

Rinvio udienza: 14.07.2004  
G.E.: Dott. Marco CIRILLO

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AVEZZANO**

**- sezione esecutiva -**

**Oggetto:** *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n°144/20 01 in data 22 settembre 2001 richiesto dalla DEUTSCHE BANK s.p.a., con sede in Milano, alla via Borgogna n. 8, (P.I. 01340740156) in persona del legale rappresentante pro-tempore dott. Livio GENNARO, rappresenta e difesa dal dall'Avv. Fernando FIORI del Foro di Pescara, congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. Piera DE ANGELI nello studio della quale in AVEZZANO (AQ), in via F.lli ROSSELLI n. 30, è elettivamente domiciliata,*

**contro**

**● RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**- Premesso:**

- che con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe GRIECO del 20/07/2002, il sottoscritto Arch. Alfonso CAROLI, nato ad Avezzano il 15-01-1963, residente in Avezzano e iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia dell'Aquila al n.258, veniva nominato C.T.U. nella causa in oggetto ed invitato a prestare il giuramento di rito nel corso dell'udienza del 18/10/2003, poi spostata al 22/10/2003 con il Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco CIRILLO; - che nel corso della suddetta udienza del 22/10/2003 era presente l'Avv. TARQUINI per i creditori intervenuti; - che nel corso della suddetta udienza del 22/10/2003 venivano posti al C.T.U. dal Giudice delle Esecuzioni i seguenti

**QUESITI:**

**1 - Provveda il C.T.U. alla esatta individuazione degli immobili espropriati**, con particolare riferimento alla rispondenza tra i dati catastali e la situazione di fatto;

**2 - verifichi ed accerti la continuità delle trascrizioni** in favore dell'esecutato su ogni particella per il periodo di 20 anni anteriore al pignoramento, utilizzando la documentazione in atti, eventualmente

integrata ove ciò si palesasse strettamente necessario;

**3 - stimi il valore degli immobili** da espropriare, indicandone compiutamente i confini;

**4 - dica se gli immobili debbano essere posti in vendita in uno o più lotti** precisando, per ogni ipotesi, la descrizione esatta del lotto da riportare nella emananda ordinanza di vendita. Ne indichi, altresì, il relativo prezzo base d'asta;

**5 - accerti la conformità degli immobili** pignorati agli strumenti urbanistici vigenti;

**6 - proceda alla compilazione dei modelli** necessari per la volturazione in catasto degli immobili subastati.

#### **Ciò premesso il C.T.U.**

eseguiva le seguenti operazioni:

1 - il giorno 25 marzo 2004 si recava presso il Comune di CELANO, dove richiedeva il "*Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni*" relativo agli immobili e il 27 aprile 2004 si recava presso lo stesso Comune dove presentava la richiesta di informazione sugli immobili;

2 - il C.T.U. convocava le parti per il sopralluogo il 25 marzo 2004 con lettere raccomandate spedite il 4 marzo 2004 e comunque in tale data non era presente nessuna delle parti. A seguito degli intercorsi telefonici (e fax), tra i quali la sig.ra riferiva al sottoscritto la impossibilità di presentarsi all'appuntamento del 25 marzo 2004, il C.T.U. convocava di nuovo le parti per il sopralluogo del 15 aprile 2004 con lettere raccomandate spedite il 26 marzo 2004. A questa seconda convocazione del 15 aprile 2004 era presente solo il sig. Sosio in rappresentanza dello Studio Legale DE ANGELIS di Avezzano;

3 - i giorni 25 marzo, 14, 20 aprile si recava presso l'Agenzia del Territorio di L'AQUILA, Polo catastale di AVEZZANO, dove prendeva visione degli atti relativi a e chiedeva visure. Il 14 aprile, relativamente all'immobile definito al foglio 34 particella 324 Comune di Celano, chiedeva all'Agenzia del Territorio di L'AQUILA l'attribuzione di detta particella sul lotto catastale della mappa geometrica;

4 - il giorno 26 aprile 2004 si recava in AVEZZANO presso la Regione Abruzzo, Direzione Territorio, Urbanistica, BB.AA., Parchi, Politica e Gestione dei Bacini Idrografici - Servizio Tecnico del Territorio - ex

Genio Civile AVEZZANO, per visionare atti relativi agli immobili;

5 - il giorno 28 aprile 2004 si recava in AVEZZANO presso la "Camera di Commercio Artigianato e Agricoltura - L'Aquila" e otteneva visura della società con sede in Celano (AQ);

6 - il giorno 3 maggio 2004 si recava in L'AQUILA presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - dove ispezionava atti relativi agli immobili e ne richiedeva copie.

