

0

TRIBUNALE DI AVEZZANO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nella esecuzione immobiliare contro

██████████ e ██████████

R.G. n. 107/08
(Stima di immobili)

Creditore procedente:
Banca del Fucino S.p.a.

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Marco Cirillo

Avezzano, 12.12.2009



CTU
Dott. Franco Marino

Il sottoscritto, Dott. Ing. Franco Marino, CTU nella procedura di esecuzione immobiliare indicata, su incarico del G.E. Dott. Marco Cirillo, rimette la presente relazione redatta sulla base delle indicazioni di cui all'art. 173 bis titolo IV capo III nuovo Codice di procedura civile.

~~~~~

### DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Gli immobili oggetto di accertamento sono quelli riportati nell'atto di pignoramento in data 05.06.08 e qui appresso riportati:

A) beni di [REDACTED]

- fg 76 p.lla 178-179, in concessione, quota intera, terreno;
- fg 38 p.lla 29 quota di  $\frac{1}{2}$ , terreno;
- fg 44 p.lla 104 e p.lla 62, quota di  $\frac{1}{2}$ , terreni
- fg 76 p.lla 127, quota di  $\frac{1}{2}$ , fabbricato;

B) beni di [REDACTED]

- fg 75 p.lla 622, quota di  $\frac{1}{3}$ , terreno;
- fg 76 p.lla 221, quota di  $\frac{1}{3}$ , terreno;
- fg 44 p.lla 141, quota di  $\frac{1}{3}$ , terreno;
- fg 70 p.lla 133, e 214, quota di  $\frac{1}{3}$ , terreni;
- fg 38 p.lla 29, quota di  $\frac{1}{2}$ , terreno;
- fg 44 p.lla 104 e p.lla 62, quota di  $\frac{1}{2}$ , terreno;
- fg 76 p.lla 127, quota di  $\frac{1}{2}$ , fabbricato;
- fg 74 p.lla 448 sub 1 e 2, 449,450, quota di  $\frac{1}{3}$ , fabbricati.

*N.B. i beni riportati in corsivo sono in enfiteusi (concedente Comune di Avezzano)*

~~~~~

Recatomi sul posto in data 29.10.2009 e successivamente in data 10.11.2009, ho constatato lo stato dei luoghi alla presenza degli esecutati, con una ricognizione degli stessi.

Ho quindi verificato la corrispondenza dei dati con quelli riportati in catasto ed ho riscontrato per il fabbricato appartenente per $\frac{1}{3}$ a [REDACTED], quello ultimo in elenco, la non corrispondenza dei dati con il catasto terreni.

Al riguardo, alla luce delle variazioni effettuate a seguito di rettifica del confine, i nuovi identificativi in pianta sono:

