

**TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023**

*Alla c.a. dell'on. Giudice Turco.*

Gen.mo giudice Turco, il sottoscritto arch. Lorenzo Fosco in qualità di CTU incaricato per il presente procedimento RG 33/2023, invia la presente perizia a completa sostituzione della precedente già depositata in data 03-10-2023, nella quale per mero errore materiale non sono state indicate due particelle dei terreni agricoli già individuati nella planimetria catastale presente nella perizia depositata.

In fede,

il CTU

arch. Lorenzo Fosco



A red circular stamp from the Order of Architects of Chieti (Ordine degli Architetti Provinciali di Chieti) is visible. The stamp contains the text: "ARCHITETTI PROVINCIA DI CHIETI", "LORENZO FOSCO", "ISCRITTO ALL'ALBO", and "N. 955". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.





# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 33/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lorenzo Fosco**

CF: FSCLNZ80E24C632A  
con studio in RAPINO (CH) vico della chiesa  
telefono: 3284727040  
email: foscolorenzo@yahoo.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a Ortona, Via Mancini, Fraz. Caldari, quartiere, con annesso magazzino/rimessa, per la quota di 1/1 di piena proprietà, e corte comune ad uso accesso carrabile al fabbricato per la quota di 1/2 di proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato con accesso carrabile in comune facente parte di villa bifamiliare. L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno.

La struttura portante è in c.a.: in particolare la struttura in c.a. è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in c.a. nella porzione della zona pranzo che vanno monitorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati), Categoria A7 classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: Via Macinini 58, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione  
Coerenze: confini: ad est con restante parte del fabbricato , nei tre lati restanti con corte esclusiva

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** rustico, composto da piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati)  
piano sottotetto allo stato di rustico comunicante direttamente con l'abitazione

il vano scala è direttamente comunicante con l'abitazione sottostante ma non è provvista di scala

**A.2** altro fabbricato, composto da magazzino/rimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C2, classe 4, consistenza 230 mq, rendita 534,53 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
locale attualmente usato come magazzino di materiale e rimessa auto

**A.3** altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4249 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 375 mq, indirizzo catastale: Via Macinini, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il bene è di proprietà al 50%

porzione di corte comune ad uso di accesso carrabile al fabbricato- si considera la metà della superficie reale poi conguagliata al 20% per un totale del 10 % della superficie reale

**A.4** altro terreno.

Identificazione catastale:



- foglio 65 particella 4242 (catasto fabbricati)  
Coerenze: terreno esclusivo e adiacente al fabbricato

#### **A.5** altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4243 (catasto fabbricati)  
Coerenze: corte esclusiva ad uso giardino

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>286,10 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 188.664,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 169.797,60</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>03/10/2023</b>           |

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

A risposta del quesito N° 11 del giudice On. Turco : ad oggi il fabbricato non è occupato da terze persone, non ci sono affitti gravanti sull'immobile ma è occupato e in pieno possesso dell'esecutato

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

A risposta del quesito n° 4 dell'On. giudice Turco si riporta che : per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli del ventennio post pignoramento vi è presente solo, ovviamente, la trascrizione N xxxxxx/xxxxx del xx/xx/2023 nascente dal verbale di pignoramento immobili del xx/xx/2023 Rep. N° xxxx emesso dall'ufficio giudiziario tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*



*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

A risposta dei quesiti 12-13 : non ci sono vincoli e/o oneri gravanti sull'immobile che dovranno essere cancellati. Per quanto riguarda invece i terreni pignorati vi è un contratto di affitto a terzi registrato al CAF

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

a risposta del quesito N° 4 : come si evince dalla relazione notarile i beni, negli ultimi venti anni hanno avuto vicende giuridiche di compravendita e poi donazione all'esecutato che hann continuità della durata di 20 anni antecedente alla data di pignoramento

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di atto di donazione (dal 30/12/2019), con atto stipulato il 30/12/2019 a firma di Notaio Cardillo Marianna ai nn. 433/339 di repertorio, registrato il 10/01/2020 ai nn. 396/329

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2001 fino al 30/12/2019), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di Notaio Borrelli ai nn. 15587 di repertorio, registrato il 11/06/2001 ai nn. 9020/6939.

