

TRIBUNALE CIVILE DI PESCARA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 110/2023 R.G.

G. E. Dr. Anastasio Morelli

Chiarimenti del CTU - Dr. Agr. Mario D'Auro

INDICE

1	Premessa	p. 1
2	Risposte alla richiesta di chiarimenti	p. 2
3	Allegati	p. 4

Al Giudice del procedimento, Dr. Anastasio Morelli.

1. Premessa

Nel Corso dell'udienza del 30 ottobre 2024 è stato ***"rilevato che dalle conclusioni del CTU non emergono dati utili per procedere alla messa in vendita dei singoli lotti", ... "in quanto [il CTU] indica i valori complessivi per tipologia di coltivazione"***. Pertanto, al sottoscritto Dr. Agr. Mario D'Auro - iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Pescara - è stato richiesto di ***"specificare i valori accertati sui singoli lotti formati dal precedente CTU"***.

Si evidenzia che l'incarico affidato al sottoscritto in data 02/07/2024 era di fornire ***"chiarimenti sul valore dei beni terreni agricoli pignorati"*** nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe.

In sostanza, si chiede ora di ripartire il valore complessivo dei terreni agricoli stimato dal sottoscritto sulla base dei sei lotti individuati dal precedente CTU e numerati 2-3-4-5-6-7; tali lotti sono coincidenti con le sette particelle catastali che formano un unico corpo di terreni agricoli, contigui ai fabbricati aziendali (cantina e annessi) che formano il lotto 1.



2. Risposte alla richiesta di chiarimenti

Le sette particelle di terreno a cui si fa riferimento sono censite al Catasto terreni del Comune di Loreto Aprutino (PE), raffigurate al foglio 57 e contraddistinte con i mappali 21, 84, 210, 232, 234, 236; la settima particella è la 172 catastalmente corrispondente a un fabbricato non più esistente, ma tuttora censito in Catasto dei fabbricati nella categoria C/2 – magazzino; la p.lla 172 risulta localizzata all'interno della p.lla 210 (All. 1) e pertanto le particelle 172 e 210 sono state riunite dal precedente CTU nel lotto 7.

Nella tabella 1 che segue sono riportati in forma prospettica i lotti individuati dal precedente CTU e le corrispondenti particelle che li costituiscono, con le relative superfici.

TABELLA 1 – Corrispondenza fra lotti e particelle catastali

LOTTI	PARTICELLE	SUPERFICI (Ha.aa.ca.)
2	232	4.65.91
3	234	50.39
4	236	23.55
5	21	10.00
6	84	8.66.15
7	210	3.53.16
	172	70
SUPERFICIE TOTALE		17.69.86

Nella tabella 2 che segue sono riportate le destinazioni colturali effettive di ciascuna particella con le relative superfici, così come individuate dal sottoscritto nella relazione depositata in data 30/08/2024; tali dati sono necessari alla stima dei terreni in oggetto.



TABELLA 2 – Destinazioni colturali effettive di ciascuna particella e relative superfici



LOTTI	PARTICELLE	DESTINAZIONE COLTURALE EFFETTIVA	SUPERFICI
2	232	Vigneto	1.82.00
		Seminativo	2.83.91
3	234	Vigneto	9.85
		Seminativo	40.54
4	236	Seminativo	23.55
5	21	Vigneto	10.00
6	84	Vigneto	8.66.15
7	210	Vigneto	3.21.86
		Uliveto	31.30
	172	Vigneto	70
SUPERFICIE TOTALE			17.69.86



Nella successiva tabella 3 si associano ai dati riportati nella tabella precedente i valori unitari stimati dal sottoscritto nella relazione depositata in data 30/08/2024, distinti per ciascuna delle tre destinazioni colturali effettive. In questo modo restano definiti i valori per ciascuno dei lotti di terreni individuati dal precedente CTU (lotti 2-3-4-5-6-7).



TABELLA 3 – Destinazioni colturali effettive di ciascuna particella e relative superfici



LOTTI	PARTICELLE	DESTINAZIONE COLTURALE EFFETTIVA	SUPERFICI	VALORI UNITARI STIMATI (Euro/Ha)	VALORI STIMATI DISAGGREGATI PER DESTINAZIONE COLTURALE	VALORE STIMATO DI CIASCUN LOTTO
2	232	Vigneto	1.82.00	45.000	81.900,00	124.486,50
		Seminativo	2.83.91	15.000	42.586,50	



3	234	Vigneto	9.85	45.000	4.432,50	10.513,50
		Seminativo	40.54	15.000	6.081,00	
4	236	Seminativo	23.55	15.000	3.532,50	3.532,50
5	21	Vigneto	10.00	45.000	4.500,00	4.500,00
6	84	Vigneto	8.66.15	45.000	389.767,50	389.767,50
7	210	Vigneto	3.21.86	45.000	144.837,00	152.977,00
		Uliveto	31.30	25.000	7.825,00	
	172	Vigneto	70	45.000	315,00	
SUPERFICIE TOTALE			17.69.86	VALORE STIMATO TOTALE		685.777,00

3. Allegati

1. Mappa catastale foglio 57 - Loreto Aprutino

Il sottoscritto, avendo fornito i chiarimenti richiestigli, rassegna la presente relazione all’attenzione dell’ill.mo
Giudice dell’esecuzione.

Pescara, 09/01/2025

il CTU

Dr. Agr. Mario D’Auro