- fg 74 p.lla 1111 e 1239 catasto terreni;
- fg 74 p.lla 448/1-2, 449,450 catasto fabbricati.

~~~~~

VALUTAZIONI

Beni di [REDACTED]

1- fg 76 p.lla 178-179

Trattasi di terreni contigui agricoli, estensione complessiva mq 2214, ubicati nei pressi di via Circonvallazione, coltivati ad erba medica: valore 500 euro/coppa ove per coppa si intende la misura locale convenzionale che è di mq 500; ne consegue  $500 \times (2.214/500) = 2.214$  quale valore teorico: valore zero in quanto trattasi di bene in concessione.

2- fg 38 p.lla 29

quota di  $\frac{1}{2}$  terreno agricolo in fucino in comproprietà con la moglie [REDACTED] esteso mq 6.400, coltivato direttamente a mais; valore 750 euro/coppa; ne consegue  $750 \times \frac{6400}{500} = 9.600,00$  euro  $\frac{1}{2} =$

3- fg 44 p.lla 104 e p.lla 62,

quota di  $\frac{1}{2}$  terreni agricoli in fucino in comproprietà con la moglie [REDACTED] esteso mq  $3.440 + 9.700 = 13.140$  mq, coltivato direttamente a mais; valore 1100 euro/coppa; ne consegue  $1100 \times \frac{13.140}{500} = 28.908,00$  euro p.a.  $28.900,00$   $\frac{1}{2} =$

4- fg 76 p.lla 127,

quota di  $\frac{1}{2}$  terreno di mq 10.460 con due fabbricati, stalla e fienile ed altri manufatti, già da me valutato in occasione della procedura n.141/05 in complessivi euro 253.700,48 e confermate in questa sede p.a. 253.700,00.

Quindi, complessivamente i beni di [REDACTED] valgono euro

$$253.700 \times \frac{1}{2} + 28.900 \times \frac{1}{2} + 9.600 \times \frac{1}{2} = 146.100,00 \text{ euro.}$$

Diconsi euro centoquarantaseimilacento.

Beni di [REDACTED]

- fg 75 p.lla 622, quota di  $\frac{1}{3}$  terreno, superficie mq. 29, bene in concessione, valore zero per quanto anzidetto;

- fg 76 p.lla 221, quota di  $\frac{1}{3}$  terreno, superficie mq. 1078, bene in concessione, valore zero per quanto anzidetto;

ok - fg 44 p.lla 141, quota di  $\frac{1}{3}$  terreno agricolo in Fucino, in possesso della [REDACTED], ma in comunione con i fratelli [REDACTED], esteso mq 9.980, prossimo ai terreni di cui al punto 3 dell'elenco riferito ad [REDACTED], valore 1100 euro/coppa; ne consegue  $1.100 \times \frac{9980}{500} = 21.956,00$  euro p.a. 22.000,00; quota di un terzo  $= 7.333,00$   $\frac{1}{3} =$

ok - fg 70 p.lla 133, e 214, quota di  $\frac{1}{3}$  terreni incolti, superfici mq 220 e 700 pedemontani, a ridosso dell'autostrada, valore 1 euro / mq, valore complessivo  $920 \times 1 = 920$  euro (valore di un terzo 306,6);

- 9/11 - fg 38 p.lla 29, quota di  $\frac{1}{2}$ , in comunione con [redacted] terreno, valore, vedi sopra, € - 4.800,00.;
- 9/11 - fg 44 p.lla 104 e p.lla 62, quota di  $\frac{1}{2}$ ; terreno, in comunione con [redacted], valore vedi sopra, € = 14.450,00.;
- fg 76 p.lla 127, terreno con fabbricati ad uso allevamento bestiame, quota di  $\frac{1}{2}$ , in comunione con [redacted], valore (vedi sopra), € = 126.850,00.;
- 8/11 - fg 74 p.lla 448 sub 1 e 2, 449,450, quota di  $\frac{1}{3}$ , fabbricati:

trattasi dei beni in Via Pietragrossa, consistenti in una unità al piano seminterrato categoria C2 di 51 mq; di una abitazione al piano primo, categoria A4 di vani 5, mq lordi 144 circa, di due tettoie attigue, categorie C6 e C7 di mq 40 e 44, tutti insistenti su un terreno di mq 680 compresi i sedimi; (si precisa al riguardo che lo scrivente ha rilevato una incongruenza in relazione alla identificazione catastale, tale anomalia, segnalata all'ufficio di Avezzano, stata risolta mediante assegnazione di nuovo numero di particella previa fusione con quella attigua).

L'abitazione è fatiscente e non risulta utilizzata, si stima un valore unitario di € 500/mq ed una superficie omogenea di 220 mq; ne consegue:

$$500 \times 220 = 110.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Quota di un terzo} = 33.666,66 \text{ p.a. } 33.660,00.$$

Quindi, complessivamente i beni di [redacted] valgono euro

$$253.700 \times \frac{1}{2} + 28.900 \times \frac{1}{2} + 9.600 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 146.100,00$$

$$22.000 \times \frac{1}{3} + 920 \times \frac{1}{3} + 110.000 \times \frac{1}{3} = 44.306,66 \text{ €} \quad \text{p.a. € } 44.300,00$$

$$\text{sommano } 190.400,00$$

Diconsi euro centonovantamilaquattrocento.

Il valore dei beni pignorati ammonta quindi a € 146.100,00 + 190.400,00 € = 336.500,00

(trecentotrentaseimilacinquecento)

~~~~~

Viste le caratteristiche dei beni, si propone di formare i seguenti lotti:

- terreni agricoli in fucino, in comunione tra gli esecutati;
- quota indivisa di un terzo di abitazione con cantina e rimesse in via Pietragrossa;
- ~~terreno di ha uno circa, in località Rega, con strutture per allevamento bovini;~~
- quota indivisa di un terzo dei terreni agricoli in fucino e non, in comunione tra i fratelli [redacted].

lotto A:

- fg 38 p.lla 29 e fg 44 p.lla 62,

valore € 38.500,00;

lotto B:

