

TRIBUNALE DI AVEZZANO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE
CAUSA N. 31/2003 ES.**

G.E. dr. MARCO CIRILLO

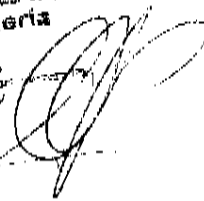
tra Soc. MUTINA S.r.l. (creditore procedente)

e  (debitore)

UDIENZA del 05.10.2005

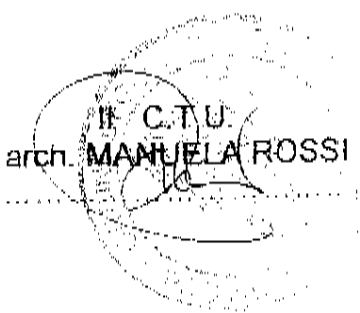
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI AVEZZANO
Deposito
data 05.10.2005



AVEZZANO, 03 10.2005

Il C.T.U.
arch. MANUELA ROSSI



Ill.mo Sig. GIUDICE dr. M.CIRILLO del TRIBUNALE di AVEZZANO

CAUSA n. 31/2003 ES.

tra Soc. MUTINA S.r.l. (creditore procedente)

e [REDACTED] (debitore)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO

- che all'udienza del 15.12.2004 per Esecuzione Immobiliare n. 31/2003 ES. promossa dalla Soc. Mutina S.r.l. in nome e per conto della CARISPAQ Cassa di Risparmio della Provincia de L'Aquila - contro la ditta [REDACTED] e altri, il dr. M.Cirillo nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Manuela Rossi iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia de L'Aquila con il n. 320 e con studio tecnico in Avezzano via Bagnoli n.43, al fine di rispondere ai 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 della esecutata 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, 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. 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;*

- che per il deposito della relazione peritale la S.V. Ill.ma, ha concesso il termine di 240 gg., che venivano a scadere il 16.08.2005

TUTTO CIO' PREMESSO



Il C.T.U. esaminati gli atti ed effettuato il sopralluogo per l'identificazione degli immobili ed effettuate le necessarie ricerche, presenta la propria

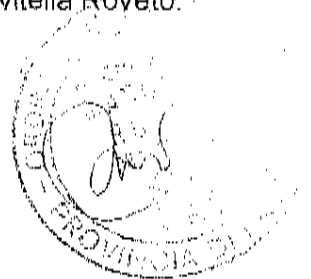
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U. ha effettuato presso i luoghi di cui alla presente causa ovvero presso gli immobili situati nel Comune di Civitella Roveto via Arzuni n.c. 1, un sopralluogo il giorno 30.09.2005, redigendo il relativo verbale - ALLEGATO N. 1 -.

Per meglio identificare gli immobili oggetto di stima, si è ritenuto necessario effettuare ulteriori ricerche sia presso l'U.T.E. de L'Aquila sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella Roveto.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE CATASTALI



In seguito al sopralluogo effettuato, all'esame della relazione ipotecaria allegata agli atti di causa, ai riscontri effettuati presso l'U.T.E. e la Conservatoria dei RR.II de L'Aquila e sulla base dei dati acquisiti dalla sottoscritta presso l'Ufficio tecnico del Comune di Civitella Roveto, risulta che l'immobile oggetto di causa è:

PORZIONE DI FABBRICATO riportato in N.C.E.U. al Fg. 10 part.IIa 452 sub 5, del Comune di Civitella Roveto, della consistenza catastale di due piani fuori terra (190,00 mq) - vedi visura catastale ALLEGATO N. 2 -, ubicato lungo via degli Arzuni al n.c.1 - passaggio diretto dalla Strada Comunale per S.Savina - vedi planimetria catastale ALLEGATO N. 3-.

Poiché non è stato possibile accedere all'interno degli immobili - vedi verbale di sopralluogo ALLEGATO N.1 - i dati appresso riportati sono stati desunti dalle visure catastali e dagli elaborati catastali reperite presso l'U.T.E. de L'Aquila - in ALLEGATO N. 4 -.

