

**TRIBUNALE DI TERAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedimento N° 105/2008 R.G.E.

Promosso da : xxxxxxxxxxxx, legale rappresentante xxxxxxxxxxxxxx.

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Giudice della procedura: **Stefania dott. CANNAVALE**

CTU: **Luigi geom. Marini**

Oggetto: descrizione e stima di appezzamenti di terreno siti nel Comune di Isola del Gran Sasso, frazione POZZE.

Lo scrivente, **Luigi Geometra Marini**, con studio in Teramo alla frazione Garrano Basso, 13, iscritto all'Ordine dei Geometri, della Provincia di Teramo al n° 1068, presenta la presente relazione tecnico – estimativa su incarico dell'Illustrissimo signor Giudice che lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche rese necessarie, lo Scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: relazione tecnico – estimativa e raccolta degli allegati.

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

Indice:

a) Prefazione	pag. 2
b) dati di pignoramento	pag. 2
c) Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima	pag. 2
d) Generalità dei beni e loro disponibilità:	
d ₁) Pertinenza	pag. 2
d ₂) Provenienza	pag. 2
d ₃) Dati catastali	pag. 3
d ₄) Situazione urbanistica	pag. 3
e) Atti pregiudizievoli:	
e ₂) Trascrizioni	pag. 3
f) Descrizione dei beni:	
f ₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi	pag. 4
g) Metodo di stima adottato	pag. 4
h) Analisi delle caratteristiche:	
h ₁) estrinseche	pag. 4
h ₂) intrinseche	pag. 5
i) Valore attribuibile ai beni	pag. 5
j) Proposta di vendita	pag. 5
k) Gestione	pag. 5
l) Riepilogo finale	pag. 6

a) Prefazione.

Premesso:

- ↑ CHE ricevuto l'incarico di descrivere e stimare il bene di compendio della procedura, lo Scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
- ↑ CHE si è recato presso il bene oggetto di stima per rendersi conto della sua consistenza;
- ↑ CHE raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico descrittiva;
- ↑ CHE ha proceduto alla valutazione del bene;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico estimativo.

b) Dati di pignoramento.

N.C.T. Comune d' Isola del Gran Sasso D'Italia, Foglio 12, Particelle 778-845-832-834.

c) Ubicazione e natura dei beni oggetto della stima.

Oggetto della presente relazione peritale è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, frazione POZZE, zona artigianale del Comune.

d) Generalità dei beni e loro disponibilità.

d₁) Pertinenza.

- piena proprietà di appezzamento di terreno sito nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, frazione Pozze, riportato nel N.C.T. di detto Comune al foglio Foglio 12, Particelle **778** e **845**, entrambe in testa a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (TE) il xxxxxx-xxxx-xxxxxx.
- Si precisa che la particella **778** del foglio 12 del Comune di Isola del Gran Sasso, è stata sottoposta ad esproprio per pubblica utilità dallo stesso comune unitamente ad altre particelle, finalizzato alla realizzazione di strada. La particella sopra indicata fa parte attualmente di una strada data anche dalla sua modesta entità, ma che purtroppo per errore dell'amministrazione comunale è rimasta fuori dall'atto amministrativo comunale del 2006, ma pur vero che la stessa faceva parte del piano d'esproprio del 2001.
- Le particelle riportate sulla procedura esecutiva precisamente indicate con le particelle **832** e **834** del foglio 13 del Comune di Isola del Gran Sasso, intestano al Comune di Isola del Gran Sasso, in conseguenza all'atto amministrativo d'esproprio del 2001 per pubblica utilità

successivamente in data 09-06-2006 è stato perfezionato.

Il nominativo sopra descritto corrisponde a quello contenuto nei dati catastali (successivo punto d₃).

d₂) Provenienza

Gli immobili oggetto della presente procedura sono pervenuti al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto di compravendita a rogito del Nr. Ercole Bracone stipulato in data 22/12/1981, rep. 84724/2850, registrato a Teramo il 11/01/1982 al n° 134 vol. 8.

Precedenti proprietari erano i signori xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx comproprietaria; xxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx conproprietaria; xxxxxxxx xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx usufruttuario parziale .

d₃) Dati catastali.

L'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura, ubicato nel Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, frazione Pozze, in testa a Di Cristofaro Massimo, nato a Isola del Gran Sasso (TE) il 02-11-1958, è riportato nel N.C.T. del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia con i seguenti dati:

- Foglio 12, Particella 778, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie ha 0.00.40, R.D. €0,14, R.A. €0,14, inserita nel piano particellare d'esproprio per pubblica utilità nel 2001 da parte del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, come strada.
- Foglio 12, Particella **845**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie ha 0.57.26, R.D. €20,70, R.A. €20,70.

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva confinano a giro, con Strada Comunale, strada provinciale, proprietà xx xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietà xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxx con sede in Teramo, proprietà xxxxxxxx xxxxxxxx, salvo altri se variati.

d₄) Situazione urbanistica.

Da quanto prescritto dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, la destinazione urbanistica del terreno oggetto della presente procedura è la seguente così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dalla competente autorità del comune in data 30-12-2008:

- La particella **845** ricade per m² 5.726 circa: in zona G1 attività Artigianale e Industriale, piano attuativo particolareggiato approvato con Delibera C.C. n. 9 del 02-03-1995;
- Le particelle **778-832-834** ricadono per m² 0.22.70 circa: con destinazione urbanistica Industriale e Artigianale (viabilità di piano particolareggiato) approvato con Delibera C.C. n. 9 del 02-03-1995;
- Si precisa che le particelle **778-832-834** del foglio 12 del comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, sono state tutte ricomprese nel piano d'esproprio per pubblica utilità nell'anno 2001, successivamente tale procedura veniva perfezionata in modo parziale in data 09-06-2006, in quanto rimaneva fuori dalla procedura definitiva la particella **778** di mq. 40 del foglio 12 del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia, attualmente destinata a strada.

I dati metrici sopra riportati sono stati calcolati sulla base delle risultanze degli atti comunali stralcio planimetrico del P.R.G. e accertamento I.C.I. sulla quale risulta il non avvenuto pagamento degli oneri comunali, che nell'insieme ammontano a circa € 2400,00 a tutt'oggi.

Preciso che le fasce di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono alla formazione dell'indice di utilizzazione fondiaria anche per le zone industriale, artigianale.

Gli appezzamenti di terreno oggetto della presente procedura non sono soggetti a vincoli imposti dal P.A.I..

e) Atti pregiudizievoli.

e₁) Trascrizioni

- del 10-04-2008 Registro Particolare n° 3883 Registro Generale n. 6295 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di TERAMO repertorio n. 250 del 15/03/2008. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).

e₂) Iscrizione Contro

- Del 19-07-2004 Registro Particolare n. 2263 Registro Generale n. 13016 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI Repertorio n. 91 del 16-01-2004 Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).
- Del 23-11-2004 Registro Particolare n. 3663 Registro Generale n. 20632 Pubblico Ufficiale SO.G.E.T SPA Repertorio n. 96/2004 del 22-11-2004 Ipoteca Legale derivante da DECRETO ESATTORIALE Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).
- Del 27-03-2006 Registro Particolare n. 1327 Registro Generale n. 5758 Pubblico Ufficiale SO.G.E.T SPA Repertorio n. 1320/100 del 17-03-2006 Ipoteca Legale derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS n. 46 del 26-02-1999, Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).
- Del 22-05-2007 Registro Particolare n. 1976 Registro Generale n. 9576 Pubblico Ufficiale PRAGMA RISCOSSIONE SPA Repertorio n. 1027/2007 del 21-05-2007 Ipoteca Legale derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS n. 46 del 26-02-1999, Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).
- Del 13-08-2007 Registro Particolare n. 3435 Registro Generale n. 15582 Pubblico Ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio n. 3259/2007 del 10-08-2007 Ipoteca Legale derivante da ISCRITTA A NORMA ART. 77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS n. 46 del 26-02-1999, Immobili siti in ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA (TE).

Preciso che la cancellazione degli atti pregiudizievoli resta a carico dell'aggiudicatario del bene.

f) Descrizione dei beni.

f₁) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi.

Oggetto della presente relazione peritale è un appezzamento di terreno sito nel Comune di ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA, frazione Pozze, confinante a giro con Strada Comunale di piano, strada Provinciale per Isola, proprietà xx xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, proprietà xxxxxx xx xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx xxx con sede in Teramo, proprietà xxxxxxxx xxxxxxxx, salvo altri se variati. L'appezzamento di terreno in parola, cui si accede direttamente dalla Strada Comunale di Piano e dalla strada Provinciale per Isola, ha giacitura collinare con esposizione est-ovest ed è caratterizzata da zone a diversa pendenza.

La zona abbastanza ampia, che confina con la strada comunale in due punti, mentre risulta posta a confine per la sua intera lunghezza con la strada Provinciale, lato ovest, presenta una lieve pendenza e sulla parte sud del lotto, al momento del sopralluogo il lotto di terreno risulta incolta, con la presenza di un fitto boschetto spontaneo reso inaccessibile dalla presenza di rovi.

La restante parte del lotto presenta una maggiore acclività ed è caratterizzata, nel limite nord dell'appezzamento, al momento del sopralluogo la restante parte del lotto di terreno risulta incolta con la crescita di vegetazione spontanea.

g) Metodo di stima adottato.

Per la determinazione del valore commerciale si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni simili a quello in esame tenendo presente: la destinazione urbanistica, la localizzazione, l'accessibilità, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima.

h) Analisi delle caratteristiche

h₁) Estrinseche.

1. Ambiente economico sociale: sufficiente.

L'immobile è sito nella zona artigianale della frazione di Pozze del Comune di ISOLA del GRAN SASSO D'ITALIA, dove già svolgono la loro attività alcune piccole e medie imprese artigiane.

2. Collegamenti stradali: sufficiente.

All'immobile si accede dalla strada Comunale di piano e dalla Strada Provinciale per ISOLA, posto nella vicinanza del santuario di San Gabriele.

3. Condizioni climatiche: ordinarie,

tipiche della zona, in quanto posta a ridosso del Gran Sasso D'Italia, mite d'estate e freddo d'inverno.

4. Servizi sociali e commerciali: sufficiente.

La zona è servita da alcuni esercizi commerciali di piccole dimensioni.

h₂) Intrinseche.

1. Accessibilità: sufficiente.

Considerato che nel P.R.G. del Comune di Isola del Gran Sasso D'Italia la maggior parte del terreno oggetto della presente procedura esecutiva ha destinazione urbanistica Zona artigianale-industriale, si ritiene che l'accessi al fondo sono adeguati al eventuale sfruttamento del lotto, considerando anche un eventuale transito di veicoli di medie e grandi dimensioni in quanto presenta una carreggiata molto ampia con un corretto dislocamento della stessa zona è dello stesso lotto.

2. Esposizione: buona.

Un primo ampio tratto dell'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura ha una pendenza graduale che lo rende idoneo sia all'utilizzo agricolo sia ad un possibile sfruttamento edilizio per la realizzazione di un insediamento artigianale.

3. Disponibilità.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento di terreno risulta incolto e libero da contratto di affitto, come da accertamenti da me effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo.

i) Valore attribuibile ai beni.

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi.

Il valore commerciale del lotto di terreno oggetto della presente relazione peritale è stato da me stimato pari a: €286.300,00 (diconsi €uro duecento ottantaseimila trecento/00).

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, **è determinabile in € 200.000,00** (diconsi €uro duecentomila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

j) Proposta di vendita.

Unico lotto.

k) Gestione.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento di terreno risulta incolto e libero da contratti di affitto.

l) Riepilogo finale.

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel

prospetto riepilogativo **ALLEGATO A:**

- 1) l'appezzamento di terreno oggetto della presente procedura al momento del sopralluogo risulta incolto e libero da contratto di affitto
- 2) si esprime parere di disporre la vendita in unico lotto.

Il valore commerciale del lotto di terreno oggetto della presente relazione peritale è stato da me stimato pari a: €286.300,00 (dicomi euro duecentoottantaseimilatrecento/00).

Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata in ordine alla mancanza di garanzia per vizi (2923 C.C.), alla limitata garanzia di evizione (2921 C.C.), delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti sulla procedura esecutiva, è **determinabile in € 200.000,00** (dicomi Euro duecentomila/00) considerando un abbattimento del 30 % circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Con osservanza,
Teramo, 14 maggio 2009.

Il C.T.U.
Geom. Luigi Marini