Il titolo è riferito solamente a fg 65 part 4249-4201 sub 5 - 4201 sub 7- part 4242-4243-336

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione e servizi **N. concessione edilizia N° 182** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione e servizi, rilasciata il 25/07/1988, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato con abitazione civile (fg 65 part 4201 sub 5) annesso magazzino ( fg 65 part 4201 sub 7).

Il fabbricato è privo di agibilità ma è presente il collaudo strutturale finale



Concessione edilizia N. **concessione edilizia N° 87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento dei lavori di costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione e servizi, presentata il 09/04/1997 con il n. 6427 di protocollo, rilasciata il 21/04/1998, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A risposta del quesito N° 5 dell' On giudice Turco l'immobile è accatastato ed è conforme a quanto rilevato se non per la scala di collegamento tra il piano terra e il sottotetto che al momento del sopralluogo non era presente. Per tanto si dovrà procedere con il ripristino della scala interna o con l'aggiornamento della planimetria catastale

A risposta del quesito N° 7 dell' On giudice Turco: l'immobile non è conforme all'ultimo titolo edilizio presentato e necessità di sanatoria. Le difformità sono sanabili, salvo quanto previsto dai regolamenti comunali locali, in quanto trattasi di diversa destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, diversa distribuzione della tramezzatura interna (diversa collocazione dei tramezzi non aventi compito strutturale), numero di unità immobiliari (due e distinte).

A risposta del quesito N° 8 dell' On giudice Turco: il fabbricato non è conforme alla normativa urbanistica ma alla luce del 47/85 può essere sanabile con successivo rilascio dell'agibilità finale che al momento non è stato richiesto

A risposta del quesito N° 19: il fabbricato è sprovvisto di APE energetica che dovrà comunque essere prodotta in sede di richiesta di agibilità finale del fabbricato in linea con le nuove disposizioni legislative in materia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: . l'immobile non è conforme con l'ultimo titolo edilizio presente all'archivio comunale in particolare per: - mancanza dei tramezzi al piano seminterrato con destinazione a magazzino (part 4201 sub 7) presenti nel titolo edilizio ultimo; pur essendo le planimetrie catastali conformi alla realtà non vi è conformità con l'ultimo titolo edilizio presentato. - mancanza dei tramezzi al piano seminterrato con destinazione ad abitazione (part 4201 sub 5) presenti nel titolo edilizio ultimo e diverse destinazioni d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (da studio a cucina e da bagno a ripostiglio); pur essendo le planimetrie catastali conformi alla realtà non vi è conformità con l'ultimo titolo edilizio presentato. - il progetto è nato come edificazione di un'unica abitazione mentre nella realtà sono due unità abitative differenti come si evince dall'ultimo titolo edilizio presente presso l'archivio comunale di Ortona

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo presumibile della sanzione : €.516,00
- costo presumibile spese tecniche per la sanatoria comunale e catastale (omnicomprensivo di cassa previdenziale e iva di legge): €2.700,00
- costi presumibili di ufficio per la presentazione sanatoria comunale : €100,00
- oneri comunali per presentazione SCAGI (agibilità finale) post sanatoria: €100,00
- costo omnicomprensivo presumibile per prestazione tecnico professionale per presentazione SCAGI (agibilità finale) post sanatoria: €1.200,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORTONA VIA MACININI --, FRAZIONE CALDARI, QUARTIERE --

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

**villetta a schiera laterale** a ORTONA Via Macinini --, frazione Caldari, quartiere -- per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato con accesso carrabile in comune facente parte di villa bifamiliare. L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno.

