

- TRIBUNALE DI TERAMO -
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione Tecnica su Proc. Es. n.334/2014

OGGETTO: Operazione di frazionamento per individuazione area posta in vendita, oggetto di ipoteca, identificata come Lotto n.3 nella Proc. Es. n.334/2014.

Giudice dell'Esecuzione:	Dott. ssa Stefania Cannavale
Professionisti Delegati:	Avv. G. Di Cesare - Avv. C. Bonaduce
Esperto Stimatore:	Geom. Armando Villanova

Ill.mo Sig. G.E.,

in riferimento all'incarico in oggetto, disposto in fase di udienza di autorizzazione alla vendita del 21/10/2015 degli immobili ricadenti nella Proc. Es. n.334/2014, ricevuto al fine di eseguire il frazionamento su talune particelle di terreno, identificate come n. 3 del Lotto n.3, onde individuare esattamente il compendio acquisibile alla Procedura Esecutiva e segnatamente riferibile al Lotto da porre in vendita al valore già attribuito nell'elaborato peritale depositato, il sottoscritto riepiloga, succintamente, le fasi di lavorazione eseguite per adempiere l'incarico così come ricevuto:

- Per procedere al frazionamento delle particelle n. 14 e 33 del foglio n. 4 del Comune di Giulianova, si è dovuto ripristinare la linea di impianto tra la particella n. 15 da una parte e le particelle nn. 14 e 33 dall'altra parte;

- Poiché la dividente in oggetto è stata rilevata dal Nuovo Catasto Terreni in fase di formazione delle mappe, il rilievo è stato appoggiato a spigoli di un fabbricato anch'esso rilevato in tale fase ed unico nella zona circostante per avere tutti i dati di input omogenei fra loro al fine di perseguire un risultato il più possibile attendibile;

- In particolare è stata eseguita una prima ricognizione dei luoghi individuando i capisaldi di appoggio in un fabbricato d'impianto del N.C.T. e precisamente gli spigoli nord-ovest e sud-ovest del fabbricato distinto con la particella n. 15 del foglio n. 4 di Giulianova e i vertici trigonometrici di Castellalto e Montepagano e un rilievo topografico con strumentazione elettro-ottica "stazione totale Leica Flexline ts 6" per acquisire le coordinate polari di n. 2 picchetti di legno (A e A3) e di n. 4 paletti di cemento. (A1 - A2 - A4 e A5);

- Successivamente dal foglio di mappa originale, cioè di impianto n. 4 del Comune di Giulianova, con software idoneo si leggevano le coordinate cartesiane dei due vertici della linea di confine da ripristinare, che nell'allegata planimetria vengono individuati con i nn. 1* e 2* e gli spigoli di appoggio del summenzionato fabbricato individuati con i nn. 3-4 e 6;

- Con il calcolo "ex-centro" è stata verificata l'attendibilità dei capisaldi di appoggio a cui appoggiare l'intero rilievo e nel trigonometrico Castellalto vertice a cui orientarlo.

E' stato eliminato dal calcolo il vertice n. 6 in quanto dava scarti sulla X e sulla Y non soddisfacenti.

I risultati del calcolo con i vertici del fabbricato n. 3 e 4 sono ampiamente contenuti nelle tolleranze ammesse (errore di orientamento angolare 0,0011 g.c. e uno scarto massimo sulla X di m. 0,23 e sulla Y di m. 0,11),

- Le differenze tra le coordinate dei due vertici della linea di confine da materializzare e le coordinate dei punti di dettaglio (picchetti di legno e paletti di cemento) danno l'entità dello spostamento per il ripristino della linea di confine catastale, spostamenti che vengono evidenziati nella planimetria allegata e che sono stati eseguiti in loco con l'apposizione di n. 2 picchetti di legno per poter poi procedere al frazionamento delle particelle citate sopra (nn. 1 e 2);

- A questo punto è stato possibile individuare l'esatta consistenza, per come legittimamente pignorata del lotto n.3 che, di seguito, si va a riepilogare:

- LOTTO 3 -

Terreno ubicato a Giulianova (TE) - Località Colle D'Oro.

"Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno a destinazione agricola, adibiti attualmente a vigneti, di complessivi mq.40.232 circa, ubicati nel Comune di Giulianova alla Località Colle D'oro, a circa 5Km dal centro del Comune, e distinti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg.4 Particelle n.274-276 di mq. complessivi 40.135 catastali. Identificati al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 274, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 276, Qualità Vigneto.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Da ricerche effettuate presso gli uffici di competenza, risulta che il compendio particellare del lotto in oggetto, riguardanti le particelle n.274-276, in base al vigente P.R.G. del Comune di Giulianova, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Particelle nn.274-276: Zona "D4-Agricola-Sottozona D.4.1.a" con sovrapposta, in parte, la Zona "A8-Versanti caratterizzati di rischio geologico", in parte, Zona "A9-Ambiti ripariali" e la Zona "A13-Percorsi di elevato valore percettivo e panoramico".

Prezzo base d'asta: € 85.493,00

Tanto si doveva.

Si porgono Deferenti Ossequi.

Teramo, 17/12/2015

L'esperto/Ausiliario
Geom. Villanova Armando

ALLEGATI:

- Documentazione rilievi effettuati;
- Estratto di mappa Fg. 4 Comune di Giulianova (Originale Antecedente l'imp. Mecc.);
- Estratto di mappa Fg. 4 Comune di Giulianova (Aree oggetto di ipoteca);
- Estratto di mappa Fg. 4 Comune di Giulianova (Aree oggetto di pignoramento);
- Estratto di mappa Fg. 4 Comune di Giulianova (Aree frazionate);
- Visura catastale aggiornata post-frazionamento;
- Bando di vendita per la pubblicità Lotto n.3.