

TRIBUNALE DI AVEZZANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO DELLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE N.151/92

BANCA TOSCANA S.P.A.
CONTRO

=====:==

Ill.mo G.E. Dott. GRIECO.
PREMESSA

Con Vostra ordinanza il sottoscritto Geom. Tiziano Lancia con studio tecnico in Avezzano, Via Corradini n.19, iscritto all' albo professionale dei Geometri della provincia dell' Aquila col numero 1323, veniva nominato Consulente Tecnico d' ufficio nella esecuzione immobiliare n. 151/92 vertente tra la Banca Toscana S.p.A. contro i coniugi. Dopo avere accettato in data 23/10/1993 l' incarico e prestato il giuramento venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 1) Identifichi e descriva il C.T.U. gli immobili pignorati provvedendo eventualmente all'accatastamento,
- 2) Verifichi ed accerti la continuità delle trascrizioni in favore dell' **esecutata** su ogni particella per il periodo di 20 anni anteriori l' accertamento;
- 3) **Stimi** Il valore degli immobili da espropriare indicandone compiutamente i confini;
- 4) Dica se gli stessi immobili debbano essere posti in vendita in uno o PIU' lotti: sempre che non si tratti di beni comuni indivisi precisando per ogni ipotesi la descrizione esatta del lotto da riportare nella emananda ordinanza di vendita ed il relativo prezzo base d'asta.
- 5) Accerti la conformità degli immobili pignorati agli strumenti urbanistici vigenti.

Successivamente il sottoscritto dava inizio alle operazioni di consulenza. Causa il mancato accesso ai luoghi oggetto della esecuzione in data 04/03/1994 e 21/03/1994 lo scrivente Le rivolgeva formale istanza scritta datata 26/03/1994 con la quale le chiedeva di avvalersi della locale Autorità Giudiziaria a presenziare le operazioni di sopralluogo.

In data 20/06/1994 alle ore 15:00 lo scrivente effettuava l'accesso ai beni immobili come indicato nel verbale allegato.
ESITO DEGLI ACCERTAMENTI E RISPOSTA AI QUESITI

=====:==

Gli immobili oggetto della perizia, come indicato nell'atto di pignoramento ed accertati dal sottoscritto~ sono costituiti da

due fabbricati e precisamente:

1) appartamento in Scurcola Marsicana Via dei **Funari**~ partita del N.C.E.U. 1000540 foglio 11 parta 413 piano T-1-2. rendita catastale Lire:122.500. (già censito).

2) Fabbricato rurale in disuso, ad uso stalla e fienile sito In Scurcola Marsicana **loc.** Portella. partita del N.C.T. n. 5685 **fog.** 11 part. 61 per una superficie tra area coperta e scoperta di q. 150, (censito come -fabbricato rurale;.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

=====

L'appartamento ad uso abitazione è inserito in un fabbricato sito nel centro storico del comune di Scurcola Marsicana (vedasi foto n.1) . {La quota di 1/4 ciascuno è pervenuta agli **esecutati** per atto notaio Vitullo nr. 20932 del 05.01.1990. E' composto da un piano ad uso cantina di mq 15 con accesso da via dei **Funari**. Sempre da via dei **Funari** si accede all"abitazione costituita da 2 vani, cucina al P.T. e camera da letto al P.1 comunicanti da una scala interna. Dalla cucina si accede ad un piccolo terrazzo sul quale insiste il W.C. Il tutto per una superficie utile di mq 28 ed una superficie non residenziale di mq.2,50. Confina con la strada predetta, **Panella** Domenico e **Panella** Anna.

Il fabbricato ricade nel P.R.G. in zona Centro Storico con vincolo della tutela paesaggistica e conservazione dell' esistente. Realizzato nel 1900, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, benchè le **finiture** e caratteristiche costruttive siano tipiche di un fabbricato vecchio ormai di oltre 90 anni. In località Portella nella zona nord del paese insiste il fabbricato rurale in duplice elevazione costituito da due locali ad uso stalla e fienile per una superficie utile di mq 43,00 realizzato anch'esso intorno al 1900. Trattasi di fabbricato costruito in muratura di pietrame, **semidiruto**, in pessimo stato di conservazione. Annessa al fabbricato insiste una corte esclusiva.

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta agli **esecutati** per acquisto con atto del notaio Stornelli nr. rep. 142.834 del 21/12/1982.

Esso con+ina con Via della Portella, **Nuccitelli** Agostino e **Nuccitelli** Francesco e ricade nel P.R.b. in zona rurale (zona R). E' Ammessa per tale zona la ricostruzione dei volumi esistenti indipendentemente dalle dimensioni del lotto. Visto lo stato attuale dell'immobile, lo scrivente non ritiene opportuno accertare l'unità immobiliare al N.C.E.U. ferme restando le caratteristiche rurali dello stesso che non **procurerebbero** alcuna rendita. I dati del N.C.T. sono sufficienti per stipulare atti di compravendita e relativa trascrizione.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Vista la consistenza degli immobili oggetto di valutazione appartamento di civile abitazione e fabbricato rurale uso stalla e fienile lo scrivente non ritiene opportuno che gli stessi debbano

essere posti in vendita in lotti.

Attribuisco pertanto per gli stessi il relativo valore:

A) Fabbricato di civile abitazione per una superficie utile complessiva di mq. 45,50 costituito da un vano cantina cucina camera da letto, piccolo terrazzino con W.C. esterno individuabile N.C.E.U. del comune di Scurcola Marsicana partita 1000540 **foglio** 11 part. 413, Via dei **Funari** (PT1-2) cat A/6 vani 2-5:

VALORE

38. 500. 000 L i t

B) Fabbricato rurale composto da stalla e -fienile per una S.U. di mq 43 con annessa corte esclusiva di mq 70 i n **dividuabile** N.C.T. del comune di Scurcola Marsicana alla partita n.5685 **fog.** 11 part. 61

VALORE

12.000.000 Lit.

=====**Il C.**
T. U. ritiene quindi di avere bene e -Fedelmente assolto restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Si allega:

- verbale di sopralluogo
- Fascicoli di parte
- allegati grafici e fotografici
- nota spese ed onorario.

Avezzano lì

18 LUG. 1994

"

Il C.T.U. (Geom. Tiziano Lancia)