Quindi esaminati gli atti contenuti nei fascicoli, svolte le opportune ricerche ed il sopralluogo dall'esterno degli immobili, come da verbale allegato, passa a redigere la Relazione di Consulenza Tecnica.

### RISPOSTE AI QUESITI:

#### Quesito n.1:

Gli immobili censiti all'Agenzia del Territorio di L'AQUILA al catasto terreni del Comune di Celano (codice: C426) oggetto del pignoramento intestati a sono i seguenti:

proprietà Esecutato	Partita Catastale	Foglio	Particella	Sub	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	domenicale	agrario
<i>Terreni nel Comune di CELANO</i>									
1/1		34	134		06	47	0,53	0,67	
1/1		34	321		38	22	3,16	3,95	
1/1		34	572		1	23	0,10	0,13	
1/1		34	324		03	50	0,29	0,36	

È da precisare che sulla particella n.321 (foglio 34 Comune di Celano) vi è un fabbricato lungo 30 metri, largo 10 metri e alto circa 6 metri, fabbricato ad uso "impianto di stoccaggio provvisorio, rifiuti e demolizione, recupero e rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili fuori uso", per il quale venivano effettuate le procedure di avvenuto deposito nonché la denuncia dei lavori alla Regione Abruzzo, Direzione Ambiente e Gestione Integrata Acqua e Suolo -Servizio Tecnico del Territorio- Genio Civile AVEZZANO (AQ), come risulta dalla lettera del servizio protocollo n. 4867 del 19 ottobre 2000. Successivamente veniva presentata variante al progetto depositato al protocollo n. 4867/2000 effettuando le procedure di avvenuto deposito nonché la denuncia dei lavori alla Regione Abruzzo, Direzione Territorio, Urbanistica , BB.AA., Parchi, Politica e Gestione dei Bacini Idrografici -Servizio Tecnico del Territorio- ex Genio Civile AVEZZANO, come risulta dalla lettera del servizio protocollo n. 3848 del 8 agosto 2003. Inoltre la particella n.324 (foglio 34 Comune di Celano) è pertinenza al fabbricato, ovvero per accedere al fabbricato sulla

particella n. 321 (foglio 34 Comune di Celano) si deve passare per un ingresso realizzato sulla particella n. 324 (foglio 34 Comune di Celano).

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di CELANO (AQ) con nota del 27 aprile 2004 di conoscere le procedure urbanistiche adottate per la formazione del fabbricato, ovvero richiesta di concessioni edilizie, permessi di costruire, ecc., e al C.T.U. è stata mostrata solo una richiesta da parte della società con sede in Celano (AQ), protocollo 9436 del 9 luglio 2003, relativa alla sopraelevazione di fabbricato in c.a. in catasto al foglio 34 particelle 321-324 (Comune di CELANO).

Nella stessa pratica si fa riferimento anche alla lettera protocollo n. 6688 del 1 agosto 2003, della Regione Abruzzo Direzione Turismo Ambiente Energia -Servizio Gestione Rifiuti-, con la quale si trasmetteva al Sindaco del Comune di Celano (AQ) il verbale della Conferenza dei Servizi nella seduta del 30 luglio 2003.

**Quindi alla luce di quanto sopra, vista la presenza di fabbricato sulla particella 321 foglio 34 del Comune di CELANO e considerato che la particella 324 foglio 34 del Comune di CELANO è pertinenza al fabbricato, il C.T.U. chiede al Sig. Giudice se deve procedere nella redazione della relazione peritale considerando il fabbricato e le sue pertinenze, anche se nell'atto di P.I. n. 144/2001 Reg. Esec. non viene fatta menzione di tutto ciò che il C.T.U. ha evidenziato.**

**Quesito n.2:**

Per quanto riguarda le trascrizioni sugli immobili oggetto del pignoramento in favore di nel periodo richiesto, il C.T.U. ha esaminato la documentazione in atti e cioè la *Certificazione Notarile* resa il 30 gennaio 2002 dal Dott. Roberto COLUCCI, Notaio in AVEZZANO (AQ), nella quale si evidenzia che:

- il terreno censito al N.C.T. del Comune di CELANO al **foglio 34 particella 134** di are 6,47 risulta di proprietà di per acquisto fattone dal sig. PIETROSANTE Costanzo con atto a rogito Notaio Antonio Pugliese di Celano in data 18 febbraio 1991 rep. n. 172, trascritto a L'Aquila il 5 marzo 1991 al n.3856. Il sig. PIETROSANTE Costanzo aveva acquistato l'immobile da VENDITTI Raffaella con atto a rogito Notaio Broccoli del 16 marzo 1983 rep. n. 381, trascritto a L'Aquila l'11 aprile 1983 al n.4231. La sig.ra VENDITTI Raffaella aveva acquistato l'immobile con atto a rogito Notaio Pannunzio del 19 agosto 1968 rep. n. 20272;

- i terreni censiti al N.C.T. del Comune di CELANO al **foglio 34 particelle 321 e 572** di are 39,45 risultano di proprietà di per acquisto fattone da VESPASIANI Alfredo con atto a rogito Notaio Arturo Di Giovanni di Avezzano in data 2 novembre 1999 rep.n.191832, trascritto a L'Aquila l'1 dicembre 1999 al n.13690. . Al signor VESPASIANI Alfredo la particella 321 è pervenuta con atto a rogito Notaio Pannunzio del 31 maggio 1975 rep. N.50169, trascritto a L'Aquila il 18 giugno 1975 al n.6389 e la particella 572 con atto a rogito Notaio Stornelli del 28 gennaio 1978 Rep. N.134199, trascritto a L'Aquila il 24 febbraio 1978 al n.1985;

- il terreno censito al N.C.T. del Comune di CELANO al **foglio 34 particella 324** di are 3,50 risulta di proprietà di per acquisto fattone da ANTIDORMI Vincenzo con atto a rogito Notaio Ettore Prandi del 27 marzo 2000 rep. n.27324, trascritto a L'Aquila il 13 aprile 2000 al n.4350. A favore del signor ANTIDORMI Vincenzo non risulta nel ventennio alcuna trascrizione a favore.

Trascrizioni contro: pignoramento n.14252 del 9 novembre 2001 a favore di DEUTSCHE BANK SpA.

Si allegano alla presente relazione peritale le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila.

### **Quesito n. 3:**

Il C.T.U., a seguito delle richieste avanzate nelle risposte al primo quesito della presente relazione, in attesa delle decisioni del Giudice, non esegue valutazioni sulle particelle 321 e 324 del foglio 34 del Comune di CELANO e valuta il valore degli altri terreni oggetto del pignoramento. Per la valutazione del valore dei terreni si sono ricavate le seguenti stime:

A<sub>1</sub> - si è ricavato il valore dell'immobile moltiplicando al reddito domenicale catastale il valore 75, a norma del Decreto del Ministero delle Finanze 14-12-91;

B<sub>1</sub> - si è ricavato il valore dell'immobile in base alle quotazioni di mercato considerando le richieste di compravendita per terreni simili nel Comune di CELANO (AQ) per le quali il prezzo richiesto, per i migliori terreni agricoli, aventi fronte strada e facilità di accesso, si aggira sui 23,00 €/m<sup>2</sup> (euro ventitre al metro quadrato); per la parte di terreno inclusa nella zona di espansione del P.I.P. adottato è stato considerato un valore pari al prezzo di mercato di 45,00 €/m<sup>2</sup> (euro quarantacinque al metro quadrato).

Il valore dell'immobile è stato dedotto come media aritmetica delle stime ottenute:  $(A_1 + B_1)/2$ .

proprietà dello esecutato	foglio n.	particella n.	sub	RD: reddito domenicale e in euro	A <sub>1</sub> : valore dal reddito domenicale in euro RD x 75	area in m <sup>2</sup>	B <sub>1</sub> : valore di mercato in euro m <sup>2</sup> x €./m <sup>2</sup> 23,00	B <sub>1</sub> : valore di mercato in euro m <sup>2</sup> x €./m <sup>2</sup> 45,00	Stima totale dell'immobile: (A <sub>1</sub> + B <sub>1</sub> )/2	Quota parte dell'esecutato
<i>Catasto Terreni del Comune di CELANO</i>										
1/1	34	134		0,53	39,75	647,00	(220 x 23,00)	(427 x 45,00)	12.157,38	12.157,38
1/1	34	572		0,10	7,50	123,00	(123 x 23,00)		1.418,25	1.418,25
									totale	13.575,63

Il valore complessivo dei terreni foglio 34 del Comune di Celano (AQ) particelle 134 e 572 è pari alla somma delle precedenti stime ovvero:

