

- 3 - IDENTIFICAZIONE/DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Il cespite immobiliare oggetto di valutazione è costituito da un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Atri, località Pizzancapa e precisamente a confine con la strada comunale denominata Falsacappa.

Il Comune di Atri è uno dei centri artisticamente più significativi della provincia di Teramo, con un pregevole centro storico posto su un colle con la vista diretta sul mare Adriatico.

Nel suo complesso il territorio comunale è esteso per oltre 90 kmq, ha una morfologia prevalentemente collinare, sia con pendenze moderate ma anche di formazioni morfologiche scoscese meglio denominati e conosciuti come "calanchi".

La popolazione del comune oltre a risiedere nell'abitato principale, è distribuito in numerose frazioni e località tra cui quella denominata "Pizzancapa".

Detta località possiede caratteristiche prettamente rurali, in quanto costituito da un piccolo agglomerato di case e/o fabbricati rurali senza che nelle immediate vicinanze vi sia la presenza di negozi e/o servizi pubblici.

Come già indicato il cespite oggetto della presente valutazione è un appezzamento di terreno ricadente parte in un ambito di zona edificabile (P.IIa 1574 per intero P.IIa 347 per circa mq 825) ed in parte di natura prettamente agricola (P.IIe 346 e 345 per intero e P.IIa 347 per mq 269 circa), posto in una zona collinare discretamente panoramica, con esposizione prevalente a nord, con una giacitura di lieve pendenza, ed una forma geometrica ad "L" sufficientemente regolare, confinante per un tratto, direttamente con la via Falsacappa, che è posta ad un livello di quota inferiore rispetto al terreno.

L'ubicazione dell'area risulta distante circa 6 km, dall'abitato di Atri e circa 2 km, dalla più popolosa frazione del Comune (Casoli di Atri), quindi l'immediato circondario del lotto di terreno risulta scarsamente urbanizzato e popolato, di conseguenza ha un mercato immobiliare abbastanza limitato e di conseguenza poco dinamico per la parte edificabile e causa la ridotta superficie della parte agricola, poco appetibile per le aziende operanti nel settore agro-pastorale, salvo un eventuale interesse per le ditte confinanti.

- *Le caratteristiche estrinseche* che qualificano la zona circostante gli immobili, (l'accessibilità, collegamenti alle principali reti viarie, qualità socio-economiche) sono sufficientemente discrete, in particolare il tratto stradale di accesso al terreno è in buone condizioni di manutenzione e le linee degli impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, gas, fognario) sono posti nelle immediate vicinanze e/o facilmente

raggiungibili, anche se l'appezzamento di terreno si trova praticamente in un contesto rurale.

- *Le caratteristiche intrinseche* che qualificano l'immobile stesso, (dimensioni, utilizzabilità, conformazione, giacitura ecc.) sono mediocri. Si rappresenta che l'appezzamento di terreno è composto da 4 particelle, non recintate, delimitate in parte solo da alcuni recinti di abitazioni di altre ditte proprietarie, risulta attualmente incolto con una presenza di una decina di alberi, senza che per la parte agricola del terreno si ravvisa una possibilità di rendere gli stessi irrigui.
- *Appetibilità.* Stando a quanto sopra descritto si ravvisa per il bene in parola una ridotta appetibilità commerciale.

- 4 - GENERALITA' DEI BENI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Teramo – Ufficio del Territorio risulta che l'appezzamento di terreno, sito in Atri Frz. Casoli alla Via Falsacappa, è censito nel N.C.T del Comune di Atri al Foglio 37 con le seguenti particelle:

Particella 345 di mq 818 (sem. arb. Classe 3 R.D. 3,80 R.A. 3,80).

Particella 346 di mq 339 (sem. arb. Classe 3 R.D. 1,58 R.A. 1,58).

Particella 347 di mq 1.094 (sem. arb. Classe 3 R.D. 5,09 R.A. 5,09).

Particella 348 di mq 1.574 (sem. arb. Classe 3 R.D. 7,32 R.A. 7,32).

Tutte intestate a CARULLO Nino nato a Penna Sant'Andrea il 28.06.1953

Inoltre nella visura catastale risultano iscritte delle Riserve per Atti passaggi intermedi non esistenti.

