

TRIBUNALE DI TERAMO
Sez. Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE dr.ssa Ninetta D'IGNAZIO

PROCEDURA: **n. 92/ 2018 R.G.E.**
promossa da
contro

Aggiornamento perizia di stima

Il sottoscritto architetto Massimo Tassoni, nominato Esperto stimatore nella procedura in epigrafe, in data 30/08/2018, in data 29/12/2025 ha ricevuto disposizione della S.V. Illustrissima di aggiornamento della perizia entro gg. 30.

Nei giorni 13/01/2026 e 16/01/2026, il sottoscritto, unitamente all'avv. Carlo Arfè, Custode Giudiziario, e alla signora ******, esecutata, ha effettuato i sopralluoghi sui beni oggetto di procedura, riscontrando quanto segue:

- Lotto 1: Appartamento sito in Teramo, vico dell'Ariete n. 5. Non sono state rilevate variazioni significative rispetto a quanto riportato nell'elaborato peritale.

- Lotto 3: Fabbricato e terreni siti in Notaresco, frazione Grasciano. Lo stato dei luoghi risulta invariato rispetto all'elaborato peritale.
- Lotto 2: Terreni siti in Morro D'Oro, località Capo le Coste. Sul limite nord è stata rilevata la presenza di un cantiere per la realizzazione di un metanodotto. Dopo approfondite ricerche, è stata individuata la ditta esecutrice dei lavori, SOCIETA' GASDOTTI ITALIA S.p.a., e sono stati contattati i responsabili di zona. In data 11/02/2026 il sottoscritto ha ricevuto dalla ditta esecutrice dei lavori, a mezzo PEC, la documentazione grafica (**Allegato 1**) dov'è riportata la zona interessata dal passaggio del metanodotto e la relativa indennità di asservimento e di occupazione temporanea. Dalla planimetria allegata risulta che gli scavi interessano le particelle 187, 188, 189 del Foglio 1, oggetto di procedura. Al termine dei lavori, lo stato dei terreni sarà ripristinato e pertanto gli stessi potranno essere coltivati normalmente, poiché il metanodotto è posizionato a una profondità tale da non interferire con le normali lavorazioni agricole.

Per verificare eventuali variazioni di valore, sono stati richiesti nuovi certificati di destinazione urbanistica sia per i terreni siti in Notaresco che per quelli siti nel Comune di Morro D'Oro. I certificati, pervenuti rispettivamente in data 16/01/2026 e 29/01/2026, non riportano variazioni rispetto a quelli richiesti in fase di redazione della perizia di stima.

Considerato:

- La stasi del mercato immobiliare dei terreni, sia agricoli che edificabili, nei comuni di Notaresco e Morro D'Oro;
- La stasi del mercato immobiliare delle abitazioni nei comuni di Teramo e Notaresco;
- Lo stato conservativo e manutentivo delle unità immobiliari oggetto di procedura, che risulta pressoché invariato;

Il sottoscritto Esperto stimatore conferma i valori dei beni riportati nella perizia di stima.

Il sottoscritto Esperto stimatore, a seguito di un riesame della perizia, segnala all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione quanto segue.

È emerso che un lotto di terreno di modeste dimensioni, sito nel Comune di Notaresco e censito al NCT al foglio 6, particella 46 di mq 94, oggetto di procedura, è stato escluso nella precedente relazione di stima.

Questo appezzamento era stato incluso nel lotto n. 4, insieme a una porzione di fabbricato urbano (NCEU, foglio 6, particelle 323, 324 e 325), poiché per accedervi dalla via pubblica è necessario attraversare sia l'area di pertinenza del fabbricato stesso sia la corte comune dell'intero edificio.

In seguito all'udienza di vendita del 20/10/2021, le unità immobiliari identificate con le particelle 323, 324 e 325 sono state escluse dalla procedura per rinuncia parziale del creditore procedente. Di conseguenza, l'accesso al terreno in questione è possibile solo attraversando aree di pertinenza che, essendo ora escluse dalla vendita, rendono la particella 46 un bene intercluso, di dimensioni ridotte e di scarso interesse commerciale. Si segnala inoltre che la particella 46 non confina con gli altri beni oggetto della presente procedura esecutiva nel Comune di Notaresco, come evidenziato nella planimetria allegata (**Allegato 2**).

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che il terreno ricade in Zona B3 del PRG del Comune di Notaresco, con indice di fabbricabilità pari a 0,30 mq/mq. In linea con la precedente stima, il valore unitario di mercato per beni analoghi è pari a 24 €/mq, per un valore complessivo di 2.256,00 € (94 mq x 24 €/mq). Tuttavia, considerata la natura di bene intercluso e la vendita giudiziaria, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 45% sul valore stimato, pari a 1.015,20 €, e pertanto il valore finale del nuovo lotto sarà di 1.240,80 €.

Alla luce dello scarso valore e della limitata appetibilità del bene (fondo intercluso posto a margine di una zona edificabile e confinante con terreni a destinazione agricola non oggetto di procedura), il sottoscritto

Chiede

alla S.V. Ill.ma se ritenga opportuno che l'Esperto stimatore proceda con l'integrazione della perizia di stima, inserendo un nuovo lotto dove viene stimato il solo bene in parola, ovvero se il bene stesso debba essere escluso dalla vendita.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed integrazioni.

Con profondi ossequi.

Teramo, 18 febbraio 2026

L'Esperto stimatore
Architetto Massimo Tassoni