. PE0030643 in atti dal 18/06/2021  
Protocollo NSD n. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 10030.1/2021)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/06/2021, prot. n. PE0030643

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. NOTO Pablo Jose'**  
**(CF NTOPLJ64A14Z614C)**  
nato in VENEZUELA (EE) il 14/01/1964  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 30/05/1990 Pubblico ufficiale PRETORALI  
Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 28982 - UR Sede  
CHIETI (CH) Registrazione n. 1299 registrato in data  
19/06/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 51.1/1990  
in atti dal 12/07/1997

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

**Legenda**

a) A/7: Abitazioni in villini

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



# CITTA' DI CEPAGATTI

## PROVINCIA DI PESCARA

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 3 DEL 19/01/2024

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2024.

L'anno duemilaventiquattro, il giorno diciannove, del mese di Gennaio alle ore 12:10, presso la SALA DELLE ADUNANZE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del Presidente CANTO' GINO.

All'appello risultano:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	CANTO' GINO	SI
VICE SINDACO	PALOZZO ANNALISA	SI
ASSESSORE	SBORGIA CAMILLO	SI
ASSESSORE	SANTAVENERE TIZIANO	SI
ASSESSORE	TATILLI GIANNI	SI
ASSESSORE	AMBROSINI M. GIULIA	SI

Presenti n° 6 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale **PICA STEFANIA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **CANTO' GINO**, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 "Legge di Bilancio 2020";

VISTI, in particolare, i seguenti commi dell'art.1 della L. n. 160/2019 sopra citata:

- comma n. 738 il quale dispone che "A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783";
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";
- il comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile ai fini IMU: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";
- il comma 746, ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
- l'art. 59, comma 1, lett. g), del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ha previsto che i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'art. 36, comma 2 del D.Lgs. n. 223/2006 convertito in L. 248/2006 interviene sulla definizione di area edificabile dando una nozione valida sia ai fini dell'IRPEF, dell'ICI, dell'IVA, delle imposte di registro e delle imposte catastali stabilendo che, per tutte le imposte, il terreno va considerato edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi;

PERTANTO

VISTI i prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare;

CONSIDERATO il quadro economico attuale con le criticità che si rilevano su scala nazionale e locale e la conseguente crisi economica post pandemia e conflitti in Ucraina e Palestina, i cui effetti si ripercuotono anche sul mercato immobiliare;

VALUTATO di ridurre i valori €/mq delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2024 mantenendo invariati i valori rispetto al 2023 delle sole zone PEU/C;

RICHIAMATA la delibera G.C. n. 166 del 21.12.2022 avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2023";

RICHIAMATA la delibera G.C. n. 74 del 30.06.2023 avente ad oggetto "MODIFICA ALLEGATO DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 166 DEL 21/12/2022 DI DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2023";

VISTA la tabella, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, nella quale sono riportati i valori medi di mercato per l'anno 2024 cui riferirsi per la determinazione dei singoli cespiti ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. e dei conseguenti accertamenti, dando atto che i valori in essi espressi sono correlati ai valori medi di mercato delle aree edificabili nei rispettivi periodi considerati;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati assumono carattere di soglia minima e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche;

VISTO il D.Lgs. n. 504 del 30 dicembre 1992 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la disciplina e l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

VISTO il D.Lgs. n. 446/1997;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. n. 201/2011;

VISTA la L. n. 147/2013;

VISTA la L. n. 160/2019;

premesso che sulla proposta della presente deliberazione ha espresso parere favorevole il Responsabile di Servizio interessato, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

#### DELIBERA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di individuare per l'anno d'imposta 2024 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come da tabella allegata alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale ;
3. di assumere i valori a riferimento per gli accertamenti dell'I.M.U. relativi all'anno 2024 secondo quanto indicato nella tabella precedente;
4. di stabilire, per le aree ricadenti nelle zone A, B e D, che le particelle fondiari, aventi superficie inferiore al lotto minimo, il valore è costituito dal 50% del valore base riportato nella tabella allegata, questa riduzione decade nel momento in cui viene prodotta richiesta di permesso di costruire o di asservimento a terreni di altra ditta. Si precisa che tale riduzione di valore non risulta applicabile qualora un lotto minimo sia contiguo ad altri lotti edificabili e appartengano a soggetti di uno stesso nucleo familiare;

5. di stabilire per le aree che verranno rese edificabili a seguito di nuova variante al P.R.G., in precedenza terreni agricoli, nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del Piano il valore è costituito dal 50% del valore base riportato nella tabella allegata;

6. di stabilire per le aree edificabili che retrocedono in zona agricola a seguito di nuova variante al P.R.G., l'imposta è da calcolare come terreno agricolo sin dalla data di adozione della variante;

