

Ill.mo Giudice
Dott. Francesco Turco

Oggetto: Tribunale di Chieti - Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare, iscritto al n. 73/2022 R.G.E. promosso da I

contro

PERIZIA DI RETTIFICA DEL LOTTO N. 6 (Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni)

LOTTO N. 6

Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni, ubicati alla Via Salara del Comune di San Giovanni Teatino, formanti unico corpo, estesi complessivamente in circa mq. 9.505,00 (novemilacinquecentocinque), confinate con le particelle 4051-293-4007-247-248-233-231-241-234

- Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio - Catasto Terreni siti nel Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
3	72	seminativo	01	8780 mq	63,48	47,61
3	148	Seminativo	01	725 mq	5,24	3,93

La titolarità del cespite, appartiene per ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà al Sig. nato a e nata

Descrizione del bene pignorato

Il terreno è situato in zona di infrastrutture commerciali, artigianali ed industriali -negozi, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana. L'accesso avviene da stradina con entrata dalla via principale Via Salara. Il lotto è pressochè pianeggiante.

Le particelle ricadono nelle zone di seguito indicate del PRG 2015 vigente:

Studio Tecnico Geom. Franco Di Muzio -Via G. Verdi n. 71- Chieti- tel. 335/6386757
e-mail: franco.di.muzio@geopec.it

foglio n. 3 part 72- ricade nella maggior parte in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale e parte minore in zona PRG B5 (consistente in circa mq. 1.695) -aree marginali della struttura urbana da completare. La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1"

foglio n. 3 part. 148 ricade in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale, la stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" come da certificato di destinazione urbanistica

Per la stima dei terreni agricoli si è proceduto con i riferimenti ai valori agricoli medi, determinati dai dati di acquisizione delle delibere delle Commissioni Provinciali di cui ultimo riferimento anno 2022 -Provincia di Chieti -Regione Agraria n. 6 (Colline Litoranee di Chieti) seminativo € 14,800 €/Ha mentre per la parte ricadente in zona PRG B5 -aree marginali della struttura urbana da completare" si è determinato il "più probabile valore di mercato" sulla scorta delle **caratteristiche intrinseche** "orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici" e **caratteristiche estrinseche** "mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali) caratteristiche ubicazioni e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici) condizioni climatiche e di salubrità"

Da indagini e ricerche effettuate relativi a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq. pari da € 72,50.



Studio Tecnico Geom. Franco Di Muzio - Via G. Verdi n. 71- Chieti- tel. 335/6386757
e-mail: franco.di.muzio@geopec.it

VALORE DEL LOTTO N. 6

Destinazione	Superficie	€ mq.	€ tot
Zona PRG E2 aree agricole con salvaguardia ambientale	Mq. 7.810	1,48	11.558,80
Zona PRG B5 aree marginali della struttura urbana da completare	Mq. 1.695,00	€ 72,50	122.887,50
TOTALE	9.505,00		€ 134.446,30

FORMAZIONE DEL LOTTO N. 6

LOTTO N. 6

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Salara

Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni, ubicati alla Via Salara del Comune di San Giovanni teatino, formanti unico corpo, estesi complessivamente in circa mq. 9.505,00, confinate con le particelle 4051-293-4007-247-248-233-231-241-234. Il lotto viene venduto a corpo e non a misura.

- Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio - Catasto Terreni siti nel Comune di San Giovanni Teatino

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Cons.	R.D.	R.A.
3	72	seminativo	01	8780 mq	63,48	47,61
3	148	Seminativo	01	725 mq	5,24	3,93

VALORE DEL LOTTO = € 134.446,30 (centotrentaquattromilaquattrocentoquarantasei/30)

Si allega:

- Certificato di destinazione urbanistica
- Dichiarazione consistenza zona PRG B5 rilasciato dal comune di San Giovanni Teatino il 15.06.2023 con prot. n. 14139

Chieti, li 24.06.2023

I C T U.
(Geom. Franco Di Muzio)



Firmato digitalmente da:
DI MUZIO FRANCO
Firmato il 24/06/2023 11:40
Seriale Certificato: 784838
Valido dal 01/10/2021 al 01/10/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA