
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

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

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1	11



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	20



INCARICO

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Geom. Pettinaro Antonio, con studio in Via Fonte a Collina, 95 - 64012 - Campli (TE), email pettinaroantonio@virgilio.it, PEC antonio.pettinaro@geopec.it, Tel. 0861 553142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1 (Coord. Geografiche: 42.651202, 13.880669)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1

DESCRIZIONE

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno di tipo agricolo.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Stato civile attuale: Divorziato

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Stato civile attuale: Divorziato

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'area su cui sorge l'edificio in procedura (C.T. Comune di Notaresco Fg. 26 P.lla 310) confina a giro con p.lla 309, p.lla 313, p.lla 314, p.lla 335, salvo altri e/o variati.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'intero compendio confina a giro con: p.lle 188-375-374-377-379-381-316-312-313-310-335-336-305-307, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Attività ricettiva P.T.	125,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,85 m	T
Portico P.T.	31,50 mq	31,50 mq	0,33	10,40 mq	0,00 m	T
Attività ricettiva P.1	130,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,85 m	1
Veranda P.1	31,50 mq	31,50 mq	0,33	10,40 mq	0,00 m	1
Locali di sgombrero	112,00 mq	148,00 mq	0,5	74,00 mq	0,00 m	2 (Sottotetto)
Annessi (Pollaio, Forno, Porcile, Ovile)	40,00 mq	47,00 mq	0,6	28,20 mq	0,00 m	T
Rimessa	29,00 mq	30,00 mq	0,5	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				434,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				434,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	81359,00 mq	81359,00 mq	1	81359,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81359,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81359,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	310	4		A3	3	11,5 vani	294 mq	504,84 €	T-1-2	
	26	310	3		C6	2	29 mq	34 mq	23,96 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	310				Ente Urbano		00 10 30 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra la scheda catastale e lo stato di fatto del fabbricato principale (fg. 26 P.lla 310 Sub 4), si riscontrano delle difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture esterne, ecc, inoltre detto fabbricato attualmente con destinazione d’uso agriturismo, ha ancora la categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), anziché avere la categoria catastale D/10 (fabbricati per le funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Prima dell’emissione dell’eventuale decreto di trasferimento sarà necessario provvedere all’aggiornamento catastale per l’adeguamento delle citate difformità riscontrate, con la presentazione di apposita pratica con procedimento DOCFA, conseguentemente al deposito della detta pratica catastale potrebbe variare anche la categoria catastale da A/3 a D/10.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
26	102				Seminativo	2	00 46 10 mq	28,57 €	23,81 €	
26	302				Incolto produttivo	U	2 11 96 mq	2,19 €	1,09 €	
26	303				Incolto produttivo	U	00 01 70 mq	0,02 €	0,01 €	
26	304		AA		Seminativo	2	00 30 00 mq	18,59 €	15,49 €	
26	304		AB		Pascolo arborato	U	00 85 07 mq	7,03 €	2,2 €	
26	306				Seminativo	4	1 53 45 mq	35,66 €	59,44 €	



26	309		AA		Seminativo	3	00 51 52 mq	23,95 €	22,62 €	
26	309		AB		Oliveto	U	00 48 93 mq	24,01 €	22,74 €	
26	311				Vigneto	1	1 39 78 mq	147,99 €	93,85 €	
26	314				Vigneto	1	00 00 28 mq	0,3 €	0,19 €	
26	315		AA		Seminativo	2	00 20 00 mq	12,39 €	10,33 €	
26	315		AB		Seminativo arborato	3	00 24 80 mq	12,17 €	11,53 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Si evidenzia che il fabbricato ha destinazione d'uso Agriturismo autorizzata dal Comune di Notaresco, infatti è fornito di Autorizzazione per l'esercizio di attività agrituristiche n. 7/2009, Autorizzazione Sanitaria Prot. 1788 del 17/02/2010 per l'attività di Alloggio Agriturismo e Autorizzazione per l'esercizio dell'attività di alloggio e punto di ristoro del 18/02/2010.

Al momento l'attività non risulta in esercizio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile si presenta in stato di manutenzione insufficiente.

Si segnala la presenza di abbondante umidità di risalita alle pareti dei muri al piano terra, oltre a macchie di umidità presenti al piano primo proveniente dalla copertura.

Il fabbricato annesso è in parte crollato con evidenti lesioni alle murature.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

Estrinseche

- 1) Ambiente economico sociale: discreto, il fabbricato si trova nella zona rurale del Comune di Notaresco (TE)
- 2) Collegamenti stradali: Buoni, a poca dalla S.S. 180 che permette di raggiungere facilmente le località della costa.
- 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno.
- 4) Servizi sociali e commerciali: Discreti, le attività commerciali sono tutte concentrate nel centro abitato di Notaresco (TE), distante circa 2 km.

Intrinseche

- 1) Accessibilità : Buona.
- 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi.
- 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma.
- 4) Grado di rifinitura : Insufficiente.
- 5) Stato di manutenzione : Insufficiente.
- 6) Esposizione : Buona.



- 7) Salubrità : Buona
8) Panoramica : Buona.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

I terreni sono incolti ed in stato di abbandono, coperti da vegetazione spontanea, sono presenti varie piante da frutta ed in particolare un uliveto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Il compendio immobiliare gode di diritto di passaggio meglio riportato nell'atto a rogito del Notaio Giovanni Di Gianvito del 29/07/1976 trascritto a Teramo il 04/08/1976 n. 4455 a carico della proprietà del signor **** Omissis **** e suoi aventi causa, così come recita l'Art. 2:

“i sig.ri **** Omissis **** hanno diritto di passaggio con qualsiasi mezzo, anche per gli aventi causa, sulla strada larga metri tre e cinquanta (m. 3,50), strada esistente lungo il confine con essi **** Omissis **** così come risulta dal ciato atto del notaio Aldo Di Renzo del 30/07/1960 registrato a Notaresco il 11/08/1960 n. 55, trascritto a Teramo il 22/08/1960 mod. 63 n. 5801”.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Come riportato per il Bene N.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile in procedura è costituito da un fabbricato da cielo a terra composto da due piani fuori terra messi in comunicazione da una scala interna, oltre ad un piano sottotetto con locali di sgombero al quale si accede dal piano primo per mezzo di un'apertura sul solaio (manca la scala a chiocciola di collegamento).

Gli ampi locali del piano terra e del piano primo sono in parte pavimentati con piastrelle del tipo “cotto” ed in parte con piastrelle in gres porcellanato; i servizi igienici sono rifiniti con piastrelle in ceramica, dotati di tutti i sanitari, le murature esterne sono dotate di un cappotto termico che a vista sembrerebbe installato in modo anomalo, infatti dalle evidenti fughe trà i pannelli, non appare montato a giunti sfalsati bensì risulta montato a giunti paralleli.

I locali del piano sottotetto si presentano allo stato grezzo, privi di finiture e impianti.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti risultano presenti al momento del sopralluogo, con caldaia alloggiata nel locale tecnico al piano terra e una macchina caldo/freddo con n. 3 unità interne al servizio dei locali del piano primo; non verificati se funzionanti e/o a norma.

Si segnala la presenza di abbondante umidità di risalita alle pareti dei muri al piano terra, oltre a macchie di umidità presenti al piano primo proveniente dalla copertura.

