



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

Dr. Francesco FALCONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fulvio Merli

CF:MRLFLV58T20A345B

con studio in CHIETI (CH) Piazzale Mons. G. Venturi 30

telefono: 335919736

email: f.merli@archiworld.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2025

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

A **Fabbricato rurale abitativo** a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio è costituito da n. **2** unità immobiliari iscritte al catasto **fabbricati** del comune di Bucchianico alla contrada Fonte Pietra n. 25. Una unità è collabente ed allo stato inutilizzabile e l'altra è residenziale. L'unità immobiliare ad uso residenziale (subalterno 2) si sviluppa su due piani (terra e primo) ed è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni con altre unità immobiliari. L'edificio è realizzato in muratura con copertura a falde inclinate. È presente una corte identificata al sub 4 (BCNC) recintata e con accesso diretto dalla strada. L'interno è costituito da un vano terraneo collegato (a mezzo botola) con il piano superiore, quest'ultimo è costituito da un vano con porta-finestra per l'accesso al terrazzo. Al piano terra è adiacente una costruzione con bagno e cucina. Non è presente l'impianto termico. L'edificio appare globalmente in buone condizioni con finestre e porte di qualità standard. La corte comune circosante è incolta. Sulla stessa insistono manufatti da rimuovere. L'immobile abitativo (subalterno 2) dovrà essere verificato e regolarizzato urbanisticamente, catastalmente e sismicamente. L'unità immobiliare diruta (subalterno 3) è realizzata in muratura ed è dotata di corte esclusiva. Fanno parte del lotto anche i terreni, meglio descritti e identificati ai corpi B, C e D.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di media 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria Casoria, snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corte comune, particelle 4104, 4137, 4178, 4180, 4179, 391, 390, 312, 180, 4096 e 4102
le particelle sopra indicate sono confinanti con la corte comune
- foglio 2 particella 4136 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria Casoria, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Come per subalterno 2
Come per subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

B **terreno agricolo** a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Appezamento di terreni agricoli confinante con fabbricati di cui al corpo A. Superficie complessiva catastale di mq 3.616 di cui mq 2.406 per diritto di enfiteusi a favore dell'esecutato e mq 1.210 di piena proprietà. Qualità seminativo mq 770; qualità seminativo arborato mq 590; qualità vigneto mq 656 e qualità uliveto mq 1.600.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 20, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4175 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 75, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4176 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 45, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4177 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 75, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 392 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4178 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 385, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 392 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4179 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 40, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 4139 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4180 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 156, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 4139 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 340, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4137 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 250, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 459 (catasto terreni), superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458

i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B

- foglio 2 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 630, reddito agrario 1,95 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458

i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B

- foglio 2 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 531, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458

i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B

C terreno agricolo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni di superficie complessiva catastale di mq 690 di piena proprietà. Qualità seminativo mq 600; qualità vigneto mq 90.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 444 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 90, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 71-4002-125-368-237; strada provinciale

i confini sono riferiti all'intero corpo C

- foglio 4 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 600, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 71-4002-125-368-237; strada provinciale

i confini sono riferiti all'intero corpo C

D terreno agricolo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **1.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno di superficie complessiva catastale di mq 1770 di qualità seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1770, reddito agrario 5,48 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: strada provinciale; particelle 4078-4080-341-342-73

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

3.249,25 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.668,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.668,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/10/2025 a firma di UNEP Chieti ai nn. 1502 rep di repertorio, trascritta il 14/11/2025 a Chieti ai nn. 17167 RP, 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

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato rurale e l'annesso manufatto diruto (collabente) dispongono di una corte comune (identificata con il subalterno 4) attraversata da una strada asfaltata senza uscita che costituisce una



servitu di passaggio - rilevabile anche sull'estratto di mappa catastale - a servizio dei terreni limitrofi occlusi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Su alcuni terreni è presente il diritto di enfiteusi a favore dell'esecutato. I costi dell'eventuale affrancazione sono già stati considerati nella valutazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di riunione usufrutto (dal 23/11/2018), con atto stipulato il 23/11/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà, in forza di donazione accettata (fino al 09/04/1988), con atto stipulato il 09/04/1988 a firma di notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 22367 rep di repertorio, trascritto il 09/05/1988 a Chieti ai nn. 6047 rep.

Il titolo è riferito solamente a Terreni al foglio 4, prticelle 444-445-446

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (fino al 19/04/1988), con atto stipulato il 19/04/1988 a firma di notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 22367 rep di repertorio, trascritto il 09/05/1988 a Chieti ai nn. 6047 RP.

