

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CAUSA CIVILE ISCRITTA N. R.G. 78/2016**

PROMOSSO DA:           **XXXXX**  
CONTRO:               **XXXXX**  
IMMOBILI UBICATI IN:   **ROCCARASO (AQ)**

**SECONDE INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**1. INTRODUZIONE**

Con provvedimento del 28 Febbraio 2017, il sottoscritto ing. Danilo Ranalli, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila al N°1588, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indicata in epigrafe.

In data 22 Maggio 2017 il sottoscritto ha trasmesso, attraverso procedura telematica, i seguenti documenti:

- Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio;
- Allegati alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

Con provvedimento del 19 Dicembre 2017, è stato chiesto al sottoscritto di rispondere ad un ulteriore quesito, ed in data 09 Febbraio 2018 ha quindi trasmesso, attraverso procedura telematica, i seguenti documenti:

- Integrazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio;
- Allegati alle Integrazioni alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

All'udienza del 21 Novembre 2024 l'avv. XXXXX, in sostituzione dell'avv. XXXXX ed in rappresentanza del creditore procedente, ha chiesto la riconvocazione del CTU per il seguente quesito:

- *... verificare quali beni sia non insistenti sul demanio ed aggiornare i relativi valori a base d'asta.*

Il Giudice dell'Esecuzione dispone la comparizione del sottoscritto CTU all'udienza del 27 Febbraio 2025 invitandolo a depositare una breve relazione entro il 15 Aprile 2025, 30 giorni prima dell'udienza del 15 Maggio 2025.

## **2. RISPOSTA AL QUESITO**

I terreni oggetto della procedura esecutiva sono di seguito elencati secondo la numerazione utilizzata nella prima relazione tecnica prodotta dal sottoscritto.

1. UNITÀ N°3: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°7, del comune di Roccaraso (AQ);
2. UNITÀ N°4: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°24, del comune di Roccaraso (AQ);
3. UNITÀ N°5: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°528, del comune di Roccaraso (AQ);
4. UNITÀ N°6: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°530, del comune di Roccaraso (AQ);
5. UNITÀ N°7: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°547, del comune di Roccaraso (AQ);
6. UNITÀ N°8: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°550, del comune di Roccaraso (AQ);
7. UNITÀ N°9: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°552, del comune di Roccaraso (AQ);
8. UNITÀ N°10: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°554, del comune di Roccaraso (AQ);
9. UNITÀ N°11: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°557, del comune di Roccaraso (AQ);
10. UNITÀ N°12: terreno in zona Nord-Ovest del comune di Roccaraso (AQ), censita al Catasto Terreni al Foglio n°4, Particella n°558, del comune di Roccaraso (AQ);

Dal punto di vista urbanistico il comune di Roccaraso approva definitivamente la “Variante Generale al PRG” con la Delibera di Consiglio Comunale n°29 del 12/08/2021 e pubblicata sul BURAT Ordinario n.34 del 08/09/2021.

Tra gli elaborati tecnici del Piano sono presenti:

- la tavola C2.1, denominata “Pianificazioni e Programmi - Aree Urbane: Roccaraso”;
- la tavola A2.2, denominata “Carta degli Usi Civici”;

riportate in stralcio negli allegati alla presente relazione.

Il sottoscritto ha quindi richiesto formalmente al comune di Roccaraso (AQ), al prot. 2634 del 03/03/2025, copia del certificato di destinazione urbanistica per gli immobili oggetto di causa. Agli allegati alla presente relazione è riportata la certificazione sopracitata.

Di seguito si riporta un estratto della certificazione prodotta dal settore tecnico del Comune di Roccaraso.

Gli immobili censiti in Catasto al Foglio n.4 Particelle n.7, 24, 528, 530, 547, 550, 552, 554, 557 e 558, risultano avere le destinazioni urbanistiche di seguito specificate.

| Foglio | Particella | Zona Urbanistica – Variante al PRG approvata con D.C.C. n.29/2021 |                                                                                         |
|--------|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 4      | 7          | E1                                                                | per circa mq 13.615 rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria               |
|        |            | H4                                                                | per circa mq 2.676 rientra nella Zona H4 – Verde di Rispetto Rete della Idrica Naturale |
| 4      | 24         | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 528        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 530        | E1                                                                | per circa mq 1.825 rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                |
|        |            | H4                                                                | per circa mq 1.244 rientra nella Zona H4 – Verde di Rispetto Rete della Idrica Naturale |
| 4      | 547        | E1                                                                | per circa mq 40 rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                   |
|        |            | H4                                                                | per circa mq 154 rientra nella Zona H4 – Verde di Rispetto Rete della Idrica Naturale   |
| 4      | 550        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 552        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 554        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 557        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |
| 4      | 558        | E1                                                                | rientra nella Zona E1 – Produzione Agricola Ordinaria                                   |