La struttura portante è in c.a.: in particolare la struttura in c.a. è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in c.a. nella porzione della zona pranzo che vanno monitorate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/rialzato, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 871,52 Euro, indirizzo catastale: Via Macinini 58, piano: t-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di donazione

Coerenze: confini: ad est con restante parte del fabbricato , nei tre lati restanti con corte esclusiva (part 4242-4243 foglio 65)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



*vista del piano sottotetto al grezzo*



*vista del prospetto laterale con l'ingresso esterno al piano seminterrato*



*vista posterior con porzione della corte esclusiva*



*vista del soggiorno-cucina*





vista della camera da letto



vista della zona pranzo-soggiorno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fabbricato con accesso e uso indipendente facente parte di villa bifamiliare con accesso carrabile in comune su corte in comproprietà. La porzione dell'esecutato ha una corte esclusiva adibita a Giardino (part. 4242-4243 foglio 65).

L'abitazione ha una superficie circa di 140 mq lordi si sviluppa su un piano abitabile e sottotetto a rustico ovvero senza le finiture. il piano terra si presenta con buona distribuzione interna: ampia zona a giorno con living e sala pranzo comunicanti. La zona notte presenta ampie stanze da letto collegate da un disimpegno che ottimizza lo spazio presente. Le finiture sono sopra la media: pavimentazione in parquet nella zona notte e zona giorno.

La struttura portante è in c.a.: in particolare la struttura in c.a. è stata lasciata a vista nell'esterno e ne costituisce il rivestimento in stile moderno. Nella zona pranzo vi sono lievi fessure in corrispondenza dell'attacco tra tamponature e le parti costituenti il telaio in c.a., in particolare in corrispondenza della grand finestra verso la corte esclusiva, che è consigliabile monitorare per capirne l'effettiva problematica. Non si ravvisano come elementi di degrado strutturale in quanto il resto della struttura della porzione interessata dalla stima non presenta lesioni simili se non nei tramezzi e nella parete realizzata per suddividere il fabbricato interno in due unità immobiliari.







vista del bagno



corridoio zona notte



vista del vano scala di collegamento tra piano terra e sottotetto



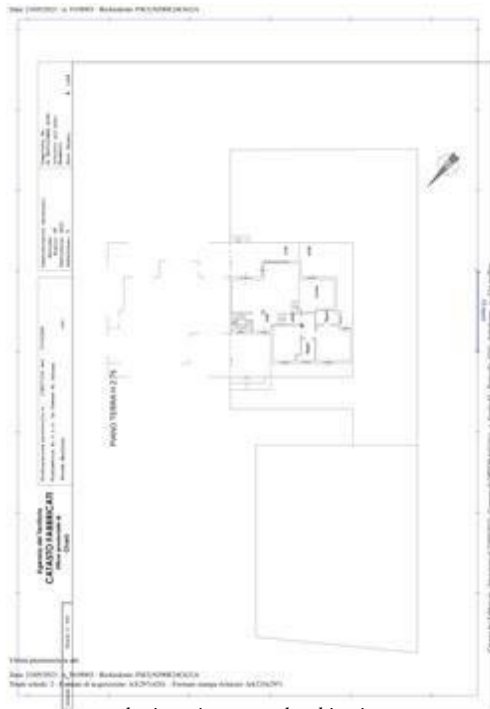
vista del prospetto laterale con rampa di accesso al magazzino

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |





#### ACCESSORI:

**rustico**, composto da piano sottotetto.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 5 (catasto fabbricati)  
piano sottotetto allo stato di rustico comunicante direttamente con l'abitazione



il vano scala è direttamente comunicante con l'abitazione sottostante ma non è provvista di scala

| descrizione                                  | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| piano sottotetto allo stato grezzo (rustico) | 190,00        | x | 30 %   | = | 57,00        |
| <b>Totale:</b>                               | <b>190,00</b> |   |        |   | <b>57,00</b> |



**altro fabbricato**, composto da magazzino/rimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4201 sub. 7 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 230 mq, rendita 534,53 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
locale attualmente usato come magazzino di materiale e rimessa auto

| descrizione                                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|---|---------------|---|--------|---|--------------|
| Magazzino/deposito di materiale e rimessa mezzi | 230,00        | x | 30 %   | = | 69,00        |
| <b>Totale:</b>                                  | <b>230,00</b> |   |        |   | <b>69,00</b> |