Il nominativo sopra indicato corrisponde a quello contenuto negli Atti di pignoramento

Urbanisticamente il terreno è classificato dal PRG approvato con Delibera di C.C. n° 28 del 08.08.2015 e pubblicato sul BURA n° 30 del 19.08.2015 in :

p.lla 345 in zona "Agricola di rispetto degli insediamenti"

p.lla 346 in zona "Agricola di rispetto degli insediamenti"

p.lla 347 parte in zona "Agricola di rispetto degli insediamenti" per circa mq 269

parte in zona "Agglomerati extraurbani residenziali" per circa mq 825

p.lla 348 in zona "Agglomerati extraurbani residenziali"

Come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Atri in data 12.02.2016 prot. 2683 allegato al presente Elaborato.

4.1. - Provenienza:

Il terreno è pervenuto alla ditta Immobiliare Carulli Nino in virtù di atto di compravendita del Notar De Galitiis Luigi del 05.07.2005 Rep. 82035/15220

4.2 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI :

1. ISCRIZIONE CONTRO del 13/01/1983 - Registro Particolare 81 Registro Generale 558
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE
 - 1) Annotazione n.1769 del 20/06/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 - 2) Annotazione n.2289 del 03/12/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/1983 - Registro Particolare 429 Registro Generale 559
ATTO TRA VIVI
 - 1) Annotazione n.1770 del 20/06/1995 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/1994 -
Registro Particolare 1741 Registro Generale 10429
Pubblico Ufficiale Dott. LUIGI GALATIIS Repertorio 40844 del 07/10/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in Atri (TE)
SOGGETTO DEBITORE
 - 1) Annotazione n. 1902 del 15/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/1998 -
Registro Particolare 2143 Registro Generale 11609
Pubblico Ufficiale MARIA TERESA MASTRORILLI Repertorio 2333 del 23/10/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in Atri (TE)
SOGGETTO DEBITORE
 - 1) Annotazione n.262 del 24/02/1999 (QUIETANZA E CONFERMA)
 - 2) Annotazione n.504 del 20/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2006 -
Registro Particolare 5457 Registro Generale 20025
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1728 del 07/04/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Atri (TE)
SOGGETTO DEBITORE
 - 1) Annotazione n.1880 del 28/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2009 -

Registro Particolare 2312 Registro Generale 9985
Pubblico Ufficiale CALABRESE MARIANNA Repertorio 5699/3355 del 11/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Immobili siti in Atri (TE)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

- 1) Annotazione n.858 del 26/04/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) Annotazione n.1899 DEL 15/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 25/08/2009 -
Registro Particolare 3409 Registro Generale 14496
Pubblico Ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 588/2009 del 21/08/2009
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART.16
D.LGS N.46 DEL 26.2.99.
Immobili siti in Atri (TE)
SOGGETTO DEBITORE
 - 1) Annotazione n.1900 del 15/11/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2009 -
Registro Particolare 11388 Registro Generale 18822
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1198 del 27/10/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Atri (TE)
 - 1) Annotazione n.1901 del 15/11/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2013 -
Registro Particolare 8835 Registro Generale 11825
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1247/2012 del 07/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE
ART.321 C.P.C.
Immobili siti in Atri (TE)
 - 1) Annotazione n.126 del 29/01/2014 (DISSEQUESTRO)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/2013 -
Registro Particolare 10192 Registro Generale 13772
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 362 DEL 19/09/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Atri (TE)

- 5 - STIMA BENI IMMOBILI

5.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima del bene in parola è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale, con particolare riferimento al momento attuale.

La crisi economica in atto e le vicende finanziarie degli ultimi anni hanno modificato radicalmente il quadro economico congiunturale del nostro paese, che è caratterizzato da una forte incertezza sul futuro.

Nella specifica realtà del locale mercato immobiliare, si è rilevato che la numerosità delle transazioni ed il trend dei valori di mercato della provincia di Teramo, è stato generalmente negativo e che tale dato economico non si è discostato con l'andamento generale del mercato immobiliare italiano.

Tale dato risulta incontrovertibile, in quanto è ampiamente avvalorato da tutti gli indicatori e report statistici dei principali operatori del settore immobiliare, nonché dai dati ufficiali dell'ISTAT e dall'Agenzia delle Entrate che con il proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare ha indicato che nel periodo 2010-2015 vi è stata una diminuzione (anche sostanziale) delle quotazioni immobiliari.

In particolare nell'ambito della provincia di Teramo si è rilevato una flessione in negativo delle transazioni e dei valori immobiliari, più accentuata nei Comuni situati all'interno del territorio provinciale rispetto al Capoluogo di provincia ed ai Comuni costieri.