Più precisamente trattasi di porzione di fabbricato al piano sopraelevato rispetto all'asse stradale - si accede attraverso una scala di collegamento che smonta su di una corte che si configura di fatto -; si è rilevato che l'immobile è destinato in parte a laboratorio artigianale - piano terra - ed in parte a magazzino-locali di deposito - piano primo -, ma dagli elaborati catastali reperiti presso l'U.T.E. de L'Aquila si rivela una difformità catastale in quanto è presente in atti il solo elaborato

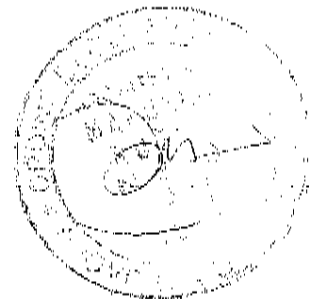
planimetrico del piano terra mentre in visura è riportato anche il piano primo così come individuato nell'Atto di pignoramento.

Durante il sopralluogo è emerso che al piano terra era probabilmente situato un laboratorio di falegnameria, il quale sviluppa in totale una superficie utile netta complessiva di mq 75,00 circa con annesso servizio igienico di mq 5,00 circa; al piano primo invece i locali sviluppano complessivamente una superficie utile netta di mq 25,00 circa.

L'intera porzione di immobile è stata realizzata con struttura portante in muratura tradizionale, copertura piana a terrazzo, esternamente parte risulta intonacato e parte rivestito con doghe in legno, gli infissi esterni sono in degrado come nel complesso tutte le finiture; ha una stato di manutenzione che è in generale in deterioramento - vedi documentazione fotografica ALLEGATO N. 5 -.

Catastalmente corrisponde la seguente intestazione:

1. ██████████ (proprietaria per 1/7);
2. ██████████ (usufruttuario);
3. ██████████ (proprietaria per 1/7);
4. ██████████ (proprietario per 2/63);
5. ██████████ (proprietario per 2/63);
6. ██████████ (proprietaria per 1/7);
7. ██████████ (proprietario per 2/63);
8. ██████████ (proprietario per 1/7);
9. ██████████ a (proprietaria per 1/7);
10. ██████████ (nuda proprietà per 1/7);
11. ██████████ (proprietaria per 3/63).

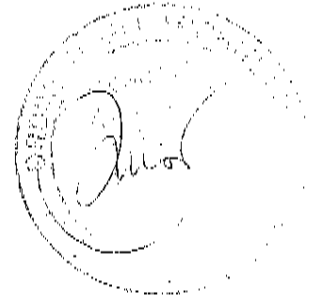


vedi visura catastale ALLEGATO N. 2 -.

Dalla relazione ipotecaria del Notaio dr Roberto Macri, si evidenzia invece l'effettiva proprietà dell'immobile che ad oggi intesta:

1. ██████████ (proprietaria per 1/7);
2. ██████████ (nuda proprietà per 1/7);

3. [REDACTED] (usufruttuario)
4. [REDACTED] a (proprietaria per 1/7);
5. [REDACTED] (proprietario per 2/63);
6. [REDACTED] (proprietario per 2/63);
7. [REDACTED] (proprietario per 2/63);
8. [REDACTED] (proprietaria per 3/63).
9. [REDACTED]
10. [REDACTED] (proprietario per 1/7);
11. [REDACTED] (proprietaria per 1/7).



Nell'Atto di pignoramento risultano tutti i cespiti iniziali tranne [REDACTED] sono presente gli eredi [REDACTED] e [REDACTED] -.

QUESITO N. 2: VERIFICA DELLE TRASCRIZIONI

Relativamente al bene oggetto di pignoramento, risultano pubblicate le seguenti formalità:

1 - TRASCRIZIONE nn. 7968/5907 del 06 maggio 2003 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Avezzano.

Soggetti a favore: Soc. Mutina S.r.l. con sede in Modena.

Soggetti contro: [REDACTED].

Immobile in Comune di Civitella Roveto in N.C.E.U. al Fg. 10 part.IIa 452 sub 5.

2 - ISCRIZIONE nn. 11310/1178 del 06 agosto 1988 - IPOTECA VOLONTARIA per atto del notaio dr Galeotta di montereale, derivante da concessione a garanzia di mutuo per un capitale di £ 75.000.000 ed una somma garantita di £ 162.000.000.