Il fabbricato annesso, costituito da un manufatto in muratura, è in parte crollato e sono parenti evidenti lesioni alle murature.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

I terreni in procedura, a carattere collinare, sono incolti ed in stato di abbandono, coperti da vegetazione spontanea, sono presenti varie piante da frutta ed in particolare un uliveto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile risulta nella disponibilità del soggetto esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Gli immobili risultano nella disponibilità del soggetto esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 13/07/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	21/03/2002	14483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/2002	5299	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	13/07/2006	31747	9662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	17/07/2006	13438	7957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/03/2002 al 13/07/2006	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	21/03/2002	14483	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	10/04/2002	5299	3883
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teresa De Rosa	13/07/2006	31747	9662
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Teramo	17/07/2006	13438	7957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/07/2006
Reg. gen. 13439 - Reg. part. 3453
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Interessi: € 500.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 31748
N° raccolta: 9663
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/08/2019
Reg. gen. 11709 - Reg. part. 1656
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.778,58
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/07/2019
N° repertorio: 14719
- **Ipoteca Con.Amministrazione/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 19/02/2020
Reg. gen. 2544 - Reg. part. 300
Importo: € 52.856,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.428,20
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 19/02/2020
N° repertorio: 1543
N° raccolta: 10820

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 05/01/2024
Reg. gen. 309 - Reg. part. 231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Teramo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo il 17/07/2006
Reg. gen. 13439 - Reg. part. 3453
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Interessi: € 500.000,00
Percentuale interessi: 4,65 %
Rogante: Notaio Teresa De Rosa
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 31748
N° raccolta: 9663
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Teramo il 08/08/2019
Reg. gen. 11709 - Reg. part. 1656
Importo: € 26.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 19.778,58
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 17/07/2019
N° repertorio: 14719
- **Ipoteca Con.Amministrazione/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Teramo il 19/02/2020
Reg. gen. 2544 - Reg. part. 300
Importo: € 52.856,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 26.428,20
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 19/02/2020
N° repertorio: 1543
N° raccolta: 10820

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Teramo il 05/01/2024
Reg. gen. 309 - Reg. part. 231
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Dalla consultazione del sito web del Comune di Notaresco (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Comune di Notaresco - TE - C.T. Fg. 26 P.lla 310) ricade in zona "E1b - Ambiti di valorizzazione del



patrimonio ambientale" normata dall'art. 73 delle N.T.A.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

Dalla consultazione del sito web del Comune di Notaresco (TE) si rileva che l'area in procedura ricade in parte in zona "E1a - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale" normata dall'art. 72 delle N.T.A. ed in parte in zona "E1b - Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale" normata dall'art. 73 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

L'immobile risulta agibile.

Dalla lettura dell'atto di provenienza in favore del soggetto esecutato è emerso che la edificazione del fabbricato e il compendio di cui esso fa parte è stata iniziata ed ultimata in data antecedente al 1° Settembre 1967 e per la ristrutturazione dello stesso è stata rilasciata dal Comune di Notaresco Concessione Edilizia n. 104 in data 17/09/1996.

A seguito di accesso agli atti effettuato dalla scrivente Consulente presso il Comune di Notaresco (TE) all'immobile in oggetto risultano successivamente rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1. DIA Prot. 4723 del 12/05/2006
2. Permesso di Costruire n. 56/2009 del 23/07/2009
3. Certificato di Agibilità n. 1910 del 21/12/2009

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE – Classe Energetica C

Dal raffronto tra lo stato di fatto attuale del fabbricato e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio che lo riguardano (Permesso di Costruire n. 56/2009 del 23/07/2009) si riscontrano delle difformità consistenti: al piano terra nella chiusura di una porta, non realizzazione di divisorio nella zona disimpegno, creazione di anti bagno; al piano primo in apertura e chiusura di porte interne, suddivisione sala da pranzo in due camere da letto e w.c., trasformazione della cucina in camera, ripostiglio e bagno, non realizzazione di una parte di balcone sul lato Nord-Est.

L'acquirente, ai fini e per gli effetti della legge n.47 del 28/02/1985 e s.i.m., potrebbe provvedere ad inoltrare istanza di sanatoria, entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento, se e in quanto dovuto ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi, norme, regolamenti ecc., comunali e sovracomunali.