Anche nel Comune di Atri, il numero delle transazioni delle unità immobiliari ed in particolar modo quelli a destinazione residenziale è notevolmente diminuito negli ultimi anni, anche a causa della stretta creditizia degli istituti bancari che hanno limitato la possibilità di accesso ai finanziamenti.

La presente valutazione necessariamente dovrà tener conto di questa realtà macro-economica e dello scenario di sviluppo economico che per l'anno in corso e per quelli prossimi indicano solo un mantenimento dei valori attuali di mercato e non un recupero dei prezzi antecedenti la crisi economica iniziata nel 2008.

Inoltre gli imprenditori e/o le società hanno ridotto la capacità produttiva e la ricerca di nuovi terreni edificabili per realizzare nuove strutture non è più frenetica come gli anni addietro il 2008, anche a causa della notevole disponibilità di immobili in vendita e/o .

5.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA: ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

La dottrina insegna che un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato alla data attuale*", dell'immobile in trattazione.

Il più probabile valore di mercato di un bene economico è quel prezzo che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita, in un mercato fortemente concorrenziale e trasparente.

La ricerca del più probabile valore di mercato andrebbe ricercato, prioritariamente, mediante un procedimento comparativo di tipo "diretto", che si basa sulla comparazione con beni simili o assimilabili a quello da stimare di

cui sia noto prezzo di compravendita o il valore di mercato verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima e nello stesso contesto di mercato. In mancanza di tali dati economici e/o insufficienti riferimenti, si può assumere eventualmente a riferimento anche le "offerte di vendita" di aree e terreni di caratteristiche similari.

Ovviamente per tale scelta di "comparables" da assumere a riferimento bisogna preventivamente effettuare delle opportune ponderazioni sui prezzi richiesti, valutando attentamente le peculiari caratteristiche delle offerte di vendita, effettuando dei ponderati ma necessari abbattimenti del prezzo (*dovuto al margine di sconto che si instaura comunemente nella trattativa tra venditore ed acquirente*) ed aver ovviamente escluso gli annunci ove le pretese economiche sono palesemente fuori dall'ordinario.

5.3 IPOTESI VALUTATIVE

Nella presente valutazione si ipotizza quanto segue:

- che il cespite immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincolo e gravame di qualunque natura (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere, contratti locativi in corso, ecc.) salvo quanto indicato nel paragrafo 4.2;
- una situazione ordinaria dell'immobile per tutte le caratteristiche non conosciute.

La validità delle considerazioni estimative espresse nei seguenti paragrafi è subordinata al verificarsi delle ipotesi sopra esposte.

Non è stato effettuato il rilievo planimetrico del terreno, per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla superficie catastale assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per terreni simili a quello oggetto di stima.

5.4 VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

LOTTO 1

Attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un terreno edificabile simile in questa zona del Comune di Atri, è considerato pari a Euro/mq 35,00

Porzione di terreno ricadente in zona edificabile :

P.IIa 348 mq 1574

P.IIa 347 (in parte)mq 825 circa

Totale mq 2399,00 x €/mq 35,00= € 83.965,00

Attualmente il valore al metro quadrato commerciale di un terreno agricolo simile in questa zona del Comune di Atri , è considerato pari a Euro/mq 5,00

Porzione di terreno ricadente in zona agricola :

P.IIa 346 mq 339

P.IIa 345 mq 818

P.IIa 347 (in parte)mq 269 circa

Totale mq 1426,00 x €/mq 5,00= € 7.130,00

Valore Commerciale complessivo terreno :

83.965,00+ 7.130,00 = € 91.095,00

Arrotondato a € 91.000,00

-6 - RIEPILOGO:

Si riassumono le informazioni già dettagliate esposte nei paragrafi precedenti e precisamente:

6.1 - BENI IMMOBILI

-LOTTO 1 - (Particelle 345-346-347-348)**€. 91.000,00.**

6.2 - BENI MOBILI

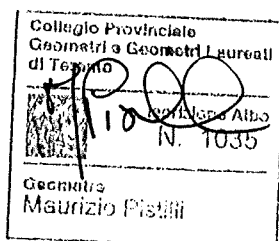
Il valore dell'automezzo ammonta ad **€. 400,00.**

Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, i sottoscritti rassegnano la presente relazione peritale, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Giulianova lì 03/03/2016

I TECNICI

Geom. Maurizio Pistilli



Geom. Andrea Gatto