Il titolo è riferito solamente a foglio 2, particelle 385-386-392-393-455-457-459-464-465-254-315.

P.lla 392 oggi 4177-4178; p.lla 393 oggi 4174-4175-4176.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti del comune non ha prodotto risultati positivi. Non esistono documenti autorizzativi riferibili al fabbricato in esame. La zona è agricola. Dovrà essere verificata la possibilità di sanare l'eventuale cubatura non assentita secondo le recenti leggi urbanistiche (cd. "decreto salvacasa") e secondo le prescrizioni della L.R. Abruzzo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. La costruzione e stata realizzata ante 1967.

L'accesso agli atti del comune non ha prodotto risultati positivi. Non esistono documenti autorizzativi riferibili al fabbricato in esame. La zona è agricola.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 sottozona agricola di rispetto. Il titolo è riferito solamente al tutti gli immobili

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Tutte le particelle pignorate sono conformi con quelle intestate al catasto ad eccezione di quanto indicato di seguito. La particella pignorata 392 al foglio 2 è attualmente identificabile con le particelle 4177 e 4178 - La particella pignorata 393 al foglio 2 è identificabile attualmente con le particelle



4174-4175-4176 - La prticella pignorata 4139 al foglio 2 è attualmente identificabile con le particelle 4179-4180.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi differenze interne

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Probabile realizzazione di cubatura aggiunta (bagno e cucina terranei) senza titolo idoneo.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione vano non regolare: €9.000,00
- spese tecniche: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a All'unità immobiliare di cui al subalterno 2.

Si ritiene, sulla base della verifca, che NON sia disponibile cubatura residua (residenziale e/o non residenziale) che possa essere sfruttata a sanatoria.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA FONTE PIETRA 25

FABBRICATO RURALE ABITATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale abitativo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie



commerciale di **99,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Il compendio è costituito da n. **2** unità immobiliari iscritte al catasto **fabbricati** del comune di Bucchianico alla contrada Fonte Pietra n. 25. Una unità è collabente ed allo stato inutilizzabile e l'altra è residenziale. L'unità immobiliare ad uso residenziale (subalterno 2) si sviluppa su due piani (terra e primo) ed è parte di un fabbricato di maggiori dimensioni con altre unità immobiliari. L'edificio è realizzato in muratura con copertura a falde inclinate. È presente una corte identificata al sub 4 (BCNC) recintata e con accesso diretto dalla strada. L'interno è costituito da un vano terraneo collegato (a mezzo botola) con il piano superiore, quest'ultimo è costituito da un vano con porta-finestra per l'accesso al terrazzo. Al piano terra è adiacente una costruzione con bagno e cucina. Non è presente l'impianto termico. L'edificio appare globalmente in buone condizioni con finestre e porte di qualità standard. La corte comune circosante è incolta. Sulla stessa insistono manufatti da rimuovere. L'immobile abitativo (subalterno 2) dovrà essere verificato e regolarizzato urbanisticamente, catastalmente e sismicamente. L'unità immobiliare diruta (subalterno 3) è realizzata in muratura ed è dotata di corte esclusiva. Fanno parte del lotto anche i terreni, meglio descritti e identificati ai corpi B, C e D.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di media 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria Casoria, snc, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: corte comune, particelle 4104, 4137, 4178, 4180, 4179, 391, 390, 312, 180, 4096 e 4102
 le particelle sopra indicate sono confinanti con la corte comune
- foglio 2 particella 4136 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria Casoria, snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Come per subalterno 2
 Come per subalterno 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



Vista d'insieme dalla corte. In primo piano fabbricato diruto (sub 3)



Vista dalla strada di passaggio (servitù)



Accesso abitazione con piccola corte (limitrofa alla strada)



Sulla sinistra è visibile il fabbricato collabente

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.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

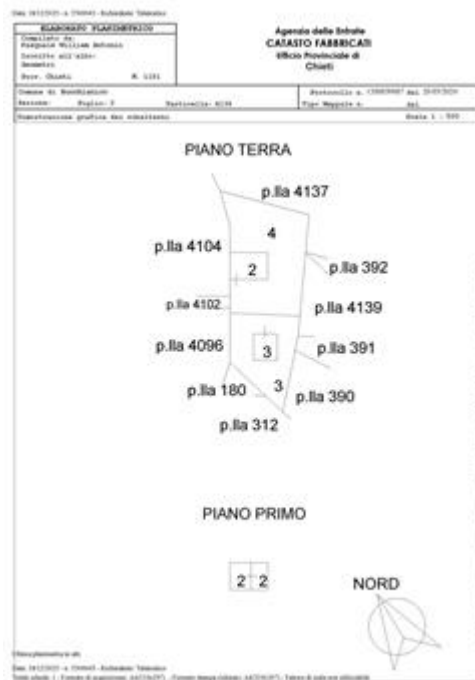
CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	46,00	x	100 %	=	46,00
Piano primo	26,00	x	100 %	=	26,00
Terrazzo al piano primo	19,00	x	25 %	=	4,75
Fabbricato diruto e corte	450,00	x	5 %	=	22,50
Totale:	541,00				99,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 14/2017