L'eventuale costo presumibile per la sanatoria edilizia potrebbe aggirarsi tra oneri ed onorari intorno alla cifra complessiva di € 4.500,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A NOTARESCO (TE) - VIA COLLE POZZO, N. 1

A seguito di richiesta da parte dello scrivente, l'Ufficio Tributi del Comune di Notaresco (TE), ha comunicato che "Per quanto concerne l'IMU non risultano insolvenze in merito", mentre l'importo TARI da pagare per l'anno 2024 è di € 99,27.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura, la consistenza e la posizione degli immobili eseguiti, in considerazione anche della ripartizione tenuta, sia nella situazione catastale che nel Pignoramento ed ai fini dell'immediato realizzo, si ritiene eseguire la formazione di un UNICO LOTTO di vendita.

E' stato effettuato il rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale degli immobili determinata è comprensiva delle tramezzature interne e delle tamponature esterne.

Sono stati applicati congrui coefficienti di riduzione per la determinazione delle superfici commerciali. Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza superficiale, della vetustà, delle situazioni urbanistico/edilizio/catastale, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'esposizione, dell'incidenza delle parti comuni con altre unità immobiliari, delle caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza degli immobili.

Sono stati tenuti in buon conto anche i valori commerciali pubblicizzati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il prezzo determinato è stato comunque temperato, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà, basandosi anche dall'esperienza professionale dello stimatore.

La determinazione del valore di stima dei beni ed in particolare la vendita avviene a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, comprensiva di tutti i diritti, azioni e ragioni, ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, quali risultano dalle disposizioni normative in materia e così come si possiede e si ha diritto di possedere.

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 al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 310, Qualità Ente Urbano
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 limitato 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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Campli, li 04/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pettinaro Antonio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **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 al Catasto Terreni - Fg. 26, Part. 310, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Notaresco (TE) si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato in procedura (Comune di Notaresco – TE - C.T. Fg. 26 P.la 310) ricade in zona “E1b – Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale” normata dall’art. 73 delle N.T.A.
- **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)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del sito web del Comune di Notaresco (TE) si rileva che l'area in procedura ricade in parte in zona “E1a – Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale” normata dall’art. 72 delle N.T.A. ed in parte in zona “E1b – Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale” normata dall’art. 73 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 220.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 310, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 26, Part. 310, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 26, Part. 310, Qualità Ente Urbano	Superficie	434,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in stato di manutenzione insufficiente. Si segnala la presenza di abbondante umidità di risalita alle pareti dei muri al piano terra, oltre a macchie di umidità presenti al piano primo proveniente dalla copertura. Il fabbricato annesso è in parte crollato con evidenti lesioni alle murature. ANALISI DELLE CARATTERISTICHE Estrinseche 1) Ambiente economico sociale: discreto, il fabbricato si trova nella zona rurale del Comune di Notaresco (TE) 2) Collegamenti stradali: Buoni, a poca dalla S.S. 180 che permette di raggiungere facilmente le località della costa. 3) Condizioni climatiche: Buone, tipiche dell'entroterra Abruzzese, con un clima caldo e ventilato estivo e non eccessivamente freddo d'inverno. 4) Servizi sociali e commerciali: Discreti, le attività commerciali sono tutte concentrate nel centro abitato di Notaresco (TE), distante circa 2 km. Intrinseche 1) Accessibilità : Buona. 2) Funzionalità generale : Buona per la funzionalità distributiva degli spazi. 3) Funzionalità impianti : Presenti, al sopralluogo, non verificati se funzionanti e/o a norma. 4) Grado di rifinitura : Insufficiente. 5) Stato di manutenzione : Insufficiente. 6) Esposizione : Buona. 7) Salubrità : Buona 8) Panoramica : Buona.		
Descrizione:	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.		
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Notaresco (TE) - Via Colle Pozzo, n. 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno 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	Superficie	81359,00 mq
Stato conservativo:	I terreni sono incolti ed in stato di abbandono, coperti da vegetazione spontanea, sono presenti varie piante da frutta ed in particolare un'uliveto.		



Descrizione:	Diritti di piena proprietà su appezzamento di terreno di tipo agricolo.
Vendita soggetta a IVA:	Come per legge
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

