

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

N. 18/2025 RG Esec. Imm.

Lotto 2

Approfondimento valutazione

Il sottoscritto Geom. Antonio Pettinaro, nominato nella procedura in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Conciatori, il quale nel corso dell'udienza del 21/05/2025 ha disposto relativamente al bene n. 2 (Lotto N. 2), che il tecnico stimatore rimettesse relazione nel termine di gg. 40 in ordine alla valutazione sollecitata dal precedente, che di seguito viene riportata:

*“il precedente chiede al tecnico relativamente al bene n. 2
approfondisca la valutazione allegando transazioni a fini comparativi”.*

Per rispondere compiutamente al quesito posto, è necessario verificare le transazioni di immobili simili stipulate nel territorio ove ubicato l'immobile in trattazione, al fine di avere un parametro comparativo rispetto a quanto stimato, pertanto si è provveduto ad interpellare l'Ufficio preposto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di L'Aquila - Ufficio Provinciale Territorio - Area Servizi Estimativi e OMI, inviando una richiesta a mezzo PEC del 30/05/2025.

Visto che detto ufficio interpellato non ha risposto alla richiesta inoltrata, si è provveduto comunque ad approfondire la valutazione effettuata nel corpo dell'elaborato peritale di stima depositato nel fascicolo telematico in data 25/04/2025 al quale, per il bene 2 (Lotto N. 2), si è applicato un valore unitario di stima pari ad € 400,00, ma considerando un rilevante fattore intrinseco avverso non osservato in perizia, dato dall'ubicazione dello stesso con la particolarità della netta vicinanza alla foce del fiume Vomano, quindi un'area altamente soggetta ad inondazioni come dimostrato in passato con diversi episodi di allagamento anche della zona di ubicazione dei fabbricati, e come del resto chiaramente riportato anche nel CDU (Certificato di destinazione urbanistica) rilasciato dal Comune di Pineto in data 13/05/2025, ed agli atti della procedura, ove la zona d'interesse è classificata come:

Pericolosità Idraulica: classe E – Pericolosità Elevata.

Quanto sopra evidenziato, comporta una adeguata revisione del valore unitario di stima indicato in perizia per la valutazione del compendio riguardante il bene 2 (Lotto N. 2), così aggiornato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Pineto (TE) - C.da Piane Vomano	2799,09 mq	340,00 €/mq	€ 951.690,60	100,00%	€ 951.690,60
Valore di stima:					€ 951.690,60

Valore di stima: € 951.690,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Garanzia per vizi	20,00	%

Valore finale di stima: € 761.000,00

La relazione è composta da unica pagina.

Con osservanza.

Data: 28/06/2025

Allegata PEC A.d.E. L'Aquila

Geom. Antonio Pettinaro
(apposta firma digitale)