- fg 74 p.lla 448, 449, 450, CEU , da oggi ,in seguito ad aggiornamento d'ufficio, fg 74 p.lla 1281 sub 1-2-3-4-5 ,

valore € = 36.660;

lotto C:

- fg 76 p.lla 127 ,
- valore € = 253.700,00;

proceduto

lotto D:

- fg 44 p.lla 141 (fucino), fg 70 p.lle 214 e 133 ,(area pedemontana),

valore € = 7.640,00.

~~~~~

Ritenendo di aver svolto esaurientemente il mandato affidatomi in ogni sua parte , e restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegno la presente.

Il C.T.U.

Dot. Ing. Franco Marino

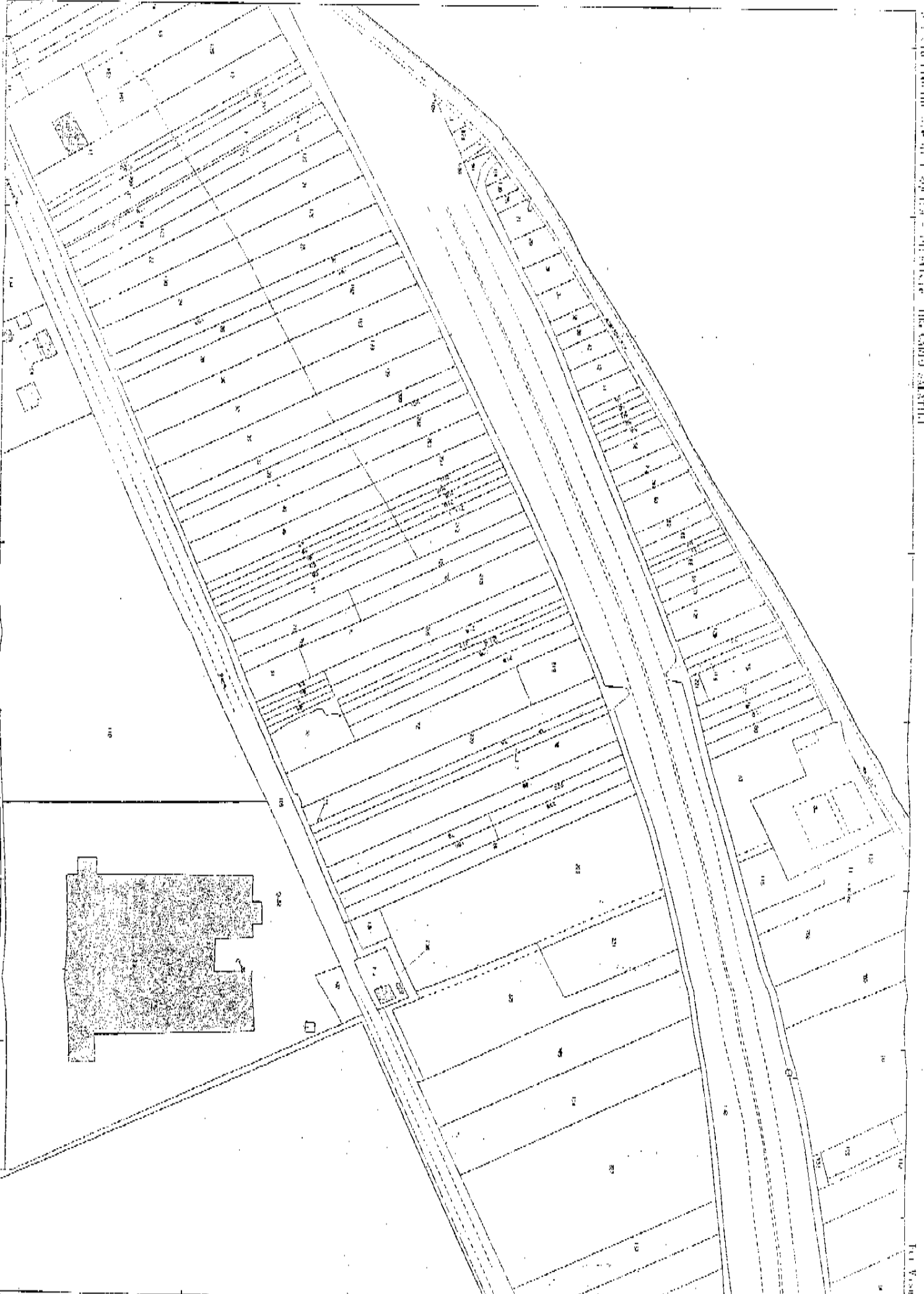
Avezzano, 12.12.2009

- Allegati : - verbale di accesso;  
- 1. documentazione catastale;

TRIBUNALE DI AVEZZANO  
 Dipartimento di Registrazione  
 addi  
 17.5 DIC. 2009

A

N=21500



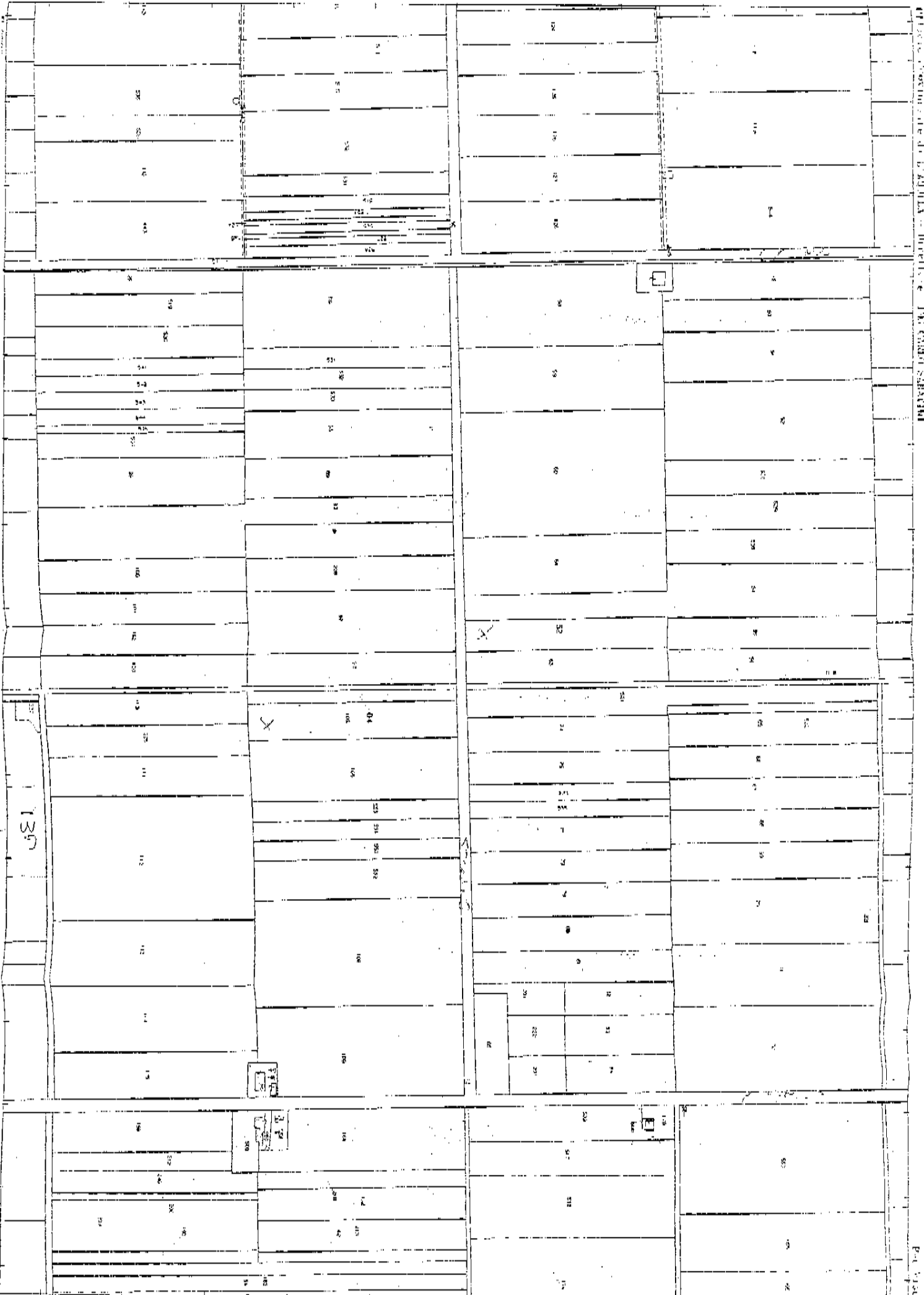
Ufficio Tecnico - Via S. Maria - Avezzano - IRI CAD. AVEZZANO