**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4249 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 375 mq, indirizzo catastale: Via Macinini, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
il bene è di proprietà al 50%

porzione di corte comune ad uso di accesso carrabile al fabbricato- si considera la metà della superficie reale poi conguagliata al 20% per un totale del 10 % della superficie reale

| descrizione               | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| area di accesso in comune | 375,00        | x | 10 %   | = | 37,50        |
| <b>Totale:</b>            | <b>375,00</b> |   |        |   | <b>37,50</b> |

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4242 (catasto fabbricati)  
Coerenze: terreno esclusivo e adiacente al fabbricato

| descrizione                                | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| corte esclusiva ed adiacente al fabbricato | 640,00        | x | 10 %   | = | 64,00        |
| <b>Totale:</b>                             | <b>640,00</b> |   |        |   | <b>64,00</b> |

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 4243 (catasto fabbricati)  
Coerenze: corte esclusiva ad uso giardino

| descrizione                     | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| corte esclusiva ad uso giardino | 586,00        | x | 10 %   | = | 58,60        |
| <b>Totale:</b>                  | <b>586,00</b> |   |        |   | <b>58,60</b> |





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata redatta tenendo conto i valori dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e con i prezzi di mercato correnti al fine di trovare linearità tra le due categorie di valori. Il valore finale è stato poi dettagliato andando a considerare lo stato di conservazione dell'immobile e conguagliando le superficie non prettamente residenziale. Da quest'ultima considerazione si è avuta la seguente superficie totale dell'immobile:

piano terra con superficie lorda totalmente residenziale = 140 mq

piano seminterrato con superficie lorda a magazzino conguagliata =  $230 \text{ mq} \times 0.30 = 69 \text{ mq}$

balconi e terrazzi con superficie lorda conguagliata =  $110 \text{ mq} \times 0.20 = 22 \text{ mq}$

piano sottotetto a rustico con superficie lorda conguagliata =  $190 \text{ mq} \times 0.30 = 57 \text{ mq}$

**TOTALE SUPERFICIE LORDA EDIFICIO CONGUAGLIATA = 288 mq**

Considerando la zona nella quale è posto il fabbricato, lo stato di conservazione e le condizioni intrinseche ed estrinseche e le quotazioni immobiliari e l'andamento del mercato si considera un valore medio di 800 €/mq.

A tale superficie vanno aggiunte le corti in comune ed esclusive annesse al fabbricato di superficie lorda conguagliata totale pari a 160 mq per un valore medio di 70 € x mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **241.600,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 241.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 241.600,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata redatta a corpo dividendo i fabbricati e i terreni. La valutazione è stata fatta tenendo come valori di partenza quelli dell'osservatorio immobiliare comunale attinti dall'osservatorio dell'agenzia delle entrate, confrontati poi con i prezzi di mercato correnti al fine di trovare linearità tra le due categorie di valori. Il valore finale per quanto riguarda gli immobili è stato poi dettagliato andando a considerare lo stato di conservazione dello stesso e conguagliando le superficie non prettamente residenziale. Si sono poi considerati i valori intrinseci ed estrinseci della zona nella quale è posto il fabbricato, lo stato di conservazione e l'andamento attuale del mercato immobiliare locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, agenzie: avvisi di vendita inerenti a beni simili nel zona comunale di Ortona località Caldari, osservatori del mercato immobiliare provincia di Chieti- comune di Ortona- portale agenzia delle entrate Osservatorio mercato immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione                 | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|-----------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | villetta a schiera laterale | 0,00        | 286,10          | 241.600,00          | 241.600,00          |
|    |                             |             |                 | <b>241.600,00 €</b> | <b>241.600,00 €</b> |