7. che il contribuente che dichiara un valore inferiore a quello stabilito nella deliberazione, deve dare prova della congruità dei valori delle aree di proprietà rispetto ai valori minimi predeterminati con delibera del Comune, presentando al protocollo dell'Ente apposita perizia giurata in cui dovranno essere riportate le ragioni del deprezzamento: es. aree vincolate da strumenti sovraordinati, aree in genere non edificabili per ragioni geomorfologiche quali presenza di vincoli nel lotto, forma e posizione del lotto. La perizia giurata dovrà riportare il valore venale dell'area e sarà sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali;

8. di stabilire che le determinazioni dei valori delle aree edificabili, successive al periodo d'imposta 2024, saranno effettuate con successive deliberazioni;

Di rendere, attesa l'urgenza della esecutività del presente atto, con voti unanimi favorevoli e con separata votazione il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267/00.

7. che il contribuente che dichiara un valore inferiore a quello stabilito nella deliberazione, deve dare prova della congruità dei valori delle aree di proprietà rispetto ai valori minimi predeterminati con delibera del Comune, presentando al protocollo dell'Ente apposita perizia giurata in cui dovranno essere riportate le ragioni del deprezzamento: es. aree vincolate da strumenti sovraordinati, aree in genere non edificabili per ragioni geomorfologiche quali presenza di vincoli nel lotto, forma e posizione del lotto. La perizia giurata dovrà riportare il valore venale dell'area e sarà sottoposta a verifica da parte degli uffici comunali;

#### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 18 del 09/01/2024 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile **DI GIUGNO MILENA** in data **09/01/2024**.

#### PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 18 del 09/01/2024 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile del Settore **Dott.ssa MORELLI MARIA TERESA** in data **09/01/2024**.

# VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.MU. ANNO 2024

	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN 5 MICROZONE	MICROZONA I CEPAGATTI CENTRO	MICROZONA II VILLANOVA BUCCIERI	MICROZONA III CANTO' STRADA BONIFICA	MICROZONA IV VALLEMARE VILLAREIA	MICROZONA V RURALI PERIFERICHE
		Fogli di mappa catastali	Fogli di mappa catastali	Fogli di mappa catastali	Fogli di mappa catastali	Fogli di mappa catastali
ZONA	TIPOLOGIA	12 / 13 / 17/ 18/ 19 / 20	3 / 5 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11	22 / 23	27 / 31 / 32	1 / 2 / 4 / 6 / 14 / 15 16 / 21 / 24 / 25/ 26 / 28 / 29 / 30
		€/MQ	€/MQ	€/MQ	€/MQ	€/MQ
A	Art. 16 delle N.T.A.	51,00	51,00	-----	46,00	-----
B1	Art. 17 delle N.T.A.	61,00	61,00	49,00	51,00	49,00
B2	Art. 18 delle N.T.A.	59,00	59,00	46,00	49,00	46,00
B3	Art. 19 delle N.T.A.	56,00	56,00	40,00	43,00	40,00
B4	Art. 20 delle N.T.A.	59,00	59,00	40,00	43,00	40,00
B5	Art. 21 delle N.T.A.	59,00	59,00	47,00	49,00	47,00
B6	Art. 22 delle N.T.A.	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
PEU		30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
C	Art. 23 delle N.T.A.	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
C1	Art. 24 delle N.T.A.	47,00	47,00	41,00	43,00	41,00
C2	Art. 25 delle N.T.A.	58,00	58,00	53,00	56,00	53,00
C3	Art. 26 delle N.T.A.	50,00	50,00	40,00	43,00	40,00
C4	Art. 27 delle N.T.A.	40,00	40,00	35,00	38,00	35,00
D	Art. 29 delle N.T.A.	43,00	43,00	43,00	43,00	43,00
D1	Art. 30 delle N.T.A.	43,00	43,00	43,00	43,00	43,00
D2	Art. 31 delle N.T.A.	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
D3	Art. 32 delle N.T.A.	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
D4	Art. 33 delle N.T.A.	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
D5	Art. 34 delle N.T.A.	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
D6	Art. 35 delle N.T.A.	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
F1	Art. 36 delle N.T.A.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
F2	Art. 37 delle N.T.A.	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00
F3	Art. 40 delle N.T.A.	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
F4	Art. 41 delle N.T.A.	43,00	43,00	43,00	43,00	43,00

---

**LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Presidente  
CANTO' GINO

Il Segretario Generale  
PICA STEFANIA

---

**NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 181**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione PANTANELLA MANOLA attesta che in data 02/02/2024 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio della Delibera di Giunta N.ro 3 del 19/01/2024 con oggetto:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2024.**

Resterà affissa 15 giorni ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

La Delibera di Giunta è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da PANTANELLA MANOLA il 02/02/2024.