

TRIBUNALE DI SULMONA
CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A.

Contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 0045/2025

Giudice dott. Luca PELLICCIA

RAPPORTO INTEGRATIVO PER RIDUZIONE LOTTO DI VENDITA 2

*Tecnico incaricato: Ing. MARCANTONIO Emiliano
iscritto all'Ordine Ingegneri L'Aquila Sez. B. n. 161
c.f. MRCMLN88M12G878P – p.i. 02077720668*

*con studio in Introdacqua V.le Europa 26
mobile 393.4513520*

Premessa:

- con decreto del 06/05/2026 il Giudice Delegato ha disposto l'inefficacia del pignoramento relativamente ai due terreni censiti nel Comune di Sulmona al foglio 27 particelle 1076 e 1078;
- i terreni citati accorpati a quello censito al foglio 27 particella 57 formano il **Lotto di Vendita 2** indicato nel Rapporto di Stima depositato agli atti;
- il G.D. ha inoltre disposto l'aggiornamento del **Lotto di Vendita 2**;
- il Lotto di Vendita 1 non ha subito variazioni e non è oggetto della presente;

Si riporta a seguire la nuova identificazione del **Lotto di Vendita 2** ridotto dei terreni censiti alle particelle 1076 e 1078.

1. IDENTIFICAZIONE LOTTO DI VENDITA 2:

1.1) LOTTO 2:

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un terreno di complessivi mq 1.600 catastali, situato in Sulmona (AQ) a ridosso del tracciato della ex S.S. 17 ed in adiacenza a strada sterrata che è la prosecuzione della Via Fila.

Unità immobiliare così censita al catasto terreni:

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2
- superficie mq 1600 - deduzione B - Reddito Domenicale € 10,49 - Reddito Agrario
€ 12,39 - partita 116679.

Terreno confinante con strada sterrata, canale irriguo, particella 1076, particella
1078.

1.2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno che compone il Lotto di Vendita n. 2 è un appezzamento agricolo inserito
nel vigente PRG Comunale in "Zona Agricola Intensiva".

Lo stesso ha conformazione pianeggiante ed è raggiungibile da strada sterrata
vicinale (senza uscita) che dal tracciato della variante ex S.S. 17, nei pressi della
prosecuzione di Via Fila, porta al nuovo tracciato della S.S.17.

Attualmente sul fondo insiste una piantagione di noci.

Adiacente e lungo tutto il lato maggiore confina un canale irriguo.

La superficie catastale complessiva del terreno misura mq 1.600.





1.3) STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato effettuato in data 17/01/2026 alla presenza continua dell'Avvocato Margherita FARAGLIA, Custode Giudiziale.

Allo scopo è stato redatto un verbale dal Custode in cui si è constatato che l'appezzamento è libero da manufatti.

1.4) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dalla certificazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo, limitatamente all'immobile oggetto della Esecuzione risultano le seguenti formalità:

Relativamente al terreno censito in catasto Sulmona (AQ) al foglio 27 particella n. 57;

Domanda giudiziale trascritta in data 10/05/2021 al n. 6321 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 12/03/2021 Rep. 2521/2021 portante richiesta di revocazione dell'atto di donazione a rogito Notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;

- Sentenza di revocazione trascritta in data 14/05/2025 al numero 792 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana SpA e contro OMISSIS, in forza di decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 25/11/2021 rep. n. 22270/2021 portante inefficacia nei confronti di RFI S.p.A. e revoca ex art. 2901 dell'atto di donazione del notaio Vittorio Altiero di Roccaraso rep. 54348;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a L'Aquila in data 17/09/2025 al n. 14765 di formalità a favore di Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e contro OMISSIS

1.5) Oneri di regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale

- **Conformità urbanistico - edilizia:**

Il terreno di cui al Lotto di Vendita n. 2 è inquadrato in "**Zona Agricola Intensiva**" nel vigente PRG Comunale.

