

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione EE. II.

Seconda Perizia Integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.

promossa da:

contro

Premesso che:

“ Con verbale di udienza del 4/12/2024 l'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Conciatori ha disposto che il tecnico integrerà la relazione specificando le ragioni della proposta di creazione di unico lotto rispetto alla vendita in lotti separati ”.

Per quanto premesso:

in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si è predisposta la presente II^ relazione integrativa, considerando anche la precedente prima integrazione (Ist. N. 11 dep. 31/10/2024) e l'appendice (Ist. N. 12 dep. 20/11/2024).

II^ RELAZIONE INTEGRATIVA

Si specifica che la ragione di aver proposto la creazione di unico lotto rispetto alla vendita in lotti separati è data dalla consistenza del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, composto da fabbricati con destinazione agrituristica e terreni con destinazione d'uso agricola, questi ultimi di media entità di superficiale complessiva (81359,00 mq) che dunque si presentano fondamentali per lo svolgimento dell'attività agrituristica a cui è vocata la proprietà immobiliare, pertanto si è scelto il criterio della creazione di unico lotto con il prezzo proposto per la vendita di € 220.000,00.

Comunque con la presente relazione integrativa si rappresentano due ipotesi di vendita, la prima con la formazione di un lotto unico e la seconda con la suddivisione in due lotti.

Cap. 1) LOTTO UNICO

Come proposto in relazione di stima depositata, il lotto unico si suddivide in Bene 1 e Bene 2.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1
Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione agriturismo sito in Via Colle Pozzo n. 1, con annesso manufatto ed area esterna scoperta di pertinenza.
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6 ed al Catasto Terreni - Fg. 26, Part. 310, Qualità Ente Urbano superficie 1030 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 217.000,00
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1
Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno di tipo agricolo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 102, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 302, Qualità



Incolto produttivo - Fg. 26, Part. 303, Qualità Incolto produttivo - Fg. 26, Part. 304, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 304, Porz. AB, Qualità Pascolo arborato - Fg. 26, Part. 306, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 309, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 309, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 26, Part. 311, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 314, Qualità Vigneto - Fg. 26, Part. 315, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 26, Part. 315, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 81.359,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	434,00 mq	500,00 €/mq	€ 217.000,00	100,00%	€ 217.000,00
Bene N° 2 - Terreno Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	81359,00 mq	1,00 €/mq	€ 81.359,00	100,00%	€ 81.359,00
Valore di stima:					€ 298.359,00

Valore di stima: € 298.359,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Al valore di stima viene proposto un abbattimento del 25% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Valore finale di stima: € 220.000,00

Cap. 2) SUDDIVISIONE IN DUE LOTTI

Mantenendo i parametri di riferimento della perizia depositata il compendio immobiliare in procedura viene suddiviso in due lotti di vendita, come di seguito indicati.

STIMA

LOTTO N. 1

Composto da un fabbricato destinato ad agriturismo con annessi non residenziali e terreni agricoli più limitrofi, della superficie conforme all'art. 61 della Legge Regionale N° 58 del 20/12/2023, con prevede un lotto minimo di 2,5 ettari,

il tutto distinto al Comune di Notaresco (TE)

Catasto Fabbricati Foglio 26 P.lla 310

Catasto Terreni Foglio 26 P.lla 310 Ente Urbano Sup. 1030 mq

Sub 3 Categoria C/6 - Sup. 34 mq - Rendita € 23,96

Sub 4 Categoria A/3 - Vani 11,50 - Rendita € 504,84

Catasto Terreni Foglio 26 P.lle 309-314-102-311-315

Superficie catastale complessiva dei terreni 33.141 mq

(sulla p.lla 309 graverà servitù di passaggio da costituire a favore delle P.lle 306-303-304-302).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	434,00 mq	500,00 €/mq	€ 217.000,00	100,00%	€ 217.000,00
Bene N° 2 - Terreno Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	33.141,00 mq	1,00 €/mq	€ 33.141,00	100,00%	€ 33.141,00
Valore di stima:					€ 250.141,00

Valore di stima: € 250.141,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	25,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4500,00	€

Al valore di stima viene proposto un abbattimento del 25% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Valore finale di stima: € 183.500,00

Lotto N. 2

composto dai restanti terreni agricoli distinti al Comune di Notaresco (TE)

Catasto Terreni Foglio 26 P.lle 306-303-304-302

Superficie catastale complessiva dei terreni 48.218 mq

(la proprietà godrà di servitù di passaggio da costituire a favore che graverà sulla p.lla 309)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	48.218,00 mq	1,00 €/mq	€ 48.218,00	100,00%	€ 48.218,00
Valore di stima:					€ 48.218,00

Valore di stima: € 48.218,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	25,00	%

Al valore di stima viene proposto un abbattimento del 25% sul valore stimato, in virtù della considerazione all'impossibilità di garantire l'inesistenza di vizi occulti, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nell'esecuzione immobiliare, relativo ad una libera contrattazione di mercato, oltre alla detrazione degli oneri presunti per la regolarizzazione edilizia.

Valore finale di stima: € 36.500,00



Cap. 3) Conclusioni

In conclusione si dà atto che, nella perizia depositata da sottoscritto Consulente il prezzo della vendita in unico lotto veniva così indicato:

Lotto Unico (fabbricati e terreni agricoli) **€ 220.000,00**

Con la suddivisione in due lotti i prezzi proposti per la vendita vengono indicati:

Lotto N. 1 (fabbricati e terreni agricoli) ...**€ 183.500,00**

Lotto N. 2 (terreni agricoli)**€ 36.500,00**

Sommano € 220.000,00

Pertanto per la vendita del compendio immobiliare oggetto di esecuzione si potrà optare sia per la soluzione in unico lotto oppure la vendita in due distinti lotti.

Ad evasione di quanto richiesto, il sottoscritto resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento della presente relazione composta da n. 4 pagine compresa la presente.

- Allegata planimetria lottizzazione.

Teramo - Data 27/01/2025

Firmato

Il Consulente

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)



E=-31900

N=111800

FOGLIO 26 COMUNE DI NOTARESCO LOTTIZZAZIONE

LOTTO N.1
LOTTO N.2