**(12.157,38+ 1.418,25) € = 13.575,63 € (euro tredicimila cinquecento settantacinque/63).**

I confini della particella 134 foglio 34 del Comune di Celano (AQ) sono i seguenti: a nord la particella 1245 foglio 34 intestata a Consorzio per lo sviluppo delle Piccole Imprese Soc. Cons. a r.l., a est la particella 135 foglio 34 intestata a Maccanio Angela ed altri e a ovest la particella 133 foglio 34 intestata a Palmerone Costanza; i confini della particella 572 foglio 34 del Comune di Celano (AQ) sono i seguenti: a nord la particella 321 foglio 34 intestata alla stessa ditta, a est la particella 322 foglio 34 intestata a Ciaccia Augusto e a ovest la particella 320 foglio 34 intestata a Baliva Gina.

**Quesito n. 4:**

I suddetti immobili possono essere venduti nel seguente lotto con il relativo prezzo a base d'asta:

**Lotto:** Il lotto posto in vendita mediante Asta Giudiziale Pubblica è composto dai beni immobiliari nel territorio del Comune di CELANO (AQ) definiti all'Agenzia del Territorio per la provincia dell'Aquila al catasto terreni foglio n. 34, particelle n. 134 e 572 per una superficie complessiva di mq.770,00. Gli immobili descritti vengono posti in vendita per l'intera proprietà e il prezzo base d'asta è di € 13.575,63 (euro tredicimila cinquecento settantacinque/63).

**Quesito n.5:**

Nel Comune di CELANO (AQ) gli immobili pignorati sono definiti dagli strumenti urbanistici, vigenti e in adozione, nel modo descritto dal Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni rilasciato dal Comune di Celano (AQ) in data 27 aprile 2004 che è parte integrante della presente relazione peritale: ovvero i terreni definiti al Catasto Terreni al foglio 34 del Comune di Celano particelle n.134, n.321, n.324 e n.572 sono inclusi in "ZONA AGRICOLA NORMALE" del P.R.G. approvato dalla Provincia dell'Aquila con atto n.66

del 22/06/1993; gli stessi terreni sono inclusi in "ZONA E2 - Zona Agricola di Valore Paesistico" della Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera di Commissario ad Acta n.46 18/12/2003; il terreno definito al Catasto Terreni al foglio 34 del Comune di Celano particella n.134 è incluso per il 66% in "ZONA DI ESPANSIONE" del P.I.P. adottato e per il 34% in "ZONA E2 - Zona Agricola di Valore Paesistico" della Variante Generale al P.R.G. adottata.

*Il C.T.U. si riserva di accertare la conformità agli strumenti urbanistici del fabbricato sulla particella 321 foglio 34 del Comune di CELANO e della particella 324 foglio 34 del Comune di CELANO, pertinenza al fabbricato, successivamente alla eventuale autorizzazione del Giudice a quanto richiesto dallo stesso nelle considerazioni svolte nella risposta al primo quesito della presente relazione.*

**Quesito n.6:**

Si allega alla presente relazione il modello per la volturazione in catasto degli immobili subastati.

E' parte integrante della presente Relazione Tecnica d'Ufficio il seguente allegato composto da: *Certificato di Destinazione Urbanistica Terreni*; raccomandate A.R. con le relative ricevute e le raccomandate con compiuta giacenza per la convocazione dei sopralluoghi; verbale del 15/04/2004; richiesta all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale dell'Aquila - dell'attribuzione della particella 324 foglio 34 (Comune Celano) sul lotto catastale della mappa geometrica; documentazione catastale con le mappe geometriche relativi agli immobili; copia certificazione notarile del 30.01.2002; ispezioni presso l'Agenzia del Territorio -Servizio Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale del Territorio di L'Aquila; lettera protocollo n. 4867 del 19.10.2000 e protocollo n. 3848 del 8.8.2003; copie delle domande presentate agli enti; visura presso la "Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di L'Aquila - Ufficio registro delle Imprese" - relativa alla società Ital-Ricambi s.r.l. con sede in Celano (AQ); copia della richiesta al Comune di CELANO del 27 aprile 2004; copia richiesta della Ital-Ricambi s.r.l. al Comune di CELANO (AQ) protocollo 9436 del 9 luglio 2003; copia della lettera protocollo n. 6688 del 1 agosto 2003, della Regione Abruzzo Direzione Turismo Ambiente Energia - Servizio Gestione Rifiuti -; documentazione fotografica.

Avezzano il

il C.T.U.

Dott. Arch. Alfonso CAROLI