TRIBUNALE DI CHIETI
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: [redacted]

n° **7** anno: **2025**
Giudice Delegato: **Dott. Marcello Cozzolino**
Curatore: **Dott.ssa Silvia Ruscetta**
lg7.2025chieti@pecliquidazionigiudiziali.it

Verbale d'inventario – prosecuzione
(art. 195 CCII)

Oggi 26/08/2025, alle ore 16:00, il sottoscritto Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe si è recato in Miglianico (CH), SC dei Rosa, allo scopo di proseguire con la formazione dell'inventario dei beni del debitore.

Da visura catastale eseguita sul nominativo della debitrice, [redacted] C.F. [redacted], è emersa la titolarità in capo alla stessa di un diritto di usufrutto 1/1 sui seguenti terreni siti nel Comune di Miglianico (CH) e censiti presso il Catasto Terreni come segue:

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Usufrutto per 1000/1000	MIGLIANICO Sez.	13	63		VIGNETO	02	700	Euro: 7,05	Euro: 4,88	
Usufrutto per 1000/1000	MIGLIANICO Sez.	13	64		VIGNETO	02	640	Euro: 6,45	Euro: 4,46	
Usufrutto per 1000/1000	MIGLIANICO Sez.	13	622		VIGNETO	02	1400	Euro: 14,10	Euro: 9,76	

La scrivente si è quindi recata sul posto al fine di prendere visione dei suddetti beni immobili.
I beni oggetto di liquidazione consistono in terreni agricoli aventi morfologia lievemente scoscesa e conformazione planimetrica sostanzialmente regolare. L'accessibilità risulta agevole, in quanto i terreni dispongono di accesso diretto dalla strada comunale denominata "SC dei Rosa".
La coltura presente sul terreno, per come è emerso dall'analisi dello stato dei luoghi, non è più quella originaria di "vigneto" in quanto sono presenti unicamente piante di ulivo.
Dalla consultazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, considerando l'originaria coltura a vigneto, il valore di un terreno sito nel Comune di Miglianico è pari ad € 15.700 per ettaro. Sebbene detta stima non sostituisca una perizia tecnica, è stata comunque effettuata una valutazione sommaria al solo fine di ottenere un'indicazione orientativa del valore patrimoniale dei beni, con espresso riconoscimento dei limiti connessi alla circostanza che la sottoscritta Curatrice non è in possesso delle competenze tecniche specifiche necessarie per una valutazione peritale.
Prendendo in considerazione i VAM, il valore della piena proprietà dei suddetti terreni con coltura vigneto è pari ad € 4.301,80.
Tenendo in considerazione che la sig.ra [redacted] è nata nell'anno 1966, per l'età dell'usufruttuario compresa tra 57 e 60 il valore dell'usufrutto è pari al 60% del valore della piena proprietà e dunque nel caso in esame € 2.581,08 (€ 4.301,80 x 60%).

Firmato Da: RUSCETTA SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20313d

Tuttavia, occorre tener conto delle seguenti considerazioni:

- i Valori Agricoli Medi trovano specifica applicazione nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità, con la conseguenza che il valore di mercato di un terreno agricolo risulta, nella prassi, generalmente superiore a quello determinato in base alle citate tabelle ministeriali;
- la coltura attualmente praticata sui terreni in oggetto è rappresentata da uliveto, il cui VAM è pari ad € 22.100 per ettaro.

Come già esposto in precedenza, la sottoscritta Curatrice non dispone delle competenze tecniche specifiche necessarie per effettuare una valutazione estimativa di natura peritale, che permettano di applicare eventuali maggiorazioni o correttivi in maniera tecnico-scientifica e razionale.

Pertanto, esclusivamente al fine di disporre di una stima di massima del valore dei beni in questione e in assenza di perizia redatta da un esperto, la scrivente conferma la valutazione già espressa, determinandola, in via prudenziale e arrotondata, in complessivi euro 2.600,00.

Terminate le operazioni di inventario alle ore 17:30, viene redatto il presente verbale da considerare parte integrante dei precedenti verbali di inventario del 22/05/2025 e del 03/06/2025.

Si allega documentazione fotografica dei beni inventariati.

Chieti/Miglianico, 26/08/2025

Il Curatore
Dott.ssa Silvia Ruscetta

Firmato Da: RUSCETTA SILVIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20313d