Dalla verifica generale demaniale approvata dalla Regione Abruzzo con Determinazione Dirigenziale N. DH16/549/Usi Civici del 06.09.2004, le particelle risultano così identificate.

| Foglio | Particella | Verifica Demaniale                                 |
|--------|------------|----------------------------------------------------|
| 4      | 7          | Terreno privato                                    |
| 4      | 24         | Demanio accertato – proposto per la legittimazione |
| 4      | 528        | Terreno privato                                    |
| 4      | 530        | Terreno privato                                    |
| 4      | 547        | Terreno privato                                    |
| 4      | 550        | Terreno privato                                    |
| 4      | 552        | Terreno privato                                    |
| 4      | 554        | Demanio accertato – proposto per la legittimazione |
| 4      | 557        | Demanio accertato – proposto per la legittimazione |
| 4      | 558        | Demanio accertato – proposto per la legittimazione |

Sulla base delle nuove verifiche apportate nella variante del P.R.G. del 2021, sono superati i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal comune di Roccaraso al prot.726 del 30/01/2018, riportati negli allegati alla prima integrazione della relazione del CTU.

Gli immobili censiti in Catasto al Foglio n.4 Particelle n., 24, 554, 557 e 558 del Comune di Roccaraso (AQ) sono pertanto esclusi dalle valutazioni di stima e progetto divisionale riportate nella prima relazione di consulenza tecnica e di seguito aggiornate secondo quanto richiesto.

## 2.1 VALORI ATTRIBUIBILI AI BENI - AGGIORNAMENTO

### UNITÀ N°3,5,6,7,8,9 - diritti pari a 1/1 di Piena Proprietà

Le unità in esame riguardano terreni agricolo destinati in parte Zona di rispetto ambientale.

Per i beni in oggetto non sono ancora disponibili indicatori di mercato certi: le poche compravendite attualmente reperibili per immobili di questa natura oscillano su valori di mercato compresi tra 0,8 euro/mq e 6,0 euro/mq, soprattutto in considerazione della loro posizione nel territorio.

Il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare un valore medio di mercato, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

| UNITÀ | DATI CATASTALI     | QUOTA DI POSSESSO | DESCRIZIONE                 | CONSISTENZA (mq) | VALORE UNITARIO (€/mq) | VALORE BENE STIMATO |
|-------|--------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| 3     | FG. 4<br>P.IIa 7   | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 13.615           | € 3,50                 | € 47.652,50         |
|       |                    |                   | Terreno agricolo in zona H4 | 2.676            |                        |                     |
| 5     | FG. 4<br>P.IIa 528 | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 14.742           | € 3,50                 | € 51.597,00         |
| 6     | FG. 4<br>P.IIa 530 | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 1.825            | € 3,50                 | € 6.387,50          |
|       |                    |                   | Terreno agricolo in zona H4 | 1.244            |                        |                     |
| 7     | FG. 4<br>P.IIa 547 | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 40               | € 3,50                 | € 140,00            |
|       |                    |                   | Terreno agricolo in zona H4 | 154              |                        |                     |
| 8     | FG. 4<br>P.IIa 550 | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 47               | € 3,50                 | € 164,50            |
| 9     | FG. 4              | 1/1               | Terreno agricolo in zona E1 | 818              | € 3,50                 | € 2.863,00          |

## 2.2 SUDDIVISIONE IN LOTTI E PROGETTI DIVISIONALI - AGGIORNAMENTO

### UNITÀ N°3,5,6,7,8,9 - diritti pari a 1/1 di Piena Proprietà

I terreni oggetto di stima, secondo la loro disposizione e configurazione, possono essere accorpati in lotti definiti secondo il criterio di seguito riportato.

Come detto in precedenza, nelle unità 3,5,6,7,8,9 è consentito lo svolgimento delle attività agricole a qualsiasi titolo, ma è possibile l'edificazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo o a servizio della produzione agricola per le sole unità identificate n°3 e n°5. Per le altre unità non si rilevano parametri e distanze necessari per impianti destinati alla produzione agricola secondo le disposizioni delle N.T.A. della Variante al P.R.G. del Comune di Roccaraso (AQ).