Soggetti a favore: Cassa di Risparmio della Provincia de L'Aquila.

Soggetti contro: [REDACTED] + altri.

Immobile in Comune di Civitella Roveto in N.C.E.U. al Fg. 10 part.IIa 452 sub 5.

QUESITO N. 3: STIMA

La stima di un bene si basa sulla comparazione dello stesso con altri beni: nel caso in esame in relazione ai quesiti finalizzati all'esproprio ed alla vendita degli immobili considerati, fra i vari criteri

possibili, si è ritenuto di adottare il criterio del valore di mercato - in rapporto alla funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in una situazione di libera concorrenza -.

Tenuto conto dello stato di manutenzione dell' edificio oggetto di stima e che lo scopo è quello di determinare un valore che confrontato con i valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di vendita, risulti ampiamente reale, la scrivente ha assunto informazioni in zona per quanto concerne il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Da tali informazioni e sulla base di quanto fin qui detto, si può concludere affermando che i prezzi attualmente correnti per immobili liberi aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare intorno ai 600,00 euro/mq di superficie agibile.

In fase di vendita degli stessi, potranno verificarsi variazioni sia in più che in meno rispetto ai valori che verranno indicati nella presente stima.

PORZIONE DI FABBRICATO riportato in N.C.E.U. al Fg. 10 part.lla 452 sub 5, del Comune di Civitella Roveto, in via degli Arzuni n.c. 1, destinata a laboratorio artigianale e magazzino con servizi igienici, di due piani fuori terra e con una superficie utile netta presunta di circa 110,00 mq, mentre la superficie catastale dichiarata è di mq 190,00.

Si stima che il più probabile valore attuale della porzione di fabbricato è:

mq 110,00 di s.u.n.p.

euro 66.000,00 (piena proprietà)

La stima in dettaglio è riportata in ALLEGATO N. 6.

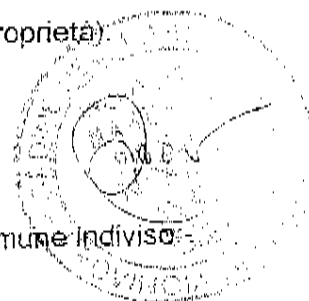
QUESITO N. 4: PREZZI BASE D'ASTA

Tenuto conto della effettiva proprietà della ditta [REDACTED] ed altri - immobile comune indiviso -

, è stato disposto un unico lotto, così di seguito definito:

UNICO LOTTO: Porzione di fabbricato in Comune di Civitella Roveto via degli Arzuni n.c.1 censita in N.C.E.U. al Fg. 10 part.lla 452 sub 5, destinata a laboratorio artigianale con magazzino-locale deposito e servizi igienici, di due piani fuori terra e con una superficie catastale di mq 190,00 mq (piena proprietà):

PREZZO BASE D'ASTA € 70.000,00 (settantamila)



QUESITO N.5: CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Effettuati i dovuti accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Civitella Roveto, è risultato che il fabbricato è stato realizzato intorno agli anni '60 senza rilascio di alcun nulla osta o titoli abilitativi.

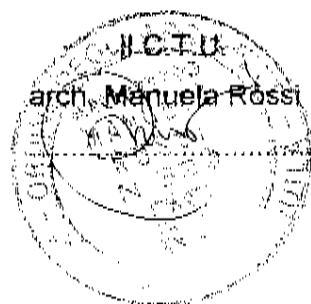
QUESITO N. 6: VOLTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

In allegato è riportata la domanda, debitamente compilata nelle parti interessate, da presentare all'Ufficio dell'U.T.E. de L'Aquila per la volturazione degli immobili - ALLEGATO N. 7 -.

Al capitolo 2 della presente, sono elencate il numero delle formalità di cui dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento .

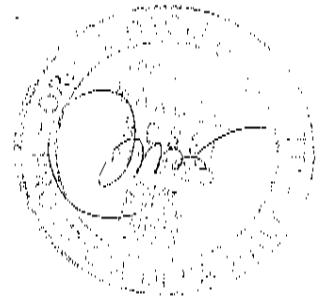
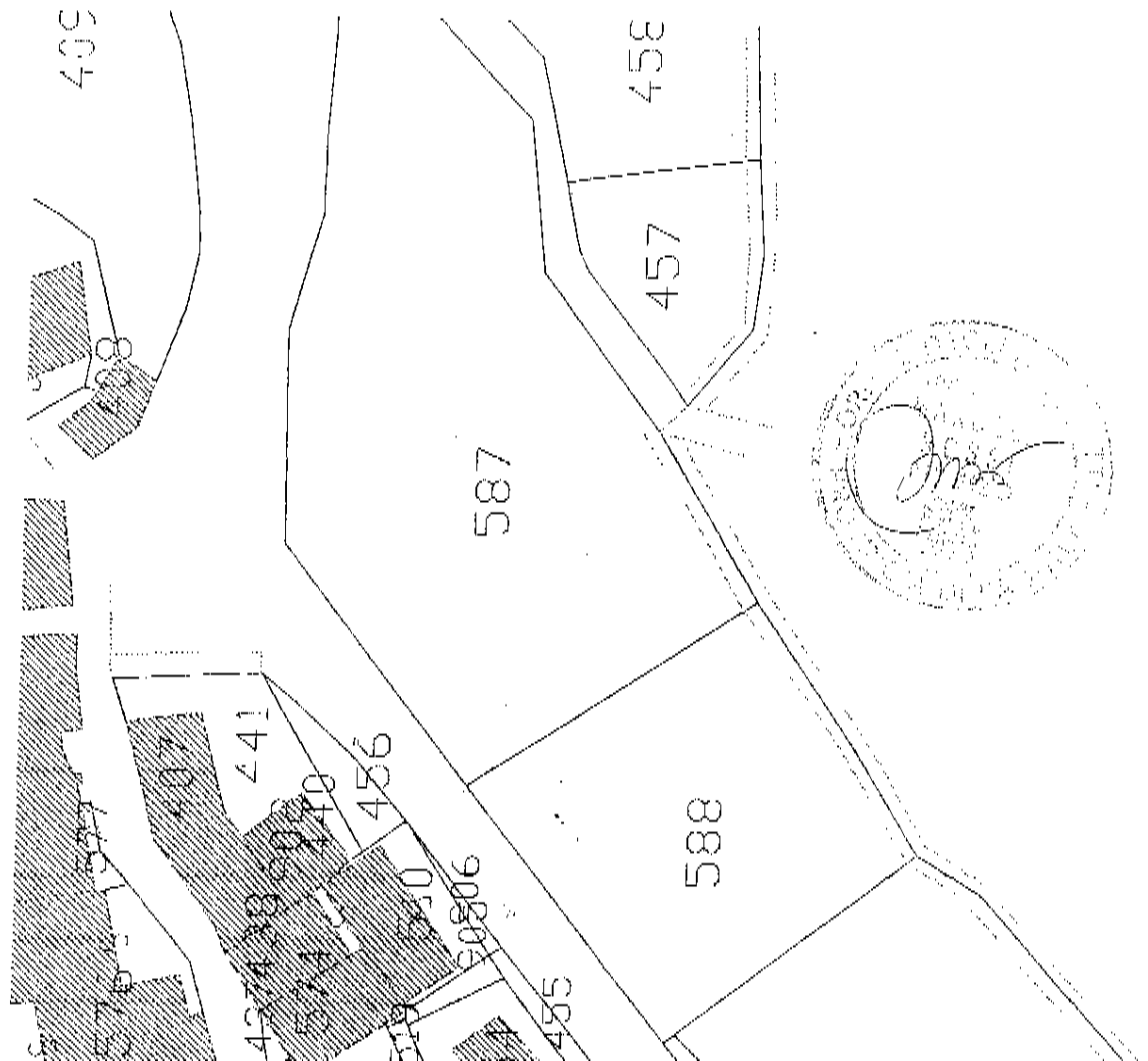
Il C.T.U. ritiene con la presente relazione composta di n. 7 pagine più n.7 allegati con documentazione fotografica, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avezzano, 03.10.2005

