



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPRING SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO TURCO

CUSTODE:
AVV. COSTANZO DEL VECCHIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Calvi

CF:CLVRR56C10C632R
con studio in CHIETI (CH) VIALE ABRUZZO, 421/A
telefono: 0871563934
email: roberto_calvi@alice.it
PEC: roberto.calvi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **8.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma trapezoidale con andamento morfologico in declivio e accesso dalla strada comunale che proviene dal centro abitato di Furci, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 8033, reddito agrario 26,97 €, reddito dominicale 29,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 895, 1160, strada comunale, salvo altri.

B terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma pressocchè rettangolare, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe incolto ster, superficie 400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn.777, 775, 773 salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.433,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.273,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.200,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ANNOTAZIONE

I terreni identificati al fg. 20 partic. 4137,4138 e 4188 risultano occupati da infrastrutture di pubblica utilità – strade e impianti tecnologici - e non oggetto di atti traslativi della proprietà, relative trascrizioni e volture catastali. Per questo motivo non saranno oggetto di stima.

La particella al fg. 20 mappale 4136 risulta soppressa con variazione del 16.02.2021, pratica n. CH 0012022 in atti dal 16.02.2021 – frazionamento presentato il 16.02.2021 (n. 12022.1/2021); la particella soppressa 4136 ha originato le p.lle 4187 e 4188.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie.

Si segnala la presenza dell'USO CIVICO gravante sulla particella a fg. 20 n. 4187, così come indicato nell'allegato certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Furci in data 27.05.2024.

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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 07/07/1979 a firma di Notaio Litterio Camillo ai nn. 11106 di repertorio, trascritto il 26/07/1979 ai nn. 8753/7085

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/1996), registrato il 28/01/1997 a Velletri ai nn. 77/465, trascritto il 24/02/1997 a Chieti ai nn. 2914/2424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 FURCI

TERRENO AGRICOLO**DI CUI AL PUNTO A**

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **8.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma trapezoidale con andamento morfologico in declivio e accesso dalla strada comunale che proviene dal centro abitato di Furci, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 8033, reddito agrario 26,97 €, reddito dominicale 29,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 895, 1160, strada comunale, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.4187	8.033,00	x	100 %	=	8.033,00
Totale:	8.033,00				8.033,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 1,29

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla “REGIONE AGRARIA n. 8” - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.033,00 x 0,90 = **7.229,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.229,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.229,70**

BENI IN FURCI
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appezamento di terreno di forma pressochè rettangolare, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe incolto ster, superficie 400, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: mappali nn.777, 775, 773 salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.776	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,00

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 0,11 = **44,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo i dati forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti, come da pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci - sono i seguenti:

- Seminativo €/mq. 1,29 - Incolto ster. €/mq. 0,16 (per parificazione a incolto prod.)

Per la stima degli appezzamenti di terreno di che trattasi, tenuto conto delle limitazioni e dei vincoli di PRG indicati nell'allegato certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA, delle spese per canone e diritti amministrativi dovuti per liberare il fondo dall'USO CIVICO, dello stato di incuria in cui versano, nonché della situazione di mercato, si è ritenuto opportuno adeguare i valori tabellari indicati attribuendo un indice di deprezzamento pari al 30%. I valori reali dei beni sono, dunque, individuati come segue:

- Seminativo arb €/mq 0,90 - pascolo arb €/mq. 0,11

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti

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 agricolo	8.033,00	0,00	7.229,70	7.229,70
B	terreno agricolo	400,00	0,00	44,00	44,00
				7.273,70 €	7.273,70 €

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: **€ 7.273,70****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€ 73,70****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.200,00**