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione  | importo            |
|--|--------------------|
| deprezzamento dovuto alla limitrofa zona industriale nella quale è insediato il fabbricato | -20%<br>-48.320,00 |
| <b>48.320,00 €</b>   |                    |

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la probabilità che dalla vendita dei beni possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% per del valore del bene è - medio basso per il fabbricato in quanto, pur essendo realizzato con struttura e finiture sopra la media, non insiste in un'area e accesso esclusivo ma da condividere con terzi e, soprattutto, è situato in area adiacente ad una zona industriale trafficata e nella quale insistono diverse medio-grandi realtà aziendali



e imprenditoriali che portano a lievi disagi (inquinamento, odori rilasciati dal processo produttivo, traffico veicolare ecc).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.616,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 188.664,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 18.866,40

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 169.797,60



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a ORTONA -- --, frazione Caldari-Villa Mascitti, quartiere -- per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli coltivati principalmente a vigneto con sistema a tendone con buona esposizione e uliveto con alberi maturi. I terreni godono di una buona esposizione e facilmente accessibili dalla strada comunale limitrofa

Hanno poca pendenza superabile con un mezzo agricolo normale. Si presentano abbastanza puliti e con alberi e tralci ben conservati

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 2780, reddito agrario 20,10 €, reddito dominicale 48,10 €
- foglio 65 particella 114 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 1, superficie 2846, reddito agrario 20,58 €, reddito dominicale 49,24 €
- foglio 65 particella 336 (catasto terreni), superficie 2910, reddito agrario 21,04 €, reddito dominicale 50,35 €
- foglio 65 particella 274 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 510, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,71 €
- foglio 65 particella 274 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 2, superficie 500, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 5,68 €
- foglio 65 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1074, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 5,55 €

Presenta una forma regolare, un'orografia lievemente pendente, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto e uliveto Il terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€ 18.170,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 16.898,10</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>03/10/2023</b>         |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**



A risposta del quesito N° 11 del giudice On. Turco : ad oggi i terreni sono di proprietà totale e piena dell'esecutato ma sono dati in comodato d'uso a terzi con regolare contratto di comodato facente parte del fascicolo depositato al CAF come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2023

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A risposta del quesito n° 4 dell'On. giudice Turco si riporta che : per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli del ventennio post pignoramento vi è presente solo, ovviamente, la trascrizione N xxxxxx/xxxxx del xx/xx/2023 nascente dal verbale di pignoramento immobili del xx/xx/2023 Rep. N° xxxx emesso dall'ufficio giudiziario tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate manon ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno  
Ulteriori avvertenze:

A risposta dei quesiti 12-13: sui terreni pignorati vi è un contratto di affitto in comodato d'uso gratuito a terzi depositato al CAF

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



a risposta del quesito N° 4: come si evince dalla relazione notarile i beni, negli ultimi venti anni hanno avuto vicende giuridiche di compravendita e poi donazione all'esecutato che hanno continuità di durata temporale di 20 anni antecedente alla data di pignoramento

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di atto di donazione (dal 30/12/2019), con atto stipulato il 30/12/2019 a firma di Notaio Cardillo Marianna ai nn. 433/339 di repertorio, registrato il 10/01/2020 ai nn. 396/329

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2001 fino al 30/12/2019), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di Notaio Borrelli ai nn. 15587 di repertorio, registrato il 11/06/2001 ai nn. 9020/6939.

Il titolo è riferito solamente a fg 65 part 4249-4201 sub 5 - 4201 sub 7- part 4242-4243-336

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORTONA -- --, FRAZIONE CALDARI-VILLA MASCITTI, QUARTIERE --

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ORTONA -- --, frazione Caldari-Villa Mascitti, quartiere -- per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli coltivati principalmente a vigneto con sistema a tendone con buona esposizione e uliveto con alberi maturi. I terreni godono di una buona esposizione e facilmente accessibili dalla strada comunale limitrofa



Hanno poca pendenza superabile con un mezzo agricolo normale. Si presentano abbastanza puliti e con alberi e tralci ben conservati

