



# 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 7

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

**A** terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come 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 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 4600, reddito agrario 9,50 €, reddito dominicale 13,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali nn. 930,262,845

**B** terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **21.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1 , superficie 21220, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 87,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada comunale Via da Piedi, particelle nn.149, 241, 242, 243, salvo altri.

**C** terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 34,00 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali nn. 4093, 245, 246, 247, salvo altri.

**D** terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Apezzamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 910, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali nn. 306, 307, 425, salvo altri.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28.920,00 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>€ 39.939,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 39.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2024</b>

## 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 sui terreni in oggetto della presente stima, 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 **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come 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 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 4600, reddito agrario 9,50 €, reddito dominicale 13,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappali nn. 930,262,845

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

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.263	4.600,00	x	100 %	=	4.600,00
<b>Totale:</b>	<b>4.600,00</b>				<b>4.600,00</b>

**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: 2,14

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: 4.600,00 x 1,50 = **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.900,00****Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.900,00**

BENI IN FURCI

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a FURCI, della superficie commerciale di **21.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1 , superficie 21220, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 87,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: strada comunale Via da Piedi, particelle nn.149, 241, 242, 243, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

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. 21 partic.150	21.220,00	x	100 %	=	21.220,00
<b>Totale:</b>	<b>21.220,00</b>				<b>21.220,00</b>

**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: 2,14

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: 21.220,00 x 1,50 = **31.830,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.830,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.830,00**

BENI IN FURCI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FURCI, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezzamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 34,00 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappali nn. 4093, 245, 246, 247, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezzamento di terreno agricolo in catasto al fg. 21 partic.245	2.190,00	x	100 %	=	2.190,00
<b>Totale:</b>	<b>2.190,00</b>				<b>2.190,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore massimo: 0,56

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: 2.190,00 x 0,39 = **854,10**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 854,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 854,10**

## BENI IN FURCI

**TERRENO AGRICOLO**

## DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a FURCI, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenda del Territorio di Chieti.

## Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 910, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: mappali nn. 306, 307, 425, salvo altri.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

## 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. 21 partic.305	910,00	x	100 %	=	910,00
<b>Totale:</b>	<b>910,00</b>				<b>910,00</b>

**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: 0,56

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: 910,00 x 0,39 = **354,90**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 354,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 354,90**

## 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:

uliveto €/mq 2,14 - bosco alto €/mq 0,56

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.600,00	0,00	6.900,00	6.900,00
B	terreno agricolo	21.220,00	0,00	31.830,00	31.830,00
C	terreno agricolo	2.190,00	0,00	854,10	854,10
D	terreno agricolo	910,00	0,00	354,90	354,90
				<b>39.939,00 €</b>	<b>39.939,00 €</b>

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: **€ 39.939,00**

### 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: **€ 39,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.900,00**

data 12/08/2024

il tecnico incaricato  
geom. Roberto Calvi