

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

FALLIMENTO IMMOBILIARE

:

GIUDICE DOTT. GUASCONI NICCOLO'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

ALL N°1: Certificato di destinazione urbanistica aggiornato alla data 28/10/2022

ALL N°2: Documentazione catastale – Estratti di mappa Foglio 11 particelle 41 e 172 e Foglio 16  
756

ALL.N°3: Visure catastali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

|| C.T.U.  
Geom. Valeriano Palumbo  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI L'AQUILA

FALLIMENTO IMMOBILIARE ...

Ist.

GIUDICE DOTT. GUASCONI NICOLO'

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 06/04/2022, ho ricevuto dal Sig. Giudice, Dott. Guasconi, il seguente quesito:

"Indichi il C.T.U. se vi siano state variazioni nel valore dei beni oggetto del lotto n.2 rispetto a quanto risultante dalla perizia del 2009 in atti, posta a base dell'esperimento del tentativo di vendita; in caso di risposta affermativa, quantifichi, la variazione del valore tenendo conto del tempo trascorso, dalla variazione del P.R.G. e dell'espropriazione subita da parte dell'ANAS".

Rispetto alla precedente CTU, in virtù del nuovo P.R.G. vigente nel Comune di Rocca di Cambio e dell'esproprio subito da parte dell'Anas su una delle particelle oggetto di stima, si può asserire che alcuni beni abbiano subito delle variazioni in termini di consistenza e di valore.

Dall'analisi della documentazione in atti, è emersa la presenza di un certificato di destinazione urbanistica (prot. 2520/2021) contenente delle inesattezze, segnalate dall'Avv. Paolo Calvi Moscardi ed oggetto di approfondimento da parte del sottoscritto e dello stesso Avvocato, mediante una ricognizione congiunta, effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Rocca di Cambio al fine di segnalare al tecnico comunale, Arch. Di Pietro, quanto appena segnalato.

A seguito di numerosi contatti telefonici e di un ulteriore incontro in Comune con L'Arch. Di Pietro, si è riusciti ad ottenere un ulteriore certificato di destinazione urbanistica, aggiornato alla data del 28/10/2022, contenente una doverosa precisazione in merito all'errore precedentemente evidenziato e relativo alla particella 172 del foglio 11, indicata come potenzialmente sfruttabile per la realizzazione di Attrezzature turistico/ricettive di carattere alberghiero, e ricondotta con il suddetto certificato all'effettiva destinazione urbanistica ossia in Zona a verde attrezzato di uso pubblico di carattere privato.

Ovviamente oltre alla suddetta precisazione sono state aggiornate e riportate nuovamente anche le destinazioni urbanistiche degli altri terreni costituenti il lotto n.2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Da un'attenta analisi del "nuovo" certificato di destinazione urbanistica, si rileva che le particelle che hanno subito una variazione netta e sostanziale sono appunto la particella 41 e la 172 del Foglio 11, nonché la particella 355 del foglio 9. La prima, ossia la particella 41 è stata inserita in una zona destinata per la maggiore consistenza in Zona per attrezzature turistico ricettive di carattere alberghiero – F2, normata dall'Art. 21 delle N.T.A., quantificabile per circa mq. 430 e per i restanti 104 mq in zona destinata per la sosta ed il parcheggio e per la viabilità.

La particella 172, quella oggetto di rettifica, come già specificato, ricade in Zona a verde attrezzato di uso pubblico di carattere privato, mentre la particella 355 del Foglio 9 è stata inserita in Zona a verde privato di rispetto ambientale.

La porzione di area ricadente in Zona per attrezzature turistico ricettive di carattere alberghiero, (vedi particella 41 foglio 11), consente, qualora si raggiunga un lotto minimo di almeno mq. 2000, di poter realizzare, strutture di carattere turistico/ricettive di carattere alberghiero, oltre a potenziare, qualora esistenti, le strutture già presenti.