Fid. Verba

N=27200



N-30500



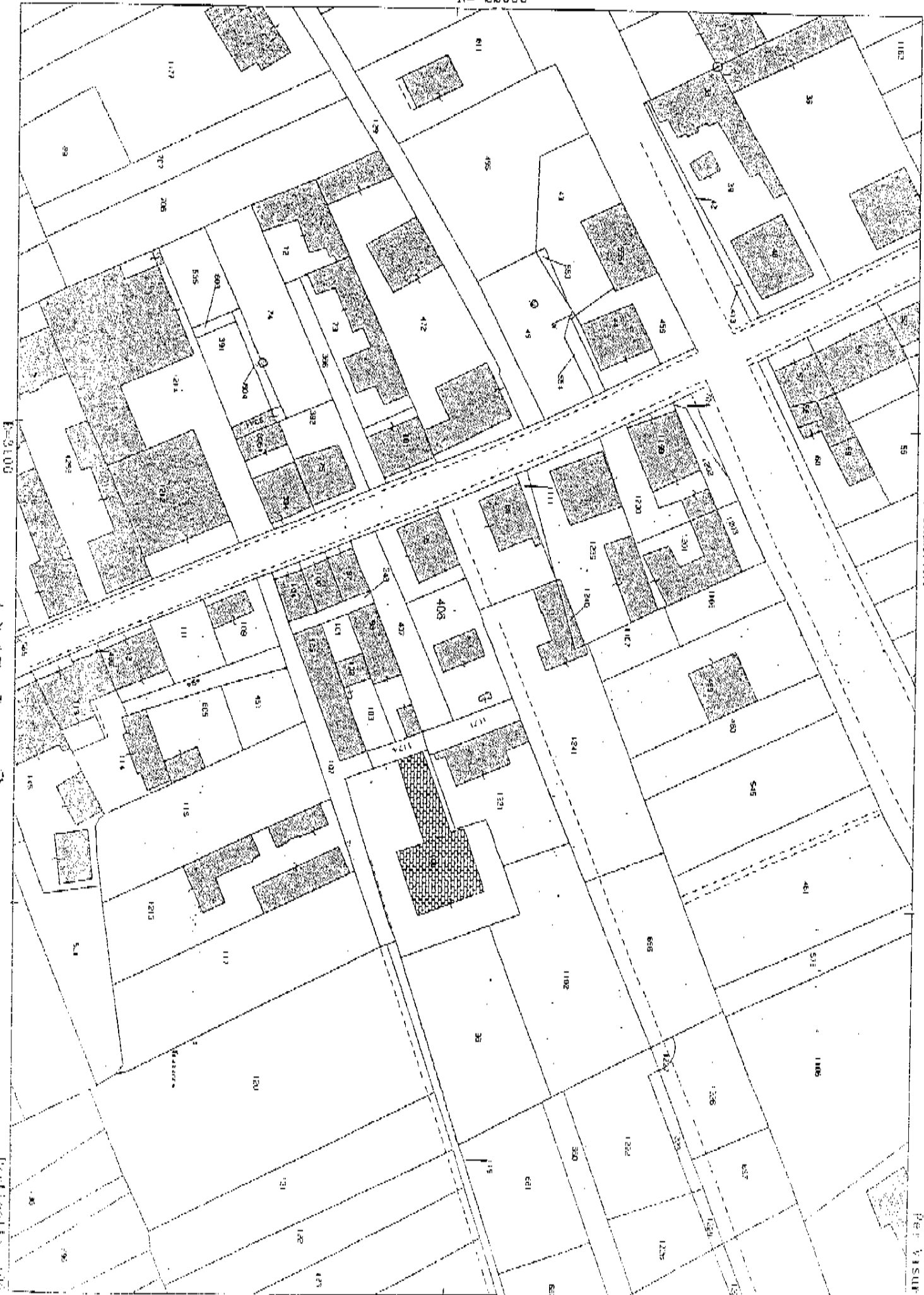
Ufficio Provinciale di Cassino - Ingegnere Ing. Guido Sabbatini

M=22700



Milano Provenienza di L. Aquila - Il colle e Lago di Salerno

Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Direttore ING CARLO SALERNTI



AVTP BONDICIA

F-3100

Località 406

Per VISURA

Comune: AVEZZANO  
Foglio: 74  
Richiedente: Ing. Marino.

Scala originale: 1:1000  