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 2780, reddito agrario 20,10 €, reddito dominicale 48,10 €
- foglio 65 particella 114 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 1, superficie 2846, reddito agrario 20,58 €, reddito dominicale 49,24 €
- foglio 65 particella 336 (catasto terreni), superficie 2910, reddito agrario 21,04 €, reddito dominicale 50,35 €
- foglio 65 particella 274 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 510, reddito agrario 2,11 €, reddito dominicale 1,71 €
- foglio 65 particella 274 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe vigneto 2, superficie 500, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 5,68 €
- foglio 65 particella 114 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe uliveto 1, superficie 1074, reddito agrario 3,05 €, reddito dominicale 5,55 €

Presenta una forma regolari, un'orografia lievemente pendente, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto e uliveto Il terreno



porzione di uliveto dei terreni al foglio 65 part 114



porzione di vigneto del terreno al foglio 65 part 114-117



porzione di vigneto del terreno limitrofo l'abitazione al foglio 65 part 336

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

luminosità:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



i terreni del presente corpo sono prevalentemente coltivati a vigneto con sistema a tendone seguendo la tipica coltivazione locale vocata alla viticoltura. Sono terreni ben tenuti e abbastanza accessibili dalla strada comunale in località Villa Mascitti ( foglio 65 part 117-114-274-336)

Per quanto riguarda la coltivazione ad ulivi le piante al momento del sopralluogo si presentano di medio/grandi dimensioni con folta chioma e tenute in buono stato. il terreno sul quale insistono le piante è ben tenuto e non presenta forti irregolarità e ha un andamento lievemente pendente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
| Totale:     | 0,00        |        | 0,00        |



stralcio mappa catastale terreni foglio 65

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei presenti terreni agricoli è stata realizzata a corpo. E' stata calcolata la superficie lorda dei terreni con la medesima ripologia di coltura moltiplicandola per i coefficienti della banca dati dell'agenzia delle entrate. Il valore è stato poi rettificato in base agli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene e considerando l'andamento attuale immobiliare e di comprendita per terreni simili. In particolare si è considerata la posizione ed esposizione del terreno e il suo grado di accessibilità con mezzi. Data la presenza di opifici nella zona è stato anche tenuto presente l'influenza di queste sulla qualità delle colture e sulle potenziali alterazioni che il processo produttivo degli opifici in zona possano provocare sulla qualità, e quindi, sull'appetibilità dei terreni stessi.

Pur essendo un'area con buona vocazione agricola-enologica e pur vero che la presenza di un contesto naturale non proprio incontaminato porta lo scrivente a confermare a grandi linee le quotazioni presenti nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate per quanto riguarda i valori agricoli medi della provincia di Chieti Regione agraria N° 7

Per quanto sopra esposto si è proceduto con la seguente stima:

Terreni a vigneto del foglio 65: particelle 117-274 porzione AA- 336-114 porzione AA = 9036 mq  
 Valore al mq lordo: 2,3 €/mq Totale valore = 21.686,40 €

Terreni a seminativo del foglio 65: particelle 274 porzione AA = 510 mq      Valore al mq lordo:  
 1 €/mq Totale valore = 510 €





*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la probabilità che dalla vendita dei beni possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% per del valore del bene è

- alta per quanto riguarda i terreni di esclusiva proprietà data la vocazione agricola-vitivinicola dell'area geografica interessata che porta ad avere interesse di acquisto sia per uso proprio che da porre in conduzione a terzi;

|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:                                     | <b>€. 2.300,00</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 18.170,00</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>7%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | <b>€. 1.271,90</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€. 16.898,10</b> |



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2023

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a ORTONA -- --, frazione Caldari, quartiere -- per la quota di 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 396 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo irriguo 02 4°, superficie 304, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,81 €
- foglio 68 particella 396 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 3, superficie 106, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,04 €
- foglio 68 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1710, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 16,78 €
- foglio 68 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe canneto 2, superficie 160, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,12 €
- foglio 68 particella 397 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 1800, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 9,30 €
- foglio 68 particella 397 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 3, superficie 3180, reddito agrario 20,53 €, reddito dominicale 31,20 €
- foglio 68 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 1150, reddito agrario 10,01 €, reddito dominicale 15,21 €
- foglio 68 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 2180, reddito agrario 14,07 €, reddito dominicale 21,39 €

