



# STUDIO TECNICO

## GEOM. ANTONIO VALENTE

**COMUNE DI VILLAMAGNA**  
Provincia di Chieti

**OGGETTO :** RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO NELLE LOCALITA' VAL DI FORO E PIANA E FORMAZIONE NUOVI LOTTI NELL'AMBITO DEI

**TAVOLA :** RELAZIONE TECNICA

**DITTA COMMITTENTE :** TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI- SEZIONE FALLIMENTARE-RF 2/2024-GIUDICE DELEGATO DOTT. -CURATORE AVV.

**DATA** 23.06.2025

Estremi di approvazione



Il Tecnico ausiliario del Curatore



## PREMESSA:

Nell'ambito della Procedura Fallimentare-RF 2/2024 del Tribunale Civile di Chieti- sezione Fallimentare (Giudice delegato dott. ██████████), per incarico ricevuto in data 06/03/2025 dal curatore, Avv. ██████████, di procedere ad una attività di stima del compendio immobiliare sito in Villamagna (CH), località Val di Foro e Piana, il tutto nell'ambito del Fallimento ██████████ (██████████), il sottoscritto Geom. Antonio Valente, ██████████, in data 04/06/2025 alle ore 8,30 si è recato sugli immobili d'interesse ivi ubicati.

L'incarico consiste in una attività di revisione della stima del compendio immobiliare sito in Villamagna(CH), località Val di Foro e Piana, costituito in prevalenza da terreni agricoli, con caratteristiche tuttavia diverse per collocazione e destinazione.

La presente relazione ha lo scopo di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili situati nel Comune di Villamagna nelle località Val Di Foro e Piana, ricompresi nell'ambito delle procedure fallimentari di cui sopra, ed individuare nuovi e più proficui lotti funzionali di vendita in modo da poterli rendere più appetibili sul mercato.

Nel fare questo, lo scrivente ha:

1)preso cognizione degli elaborati dell'Architetto ██████████, redatti in data 14 novembre 2021, su incarico ed in occasione della procedura di Concordato preventivo n.8/2021 "██████████", successivamente risolto;

2)operato sulla base delle visure, planimetrie catastali e di ogni altra idonea documentazione procurata presso uffici pubblici telematici e dall'Ufficio Tecnico Comunale, previa autorizzazione ricevuta dalla ditta proprietaria: lo stesso ha anche operato anche mediante riproduzioni fotografiche tratte nel corso dei plurimi sopralluoghi, assumendo tutte le informazioni necessarie si da porsi in grado di rassegnare la seguente Relazione d'Indagine Peritale.

Ne è derivato quindi che il sistema di valutazione e di destinazione alla vendita operata nel 2021 dall'architetto Valentini risultava indifferente all'effettiva destinazione di uso dei terreni siti in quelle zone, con la conseguenza di una complessiva sottovalutazione delle caratteristiche urbanistiche, che suggeriscono quindi una diversa formazione di lotti secondo quanto segue:



NOTE DESCRITTIVE, INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI NUOVI LOTTI

**LOTTO 6B**

- 1) Terreno di natura pianeggiante e forma trapezoidale confinante con la strada del Consorzio di Bonifica a ridosso del Fiume Foro, ed a destinazione urbanistica "E3 Zona agricola di tutela", con sovrastante area di rispetto dei corsi d'acqua, il tutto identificato catastalmente al Foglio 5 particelle 128,129, 552, 617, 620 della superficie complessiva di **mq. 6310**

Detto terreno viene valutato con il prezzo di 2€ al mq. per un valore totale pari ad **€ 12.620,00**

Terreno di natura pianeggiante e forma irregolare posizionato tra la statale 263 e la strada del Consorzio di Bonifica a ridosso del Fiume Foro, a destinazione urbanistica "E3 Zona agricola di tutela", con sovrastante area di rispetto dei corsi d'acqua, il tutto identificato catastalmente al Foglio 5 particelle 700,702 e 704 della superficie complessiva di **mq.263**.

Questo terreno è un reliquato di vendite passate relativo ad una strada privata e viene valutato con il prezzo di 2€ al mq. per un valore totale pari ad **€ 526,00**

Terreno di natura pianeggiante e forma regolare posizionato tra la zona edificabile a ridosso della statale 263, e confinante con la strada del Consorzio di Bonifica a ridosso del Fiume Foro: la destinazione urbanistica è "E3 Zona agricola di tutela", con sovrastante area di rispetto dei corsi d'acqua, il tutto identificato catastalmente al Foglio 9 particelle 54, 53, 4022 e 4023 della superficie di **mq. 4560**

Della superficie complessiva di questo appezzamento, è necessario segnalare che, del Foglio 9 particella 4022, circa mq 170 sono interessati dal passaggio dell'Acquedotto del Verde (a fronte del quale, costituente presunta servitù, non risultano volture catastali).