Dimensioni cartine: 267.000 x 109.000 metri

20-Ott-2009 8.37  
Prct. n. A00317025/8000

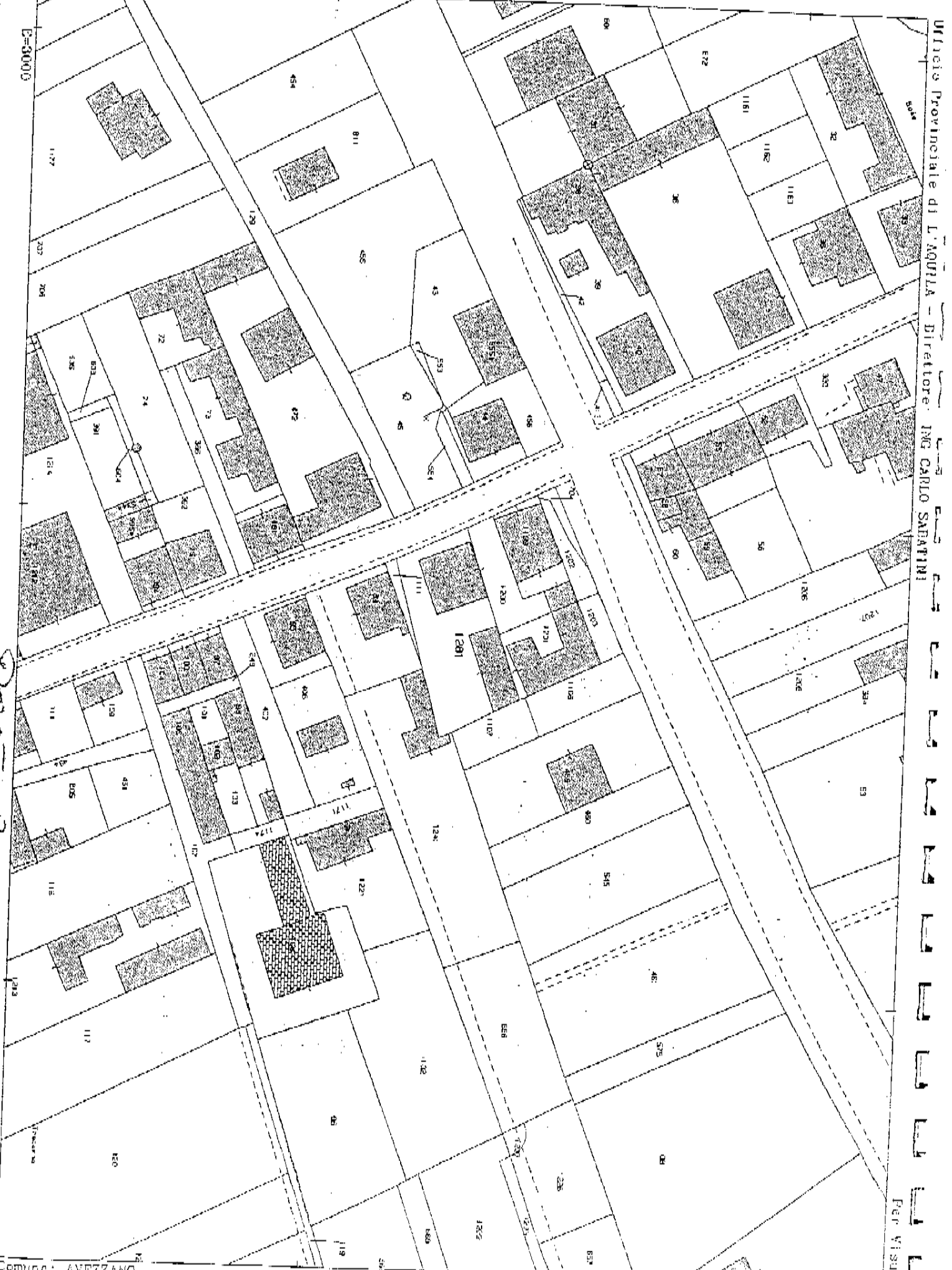
Ufficio Provinciale di L'AQUILA - Direttore ING CARLO SARTINI

Per VISURA

E=3000

POST BORINICA

Particella 1281



Comune: AVEZZANO

Foglio: 74

Richiedente: Ing. Marino Franco

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 186.000 metri

7-Dic-2009 9.52  
Prot. n. AQ0061290/2009