Da ricerche effettuate presso tecnici operanti nella zona, è emerso che tali terreni abbiano un valore medio presunto di mercato pari ad € 30,00/mq, qualora raggiungano il lotto minimo. Nel caso in questione, considerando che la consistenza catastale complessiva del terreno è pari a mq.534, (di cui circa mq 104 non appetibili in virtù della destinazione urbanistica) si ritiene corretto applicare un coefficiente correttivo pari 50% del valore unitario, ottenendo così: mq. 430 x € 30,00-50%= € 6.450,00, oltre ad € 104,00 (valore € 1,00/mq) per la parte destinata a parcheggi e viabilità.

L'altra particella che ha subito un cambiamento di natura urbanistica, come già detto in precedenza è la 172 del Foglio 11, di superficie catastale pari a mq. 558, che ricade in Zona a verde attrezzato di uso pubblico di carattere privato.

Tale zona, prevede esclusivamente insediamenti a carattere sportivo, ivi compreso l'insediamento di maneggi per cavalli. In tale area il lotto minimo per la realizzazione di impianti coperti è pari a mq. 1.000, mentre per impianti scoperti il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 5.000.

Nel presente caso, le ricerche effettuate hanno evidenziato valori medi di mercato pari ad € 15,00/mq, in caso di consistenze minime che ne consentano un minimo di utilizzo, quindi a partire

da una superficie minima di mq. 1.000,00, mentre nel caso in questione, non essendo garantito il lotto minimo, il valore può essere ridotto del 50%, ottenendo:

Mq. 558 x € 15,00-50% = € 4.185,00.



Ed infine la particella 355 del Foglio 9 che pur essendo ricadente in Zona a verde privato di rispetto ambientale, può essere assimilata in termini di stima, alla zona agricola.

In merito invece alla particella oggetto di esproprio, in origine individuata con il n. 212 del Foglio 16, frazionata e corrispondente alle attuali particelle n. 756, di mq. 75, (Relitto stradale non oggetto di esproprio) e particella 755, oggetto di esproprio, intestata all'ANAS, si precisa che il relitto stradale, rimasto in carico , è praticamente privo di valore in quanto non fruibile in alcun modo, per cui si attribuisce un valore puramente fiscale pari ad € 5,06.

Per tutte le altre particelle, con destinazione urbanistica di tipo agricola e similari (Vedi Zona a verde privato di rispetto ambientale) i valori unitari sono confermati ad € 1,00/mq e di seguito elencati:

Comune censuario di Rocca di Cambio, Nuovo Catasto Terreni – Diritti pari all'intero

1. FG. 9 n. 355 di are 6.55 valore € 655,00
2. FG. 10 n. 55 di are 4.16 valore € 416,00
3. FG. 10 n. 678 di are 94.98 valore € 9.498,00
4. FG. 11 n. 41 di are 5.34 valore € 6.450,00 + € 104,00 = € 6.554,00
5. FG. 11 n. 172 di are 5.58 valore € 4.185,00
6. FG. 11 n. 710 di are 3.27 valore € 327,00
7. FG. 13 n. 28 di are 17.65 valore € 1.765,00
8. FG. 13 n. 296 di are 13.51 valore € 1.351,00
9. FG. 13 n. 366 di are 03.12 valore € 312,00
10. FG. 14 n. 465 di are 12.05 valore € 1.205,00
11. FG. 14 n. 552 di are 07.97 valore € 797,00
12. FG. 16 n. 756 di are 00.75 valore € 5,06
13. FG. 16 n. 228 di are 16.65 valore € 1.665,00



Comune censuario di Rocca di Cambio, Nuovo Catasto Terreni – Diritti pari a 3/36

1. FG. 14 n. 515 di are 9.69

Mq. 969 x euro 1,00 = euro 969,00 x 3/36 = € 80,75

**Valore complessivo del lotto n. 2 € 28.815,81**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Con la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, si ritiene di aver assolto il proprio mandato; si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento che ritenesse opportuno.

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Il C.T.U.

Geom. Valeriano Palumbo

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**