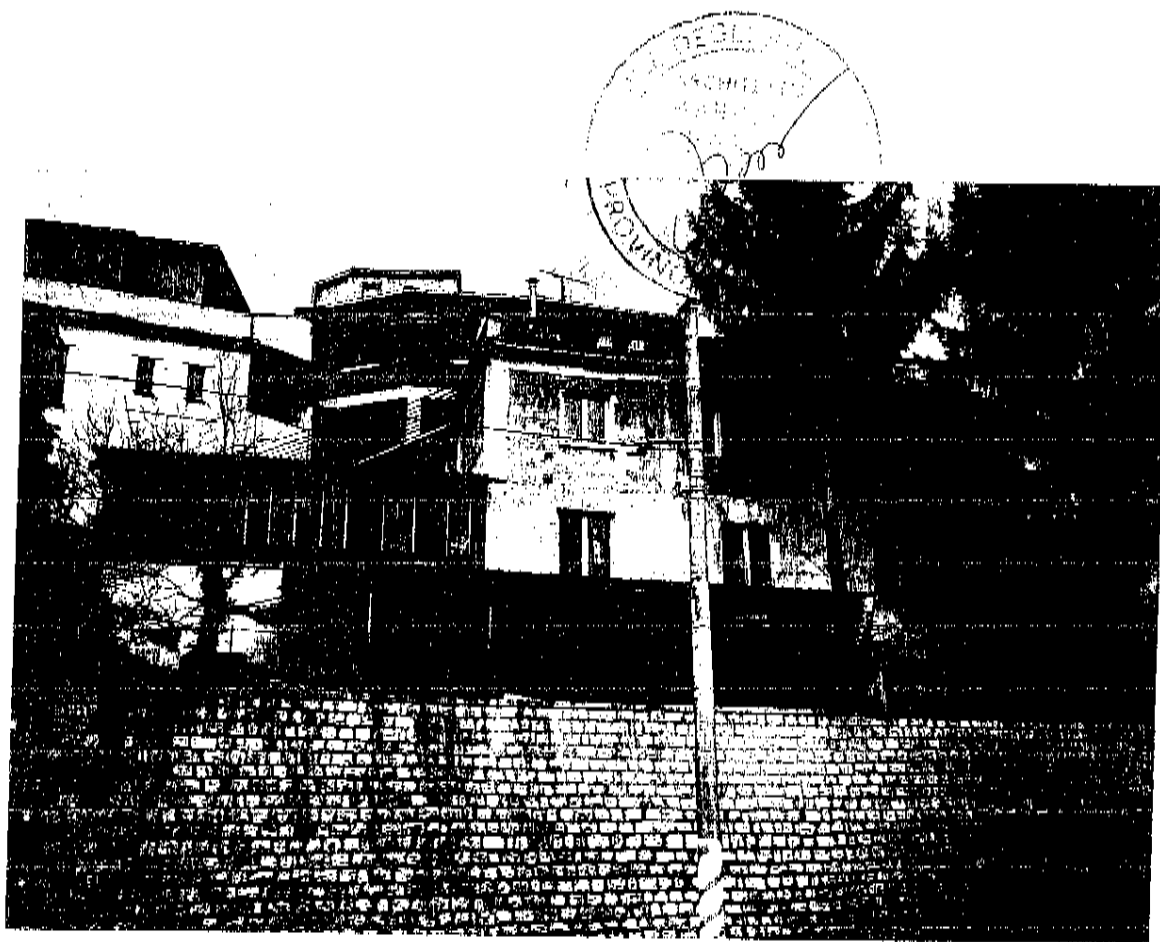


ALLEGATI:

- 1) VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- 2) VISURA CATASTALE - Comune di Civitella Roveto - N.C.E.U. Fg. 10 part.IIa 452 sub 5;
- 3) PLANIMETRIA CATASTALE - Comune di Civitella Roveto - N.C.E.U. Fg. 10 part.IIa 452 sub 5;
- 4) ELABORATO CATASTALE - Comune di Civitella Roveto - N.C.E.U. Fg. 10 part.IIa 452 sub 5;
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 6) STIME;
- 7) MODELLI PER LA VOLTURAZIONE DEGLI IMMOBILI.



Comune di Civitella Roveto - N. C.E.U. Fig. 10 part.Ila 452 sub 5



Comune di Civitella Roveto N. C.F.U. Fg. 10 part.lla 452 sub 5 - PARTICOLARE DELL'ACCESSO -

