

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione EE. II.

Perizia Integrativa dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Pettinaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2023 del R.G.E.

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

APPENDICE ALLA PERIZIA INTEGRATIVA DEPOSITATA IN DATA 31/10/2024

La presente appendice alla perizia integrativa redatta dal sottoscritto Consulente Geom. Antonio Pettinaro, su disposizione dell'Ill.mo G.E. Dott. Flavio Conciatori, depositata nel fascicolo telematico di in data 31/10/2024 Istanza N. 11, riguarda in buona sostanza solamente l'aumento della superficie di terreno agricolo annesso al fabbricato facenti parte del LOTTO N.1, assegnata in conformità ai parametri del lotto minimo dettati dall'art. 70 Legge Regionale N° 18 del 12/04/1983 che prevede la superficie di 10.000 mq, quindi avendo i seguenti parametri proposti.

Lotto N. 1

Primo lotto composto da un fabbricato destinato ad agriturismo con annessi non resi residenziali e terreni agricoli più limitrofi, il tutto distinto al Comune di Notaresco (TE),

Catasto Fabbricati Foglio 26 P.lla 310

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 Superficie catastale complessiva dei terreni 10.073 mq (sulla p.lla 309 graverà servitù di passaggio da costituire a favore delle P.lle 306-303-304-302).

All'uopo si precisa che, con il promulgamento della nuova Legge Regionale N° 58 del 20/12/2023, l'art. 61 prevede che l'unità minima aziendale sia di almeno 2,5 ettari.

Comunque la stessa non sarebbe ancora efficace, così come si evince dalla Risposta FAQ della Regione Abruzzo pubblicata il 06/03/2024, la quale si riporta il seguente passaggio:

L'art. 100, comma 2, della L.R. 58/2023, così come novellato dalla L.R. 6/2024, dispone che "Fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato continuano a trovare applicazione il regime giuridico regionale previgente alla data di entrata in vigore della presente legge e gli strumenti urbanistici comunali vigenti, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 5, primo capoverso, per le ipotesi di mancato rispetto del termine ivi previsto ai fini della predetta perimetrazione".

Pertanto, fino alla perimetrazione o fino al termine di 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge (termine prorogato dall'art. 18, comma 5, della L.R. 7/2024) restano comunque in vigore le disposizioni della L.R. 18/1983 e del PRG vigente. Fino a tale data resta quindi confermata la necessità del lotto minimo come definito all'art. 70 della L.R. 18/1983.

In ogni modo, per evitare eventuali future applicazioni delle norme di salvaguardia più restrittive, si propone la revisione del citato LOTTO N. 1, così come segue:

Lotto N. 1

Si propone un primo lotto composto da un fabbricato destinato ad agriturismo con annessi non residenziali e terreni agricoli più limitrofi, il tutto distinto al Comune di Notaresco (TE),

Catasto Fabbricati Foglio 26 P.lla 310

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).

Il prezzo proposto per la vendita dei fabbricati indicato in perizia, essendo limitatamente inferiore al prezzo di vendita dei fabbricati in atto comparativo, viene riproposto anche nella lottizzazione.

Prezzo proposto per la vendita dei fabbricati € 217.000

Prezzo proposto per la vendita dei terreni superficie catastale 33.141 mq x € 3,79 = € 125.604

Sommano in C.T. € 342.604

A detrarre 25% per garanzia di vizzi oltre € 4.500 per oneri regolarizzazione edilizia

Valore proposto in vendita Lotto N. 1 in C.T. = € 252.000

Di conseguenza anche il LOTTO N. 2 subirà una variazione data dalla riduzione della superficie di terreno agricolo, così come segue:

Lotto N. 2

Si propone un secondo lotto composto dai restanti terreni 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)

Prezzo proposto per la vendita dei terreni superficie catastale 48.218 mq x € 3,79 = € 182.746

A detrarre 25% per garanzia di vizzi

Valore proposto in vendita Lotto N. 2 in C.T. € 137.000

Complessivamente Valore proposto in vendita con suddivisione in 2 Lotti

Lotto N. 1 € 252.000 + Lotto N. 2 € 137.000 = € 389.000

Cap. 5) Conclusioni

In conclusione si dà atto che, nella perizia depositata da sottoscritto Consulente il prezzo proposto per la vendita del Lotto Unico veniva indicato in € 220.000, mentre dalle risultanze indicate nella presente Appendice alla Perizia Integrativa con la prospettazione alternativa della divisione in 2 lotti del compendio immobiliare oggetto di stima ed applicando i valori riferiti ad atti di compravendita specifici da utilizzare a fini comparativi, il complessivo prezzo per la vendita dei 2 Lotti ammonta ad € 389.000.

Ad evasione di quanto richiesto, il sottoscritto resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione della presente appendice alla relazione integrativa composta da n. 2 pagine compresa la presente oltre gli allegati:

a) Nuova planimetria lottizzazione

b) Risposta FAQ della Regione Abruzzo pubblicata il 06/03/2024

Teramo - Data 20/11/2024

Firmato

Il Consulente

Geom. Antonio Pettinaro

(apposta firma digitale)