Detto terreno viene valutato con il prezzo di 2€ al mq. per un valore totale pari ad **€ 9.120,00**

**Superficie totale LOTTO mq. 11.133**

**Valore Totale LOTTO**

**€ 22.266,00**



*[Handwritten signature]*  
**[Redacted area]**

## LOTTO 6C

- 2) Terreno di natura pianeggiante e forma irregolare posizionato tra la statale 263, e confinante con altri lotti edificabili, a destinazione urbanistica "D5 Piano per Attività Produttive" e "E3 Zona agricola di tutela", e con strada comunale di P.R.G., il tutto con sovrastante area di rispetto dei corsi d'acqua nel complesso identificato catastalmente al Foglio 10 particelle 771, 4790, 702, 4792, 4794, 391, 430, 249, 735, 433, 434, 4796, 4979, 465, 728, 736, 734, 826, 701, 4975, 4977, 392, 431, 432, 252, 261, 389, 4078, 4976, 4978, 4980, 4981 e 4982 per una superficie totale di **mq. 28.315,00** di cui :

Mq. 801,00 (Verde di rispetto e attrezzato) x € 5,00 = 4.005,00

Mq. 5.008,00 (Lotti Art. D5 1,2 e 3 parte) x € 15,00 = € 75.120,00

Mq. 4.836,00 (Invaso e strade) 2.180,00 x € 5,00 = € 10.900,00

2.656,00 x € 2,00 = € 5.312,00

Mq. 17.670,00 (Zona agricola di tutela) x € 2,00 = € 35.340,00

Preciso che le superfici edificabili, agricole, delle strade, del verde e degli invasi sono state rilevate dagli elaborati del Piano delle attività produttive "D5" e quindi non sono state oggetto di una misurazione reale.

Inoltre, faccio presente che i terreni sono attraversati da altre condotte primarie e di diramazione del Consorzio di Bonifica, sempre eventualmente da posizionare.

Per questo lotto segnalo che le particelle 728, 736, 734, 826, e 701 sono chiaramente interessate dalla condotta dell'Acquedotto Del Verde; segnalo altresì che sulle particelle 4976, 4978, 4980 e 4982 si rileva la presenza di un tracciato stradale realizzato nella sola massicciata di sottofondo, ma coincidente comunque con il profilo della strada riportata nelle tavole del PRG comunale.

**Superficie Totale LOTTO mq.28.315,00**

**Valore Totale Lotto € 130.677,00**

## LOTTO 6D

- 3) Terreno di natura pianeggiante e forma rettangolare confinante con la strada del Consorzio di Bonifica a ridosso del Fiume Foro ed a destinazione urbanistica "E1 Zona agricola normale" con sovrastante area di rispetto dei corsi d'acqua, il tutto identificato catastalmente al Foglio 11 particelle 257, 258 e 4069 per una superficie complessiva di

mq. 1980,00 ; detto terreno viene valutato con il prezzo di 2€/mq. per un valore totale pari a € 3.960,00

**Superficie Totale LOTTO mq.1.980,00**  
**Valore totale Lotto € 3.960,00**

## LOTTO 6E

4) Terreno di natura pianeggiante e forma irregolare, ubicato in località Piana, posizionato nelle vicinanze del confine con il territorio del Comune di Bucchianico (CH) ed a destinazione urbanistica "F3-3 Discarica", il tutto identificato catastalmente al Foglio 6 particelle 479, 588, 613 e 4042 della superficie complessiva di mq. 5.342,00.

Su questo terreno, il Comune di Villamagna ha realizzato una discarica negli anni 70 e circa 9 anni fa ne ha curato anche la bonifica primaria con annessa recinzione, telo in pvc e riporto di terreno vegetale, cunette in cemento e funghi di rilevazione.

Detto terreno comunque viene valutato con il prezzo di 2€/mq. per un valore totale pari a € 10.684,00

**Superficie Totale LOTTO mq.5.342,00**  
**Valore totale Lotto € 10.684,00**

**Superficie Totale LOTTI mq.46.770,00      Valore Totale Lotti € 167.587,00**

## CONSIDERAZIONE GENERALE E CONCLUSIONI

Per la stima degli immobili ho tenuto conto della profonda conoscenza del territorio e del relativo mercato immobiliare locale dovuta allo svolgimento della libera professione sin dal 1996, delle valutazioni del mercato dei terreni agricoli e per i terreni in zona artigianale dei prezzi al mq. definiti dal Comune di Villamagna negli ultimi dieci anni, come valori limite di accertamento ai fini IMU dei terreni edificabili e comunque applicati nelle compravendite.

Per quanto non previsto nella presente relazione, si rimanda alla consultazione della documentazione allegata quali:

- -visure e planimetrie catastali;
- tavola A15.1-Elenchi catastali delle proprietà del P.A.P. Zona D5;
- tavola T05-Planimetria di progetto-Azzonamento base catastale del P.A.P. Zona D5;
- tavola T14-Tavola sinottica macro aree di intervento del P.A.P. Zona D5;



- tavola T15-Planimetria catastale individuazione delle particelle catastali  
oggetto del P.A.P. Zona D5;  
Tanto si doveva ad evasione del gentile incarico ricevuto.

Villamagna, li 23/06/2025

IL TECNICO  
Geom. Antonio Valente