In questo caso specifico, è lecito supporre che l'acquirente più probabile sia identificabile in uno dei proprietari dei terreni confinanti o in un nuovo acquirente che possa usufruire degli indici di utilizzazione territoriale e quindi di superficie edificabile per le attività prettamente indicate nelle N.T.A.. Di seguito si riportano le caratteristiche dei due lotti identificati.

**LOTTO 3:** UNITÀ N°3 - Foglio n°4, Particella n°7. UNITÀ N°7 - Foglio n°4, Particella n°547.

Terreno ad uso seminativo, classe 2, estensione di 16.485 mq. L'accesso diretto al bene avviene percorrendo sul lato Sud-Ovest una strada comunale attualmente adibita a pista ciclabile che interseca la S.S N°84. I confini sul lato Nord-Est sono definiti da un corso d'acqua naturale.

**LOTTO 4:** UNITÀ N°5 - Foglio n°4, Particella n°528. UNITÀ N°6 - Foglio n°4, Particella n°530.

UNITÀ N°8 - Foglio n°4, Particella n°550. UNITÀ N°9 - Foglio n°4, Particella n°552.

Terreno ad uso seminativo, classe 2, estensione di 18.676 mq. L'accesso diretto al bene avviene percorrendo sul lato Nord-Est una strada comunale attualmente adibita a pista ciclabile che interseca la S.S n°84. I confini sul lato Sud-Ovest sono definiti da un corso d'acqua naturale e da una fascia di attraversamento di una tubazione della rete idrica comunale.

### 2.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

Si riporta la valutazione dei lotti precedentemente identificati.

| UNITÀ                                                                                                                                                                                                                               | DATI CATASTALI | QUOTA DI POSSESSO | DESCRIZIONE                              | CONSISTENZA (mq) | VALORE UNITARIO (€/mq) | VALORE BENE STIMATO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| 3                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4          | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 13.615           | € 3,50                 | € 47.652,50         |
|                                                                                                                                                                                                                                     | P.Ila 7        |                   | Terreno agricolo in zona territoriale H4 | 2.676            |                        |                     |
| 7                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4          | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 40               | € 3,50                 | € 140,00            |
|                                                                                                                                                                                                                                     | P.Ila 547      |                   | Terreno agricolo in zona territoriale H4 | 154              |                        |                     |
| STIMA LOTTO 3                                                                                                                                                                                                                       |                |                   |                                          |                  |                        | € 40.965,00         |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA                                                                                                                                                                                                |                |                   |                                          |                  |                        |                     |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: |                |                   |                                          |                  |                        | € 7.168,88          |
| TOTALE LOTTO 3                                                                                                                                                                                                                      |                |                   |                                          |                  |                        | € 40.623,63         |

| UNITÀ                                                                                                                                                                                                                               | DATI CATASTALI     | QUOTA DI POSSESSO | DESCRIZIONE                              | CONSISTENZA (mq) | VALORE UNITARIO (€/mq) | VALORE BENE STIMATO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------|------------------|------------------------|---------------------|
| 5                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4<br>P.Ila 528 | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 14.742           | € 3,50                 | € 51.597,00         |
| 6                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4<br>P.Ila 530 | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 1.825            | € 3,50                 | € 6.387,50          |
|                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                   | Terreno agricolo in zona territoriale H4 | 1.244            |                        |                     |
| 8                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4<br>P.Ila 550 | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 47               | € 3,50                 | € 164,50            |
| 9                                                                                                                                                                                                                                   | FG. 4<br>P.Ila 552 | 1/1               | Terreno agricolo in zona territoriale E1 | 818              | € 3,50                 | € 2.863,00          |
| STIMA LOTTO 4                                                                                                                                                                                                                       |                    |                   |                                          |                  |                        | € 61.012,00         |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA                                                                                                                                                                                                |                    |                   |                                          |                  |                        |                     |
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: |                    |                   |                                          |                  |                        | € 9.151,80          |
| <b>TOTALE LOTTO 4</b>                                                                                                                                                                                                               |                    |                   |                                          |                  |                        | <b>€ 51.860,20</b>  |

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver esaurito il mandato conferitogli, rassegna la presente seconda integrazione della relazione di consulenza tecnica, corredata di allegati predisposti nell'elaborato che accompagna il presente documento.

Con osservanza.

Sulmona, li 24/03/2025

Il C.T.U. nominato

Ing. RANALLI Danilo \_\_\_\_\_