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 7.169,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 6.595,48</b>        |
| Data della valutazione:  | <b>03/10/2023</b>         |

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

.A risposta del quesito N° 11 del giudice On. Turco: ad oggi i terreni sono di comproprietà (50%) dell'esecutato e sono dati in comodato d'uso a terzi con regolare contratto di comodato facente parte del fascicolo depositato al CAF come dichiarato dall'esecutato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2023



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A risposta del quesito n° 4 dell'On. giudice Turco si riporta che : per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli del ventennio post pignoramento vi è presente solo, ovviamente, la trascrizione N xxxxxx/xxxxx del xx/xx/2023 nascente dal verbale di pignoramento immobili del xx/xx/2023 Rep. N° xxxx emesso dall'ufficio giudiziario tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

##### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

A risposta dei quesiti 12-13: sui terreni pignorati vi è un contratto di affitto in comodato d'uso gratuito a terzi depositato al CAF

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a risposta del quesito N° 4 : come si evince dalla relazione notarile i beni, negli ultimi venti anni hanno avuto vicende giuridiche di compravendita e poi donazione all'esecutato che hanno continuità di durata temporale di 20 anni antecedente alla data di pignoramento

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di atto di donazione (dal 30/12/2019), con atto stipulato il 30/12/2019 a firma di Notaio Cardillo Marianna ai nn. 433/339 di repertorio, registrato il 10/01/2020 ai nn. 396/329

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2001 fino al 30/12/2019), con atto stipulato il 15/05/2001 a firma di Notaio Borrelli ai nn. 15587 di repertorio, registrato il 11/06/2001 ai nn. 9020/6939.

Il titolo è riferito solamente a fg 65 part 4249-4201 sub 5 - 4201 sub 7- part 4242-4243-336

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ORTONA -- --, FRAZIONE CALDARI, QUARTIERE --

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a ORTONA -- --, frazione Caldari, quartiere -- per la quota di 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 396 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo irriguo 02 4°, superficie 304, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 1,81 €
- foglio 68 particella 396 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 3, superficie 106, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 1,04 €
- foglio 68 particella 398 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 3, superficie 1710, reddito agrario 11,04 €, reddito dominicale 16,78 €
- foglio 68 particella 395 (catasto terreni), qualita/classe canneto 2, superficie 160, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 1,12 €
- foglio 68 particella 397 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe uliveto 1, superficie 1800, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 9,30 €
- foglio 68 particella 397 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe vigneto 3, superficie 3180, reddito agrario 20,53 €, reddito dominicale 31,20 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA



- foglio 68 particella 400 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 1150, reddito agrario 10,01 €, reddito dominicale 15,21 €
- foglio 68 particella 402 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 2180, reddito agrario 14,07 €, reddito dominicale 21,39 €

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

i terreni del presente corpo sono prevalentemente coltivati a vigneto con sistema a tendone seguendo la tipica coltivazione locale vocata alla viticoltura. Sono terreni ben tenuti e di non facile accesso dalla strada comunale in quanto posti su terreno in forte pendenza e comunque abbastanza distante dalla strada comunale. Le particelle sono tutte site nel foglio catastale 68 e sono di proprietà dell'esecutato per il 50%.