- **Conformità catastale:**

Il bene oggetto dell'Esecuzione è così registrato presso l'Agenzia delle Entrate servizio Territorio giusta visura storica per immobile del catasto terreni agli atti telematici:

Relativamente al Terreno censito al fg. 27 p.lla 57:

Situazione dati Identificativi e di Classamento:

- Situazione dall'impianto meccanografico:
Comune di Sulmona foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2 - superficie mq 1.600 - deduzione B - reddito dominicale lire 20.320 - reddito agrario lire 24.000 - riserve: 1- inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi: Impianto meccanografico del 05/11/1975;
- Situazione dal 04/08/1995:
Comune di Sulmona foglio 27 particella 57 - qualità seminativo_ irriguo classe 2 - superficie mq 1.600 - deduzione B - reddito dominicale € 10,49 - reddito agrario € 12,39 - riserve: 1- inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi: Istrumento (atto pubblico) del 04/08/1995 in atti dal 06/12/1995 (n. 10731.1/1995).

Situazione degli intestati:

- Dall'impianto meccanografico:
OMISSIS Diritti e Oneri Reali (99) da verificare fino al 24/01/1995: Impianto meccanografico del 05/11/1975;
- Dal 24/01/1995:
OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995)_OMISSIS (proprietà 1/4 fino al 04/08/1995): Denuncia (nei passaggi per causa morte del 24/01/1995 UR Sede Sulmona (AQ) Registrazione Volume 561 n. 18 registrato in

data 09/03/1995 - Voltura n. 2004.1/1995 - Pratica n. 46161 in atti dal 01/03/2002;

- Dal 04/08/1995:
OMISSIS (proprietà 1000/1000 fino al 25/05/2018): Atto del 04/08/1995 pubblico ufficiale Papa Ferdinando sede Sulmona (AQ) Repertorio n. 18520 - Trascrizione n. 10731.1/1995 in atti dal 06/12/1995;
- Dal 25/05/2018:
OMISSIS (proprietà 1/1): Atto del 25/05/2018 pubblico ufficiale Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 - Donazione accettata nota presentata con modello unico n. 7706.1/2018 reparto PI di L'Aquila in atti dal 13/06/2018.

1.6) Vincoli di usi civici e pubblicistici:

Nessuno.

1.7) PROPRIETARI:

Attuali proprietari:

RIFERITO ALL'IMMOBILE DI CUI AL LOTTO 2 terreno fg. 27 p.lla 57:

Attuali proprietari:

Dal 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1/1): giusto Atto del 25/05/2018 notaio Alterio Vittorio sede Roccaraso (AQ) - rep. 54348 racc. 34867, formalità eseguita il 13/06/2018 al n. 7706;

Precedenti proprietari, ai fini del ventennio:

Dal 04/08/1995 al 25/05/2018: OMISSIS (proprietà 1000/1000) giusto atto di divisione accettato notaio Ferdinando Papa del 04/08/1995 rep. 18520 racc. 4001, trascritto a L'Aquila il 22/08/1995 ai n.ri 13295/10431

2) Descrizione Lotto di Vendita 2 di cui al punto 1.1

Quota relativa pari ad 1/1 della proprietà di un terreno di complessivi mq 1.600 catastali, situato in Sulmona (AQ) a ridosso del tracciato della ex S.S. 17 ed in adiacenza a strada sterrata che è la prosecuzione della Via Fila.

Unità immobiliare così censita al catasto terreni:

Intestata a OMISSIS proprietà per 1/1.

Comune di Sulmona (AQ) foglio 27 particella 57 - qualità seminativo irriguo classe 2 - superficie mq 1600 - deduzione B - Reddito Domenicale € 10,49 - Reddito Agrario € 12,39 - partita 116679.

Terreno confinante con strada sterrata, canale irriguo, particella 1076, particella 1078.

Destinazione	Superficie Catastale	Condizioni
Zona Agricola Intensiva	Mq. 1.600	Seminativo irriguo arborato

Caratteristiche descrittive:

Appezamento pianeggiante con coltura di seminativo irriguo arborato e con presenza di alberi di noce.