Descrizione: Descrizione generale: Vendita di bene individuato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 11 p.la4153 sub 1, categoria A/3, 3

Indirizzo: Bucchianico, CH

Superfici accessorie:



Prezzo: 6.350,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 18.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 8.325,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 106.00 m
 Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 16/07/2024
 Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 11/2020
 Descrizione: Piena proprietà di un corpo di fabbrica a prevalente uso residenziale., 1
 Indirizzo: Contrada Feudo, 18 Bucchianico, CH
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 27.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 153.636,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 32.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 366.00 m
 Numero Tentativi: 9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,25 x 330,00 = **32.752,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.752,50**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.752,50**

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA FONTE PIETRA 25

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (***** DATO OSCURATO *****) a favore dell'usufruttuario ***** DATO OSCURATO *****

Appezamento di terreni agricoli confinante con fabbricati di cui al corpo A. Superficie complessiva catastale di mq 3.616 di cui mq 2.406 per diritto di enfiteusi a favore dell'esecutato e mq 1.210 di piena proprietà. Qualità seminativo mq 770; qualità seminativo arborato mq 590; qualità vigneto mq 656 e qualità uliveto mq 1.600.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4174 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 20, reddito agrario 6,00 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
 Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;



- 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
- foglio 2 particella 4175 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 75, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4176 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 45, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 393 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4177 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 75, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 392 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4178 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 385, reddito agrario 2,19 €, reddito dominicale 3,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 392 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4179 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 40, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 4139 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4180 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 156, reddito agrario 0,89 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
già particella 4139 - i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 340, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 4137 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 250, reddito agrario 1,23 €, reddito dominicale 0,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 459 (catasto terreni), superficie 1020, reddito agrario 2,90 €, reddito dominicale 2,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale;
466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B
 - foglio 2 particella 315 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 630, reddito



agrario 1,95 €, reddito dominicale 0,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458

i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B

- foglio 2 particella 254 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 3, superficie 531, reddito agrario 1,05 €, reddito dominicale 1,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: particelle 3503-314-276-317; strada provinciale; particella 316; strada provinciale; 466-463-391-4136-4104-4100-460-458
i confini indicati sono quelli dell'intero corpo B

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento complessivo	690,00	x	100 %	=	690,00
Totale:	690,00				690,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 690,00 x 3,00 = **2.070,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.070,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.345,50**

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA FONTE PIETRA 25

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreni di superficie complessiva catastale di mq 690 di piena proprietà. Qualità seminativo mq 600; qualità vigneto mq 90.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 444 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 3, superficie 90, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,77 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: particelle 71-4002-125-368-237; strada provinciale
i confini sono riferiti all'intero corpo C
- foglio 4 particella 445 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 600, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: particelle 71-4002-125-368-237; strada provinciale
i confini sono riferiti all'intero corpo C

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.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento complessivo	690,00	x	100 %	=	690,00
Totale:	690,00				690,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $690,00 \times 3,50 = 2.415,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.415,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.415,00

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA FONTE PIETRA 25

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BUCCHIANICO Contrada Fonte Pietra 25, della superficie commerciale di **1.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno di superficie complessiva catastale di mq 1770 di qualità seminativo.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 446 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 1770, reddito agrario 5,48 €, reddito dominicale 1,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada provinciale; particelle 4078-4080-341-342-73

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.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	1.770,00	x	100 %	=	1.770,00
Totale:	1.770,00				1.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:



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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.770,00 x 1,50 = **2.655,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.655,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.655,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico - comparativo sulla base dei valori OMI e dei VAM adeguati alle caratteristiche degli immobili

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia Entrate e Borsino 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	Fabbricato rurale abitativo	99,25	0,00	32.752,50	32.752,50
B	terreno agricolo	690,00	0,00	2.070,00	1.345,50
C	terreno agricolo	690,00	0,00	2.415,00	2.415,00
D	terreno agricolo	1.770,00	0,00	2.655,00	2.655,00
				39.892,50 €	39.168,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I fabbricati non sono comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.668,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 26.668,00

data 26/03/2026

il tecnico incaricato
Fulvio Merli