Per quanto riguarda la coltivazione a vigneti le piante al momento del sopralluogo si presentano in buono stato. il terreno sul quale insistono le piante è ben tenuto e non presenta forti irregolarità e ha un andamento fortemente pendente.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |



stralcio di mappa catastale del foglio 68 con individuazione dei terreni dell'esecutato

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei presenti terreni agricoli è stata realizzata a corpo. E' stata calcolata la superficie lorda dei terreni con la medesima ripologia di coltura moltiplicandola per i coefficienti della banca dati dell'agenzia delle entrate. Il valore è stato poi rettificato in base agli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene e considerando l'andamento attuale immobiliare e di compravendita per terreni simili. In particolare si è considerata la posizione ed esposizione del terreno e il suo grado di accessibilità con mezzi. Data la presenza di opifici nella zona è stato anche tenuto presente l'influenza di queste sulla qualità delle colture e sulle potenziali alterazioni che il processo produttivo degli opifici in zona possano provocare sulla qualità, e quindi, sull'appetibilità dei terreni stessi.



Pur essendo un'area con buona vocazione agricola-enologica e pur vero che la presenza di un contesto naturale non proprio incontaminato porta lo scrivente a confermare a grandi linee le quotazioni presenti nell'osservatorio dell'agenzia delle entrate per quanto riguarda i valori agricoli medi della provincia di Chieti Regione agraria N° 7

Per quanto sopra esposto si è proceduto con la seguente stima:

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Terreni a vigneto del foglio 68: particelle 396 porzione AB-398-397 porzione AB-400-402= 8.726 mq |                               |
| Valore al mq lordo: 2,10 €/mq Totale valore = 18.324,60 €   |                               |
| Terreni a seminativo irriguo del foglio 68: particelle 396 porzione AA- = 304 mq                  | Valore al mq                  |
| lordo: 1,7 €/mq Totale valore = 516.80 €  |                               |
| Terreni a uliveto del foglio 68: particelle 397 porzione AA= 1800 mq                              | Valore al mq                  |
| lordo: 1.40 €/mq Totale valore = 2 520,00 €   |                               |
| Terreni a canneto del foglio 68: particelle 395 = 160 mq  | Valore al mq lordo: 0.40 €/mq |
| Totale valore = 64,00 €   |                               |
| Terreni a vigneto del foglio 68: particelle 400 = 1150 mq   | Valore al mq lordo: 1,70 €/mq |
| Totale valore = 1.955,00 €  |                               |
| Terreni a vigneto del foglio 68: particelle 402=2180 mq   | Valore al mq lordo: 1.70 €/mq |
| Totale valore = 3.706,00 €  |                               |

Valore totale dei terreni sopra elencati: 27.086,40 € con arrotondamento per difetto a 27.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata redatta a corpo dividendo i fabbricati e i terreni. La valutazione è stata fatta tenendo come valori di partenza quelli dell'osservatorio immobiliare comunale attinti dall'osservatorio dell'agenzia delle entrate, confrontati poi con i prezzi di mercato correnti al fine di trovare linearità tra le due categorie di valori. Il valore finale per quanto riguarda gli immobili è stato poi dettagliato andando a considerare lo stato di conservazione dello stesso e conguagliando le superficie non prettamente residenziale. Si sono poi considerati i valori intrinseci ed estrinseci della zona nella quale è posto il fabbricato, lo stato di conservazione e l'andamento attuale del mercato immobiliare locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, agenzie: avvisi di vendita inerenti a beni simili nel zona comunale di Ortona località Caldari, osservatori del mercato immobiliare provincia di Chieti- comune di Ortona- portale agenzia delle entrate Osservatorio mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;  
 il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;  
 il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;  
 il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione         | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|---------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | terreno<br>agricolo | 0,00        | 0,00            | 27.000,00          | 13.500,00          |
|    |                     |             |                 | <b>27.000,00 €</b> | <b>13.500,00 €</b> |

Riduzione del **11%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 1.485,00**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

la probabilità che dalla vendita dei beni possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% per del valore del bene è

- medio bassa per quanto riguarda i terreni in comunione in quanto non di libero uso e consumo aspetto molto importante per chi svolge attività legata all'agricoltura e alla vitivinicoltura

Riduzione del **22%** per lo stato di occupazione: **€. 2.970,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.045,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **8%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 723,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.321,40**

data 03/10/2023

il tecnico incaricato  
Lorenzo Fosco