2.1_VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

- Criterio di Stima.

- METODO E CRITERIO DI STIMA: Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica secondo il metodo comparativo per immobili simili per condizione e destinazione economica, desumendolo in comparazione alle rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, anche attraverso le valutazioni dell'Agenzia del Territorio (banca dati delle quotazioni servizio immobiliare e Valori Agricoli Medi) e dell'ufficio delle Entrate.

Riferendosi a quest'ultime, in particolare la tipologia riferita al bene espropriato, appezzamento di terreno ubicato in Zona Agricola Intensiva nel PRG Comunale, si ritiene congruo un valore al mq. di superficie catastale pari ad euro 2,20.

- PARAMETRO UNITARIO DI RIFERIMENTO: Dai dati ricavati, il parametro di riferimento sarà il mq. di superficie catastale del terreno.

- Per l'appezzamento di terreno di cui al Lotto di Vendita 2 si ritiene congruo un valore di €/mq 2,20.

La superficie commerciale (superficie catastale) dell'unità immobiliare è pari a mq 1.600.

2.2. - CRITERIO DI VENDITA: Considerata la peculiarità del bene pignorato, si dichiara che lo stesso non è possibile separarlo in natura.

2.3. Fonti di informazione:

In relazione al metodo e criterio di stima adottato, il valore del parametro è stato desunto dai costi di vendita in uso nel mercato immobiliare delle nostre zone; da indagini presso il catasto, attingendo anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia Entrate ed ai Valori Agricoli Medi provinciali.

2.4_Valutazione delle superfici.

Immobile	Superficie catastale	Valore Applicazione €/mq	Valore diritto (1/1)
Appezzamento di terreno in Zona Agricola Intensiva di PRG	Mq. 1.600	2,20	Euro 3.520,00

2.5. Adeguamenti e correzioni della stima.

2.5.1 - riduzione del 3 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e rimborsi forfettari per eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita: euro 106,00

3. Prezzo a base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO 2.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (paragrafo 2.5.1) nello stato di fatto in cui si trova riferito ad 1/1 della proprietà, in cifra tonda:

euro 3.400,00 (tremilaquattrocento/00).

4. CONCLUSIONI

4.1) RELATIVAMENTE AL LOTTO DI VENDITA N. 1

Il Lotto di Vendita n. 1 non ha subito variazione e non è oggetto della presente integrazione.

Il valore di vendita dell'immobile del Lotto 1 è di euro 43.950,00 così come riportato nel Rapporto di Stima del 28/02/2026 depositato agli atti.

4.2) RELATIVAMENTE AL LOTTO DI VENDITA N. 2

- L'ispezione del bene, disciplinato dal Custode Giudiziale è stato effettuato in data 17/01/2026.
- Ai fini della verifica urbanistica, l'appezzamento ha come Destinazione Urbanistica "**Zona Agricola Intensiva**" ed il terreno è libero da insediamenti;
- Ai fini della verifica catastale, il bene pignorato è correttamente censito in Catasto Terreni nei dati di identificativo, classamento ed intestati;
- Il valore di vendita dell'immobile di cui al **Lotto 2** è di euro 3.400,00 al netto delle decurtazioni di cui al paragrafo 2.5.1.

La presente relazione integrativa composta da 15 pagine numerate da 1 a 15 compreso il frontespizio (da pag. n. 1 a pag. n. 8 *Rapporto di Stima*; da pag. n. 9 a pag. n. 15 *Allegati*), è depositata nel processo telematico.

In allegato vengono consegnati:

- Mappa catasto terreni Sulmona foglio 27 p.lla 57;
- Visura catastale terreni storico immobile LOTTO 2;
- Destinazione Urbanistica Terreno LOTTO 2;
- Documentazione fotografica LOTTO 2;

Sulmona 11 maggio 2026

Il C.T.U. Ing. Emiliano MARCANTONIO