

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:



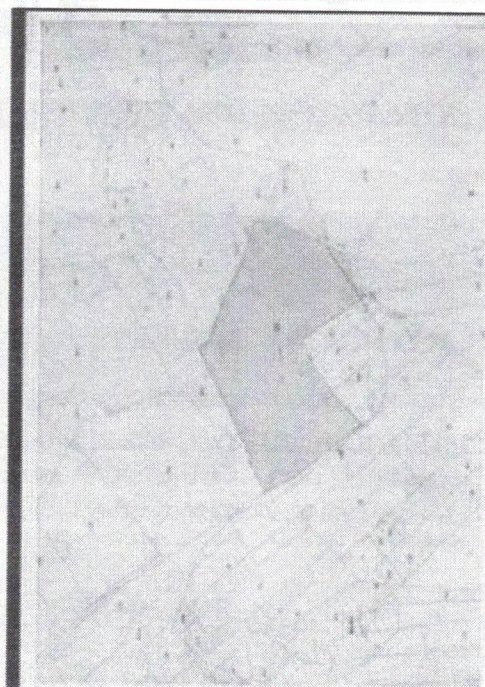
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno fg. 8 p.lla 211	35.000,00	x	1 %	=	350,00
<b>Totale:</b>	<b>35.000,00</b>				<b>350,00</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 800,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI ADIBITI AD ULIVETI NEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH), SONO STATE PRESE LE INDICAZIONI DELL'OMI PARI AD €. 22.100/HA ( V. ALLEGATO N. 10).**

**LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO P.LLA 211, MOLTIPLICANDO LA SUPERFICIE PARI A MQ. 350 CON IL VALORE FORNITO DALL'OMI, È PARI AD €.773,50 ARROTONDATO AD €. 800,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio tecnico di Comune di Ripa Teatina (Ch), osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	350,00	0,00	800,00	800,00
				<b>800,00 €</b>	<b>800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 51/25 SONO STATI DIVISI IN N. 3 LOTTI.**

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: € 800,00

**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: € 800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2025

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

- A** terreno agricolo a RIPA TEATINA V. Mattonari s.n.c., della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:
- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), indirizzo catastale: C.da Alento (V. Mattonari)
  - foglio 8 particella 113 (catasto terreni)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.190,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/12/2025

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**TRATTASI DI TERRENI DI PROPRIETÀ DELLA**

**CON SEDE**

**RIPORTATI NEL NCT DEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH) AL FOGLIO 8 PARTICELLA 209 DI ARE 1 CA 80 E PARTICELLA 113 DI ARE 20 CA 10.**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**-IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ATTO NOTAIO PRETAROLI ALFREDO DEL 4 DICEMBRE 2006 REPERTORIO N. 73909/33456 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 6 DICEMBRE 2006 AL NUMERO GENERALE 31978 E AL NUMERO PARTICOLARE 7333 A FAVORE DI [REDACTED] CON SEDE IN PESCARA [REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN [REDACTED] CORSO [REDACTED] PER CAPITALE DI € 150.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI € 300.000,00, DURATA 15 ANNI, A CARICO DI [REDACTED] [REDACTED] CON SEDE [REDACTED] [REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 4077.**

**IPOTECA GIUDIZIALE DECRETO INGIUNTIVO ATTO TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA DEL 21 GENNAIO 2019 REPERTORIO N. 74 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 18 MARZO 2019 AL NUMERO GENERALE 4753 E AL NUMERO PARTICOLARE 516 A FAVORE DI [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] PER CAPITALE DI € 180.000,00 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI € 200.000,00, A CARICO DI [REDACTED] [REDACTED] CON SEDE [REDACTED] [REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 114, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 116, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 234, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 341, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 391.**

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO ATTO AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA DEL 29 FEBBRAIO 2024 REPERTORIO N. 2512/3224 ED ISCRITTA PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 29 FEBBRAIO 2024 AL NUMERO GENERALE 4122 E AL NUMERO PARTICOLARE 361 A FAVORE DI [REDACTED] - [REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO [REDACTED] PER CAPITALE DI € 31.321,08 OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI € 62.642,16, A CARICO DI [REDACTED] CON SEDE [REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ATTO UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CHIETI DEL 3 LUGLIO 2025 REPERTORIO N. 966 E TRASCritto PRESSO GLI UFFICI DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 14 LUGLIO 2025 AL NUMERO GENERALE 13477 E AL NUMERO PARTICOLARE 10628 A FAVORE DI [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN [REDACTED] A CARICO DI [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED] PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ SU NCEU FOGLIO 8 PARTICELLA 4077, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 4077.

SI PRECISA CHE NELLA VISURA PER SOGGETTO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO ( V. ALLEGATO N.4) È RIPORTATO UN DIRITTO DI ENFITEUSI A FAVORE DEL [REDACTED] SEDE A [REDACTED]

NELLA VISURA . AGGIORNATA NON RISULTANO ALTRE ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI NUOVE ( V. ALLEGATO N.6).

**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 **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 180000

ipoteca **legale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 62642,16.

Importo capitale: 31321,08

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, 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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**I SUDETTI BENI RISULTANO DI PROPRIETÀ DELLA**

CON SEDE PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ AI QUALI SONO PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO PRETAROLI ALFREDO DEL 27 SETTEMBRE 2006 REPERTORIO N. 73548/33163 E TRASCritto PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 24 OTTOBRE 2006 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 27732 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 18276 DA

IN DATA

PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ BENE PERSONALE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH).

SI RILEVA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO A SEGUITO DI DECESSO DI NATA A IN DATA AVVENUTO IN DATA

A NATO

PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ, NATA IN DATA

PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI USUFRUTTO GLI IMMOBILI NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 113, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 117, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 209, NCT FOGLIO 8 PARTICELLA 211 SONO PERVENUTI PER ATTO DI CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DELL'UFFICIO DEL REGISTRO DI CHIETI DEL 24 OTTOBRE 1979 REPERTORIO N. 15/560 E TRASCritto PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CHIETI IN DATA 1 DICEMBRE 1979 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 13919 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 11623 DA NATO

PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ E DECEDUTO IN DATA DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI. SI RIPORTA QUADRO D: L'EREDITÀ DEL SUDETTO SIGNOR È DEVOLUTA IN VIRTU' DI TESTAMENTO PUBBLICO NOTAR PRETAROLI, REGISTRATO A LANCIANO IL 25/10/1979 AL N. 2834. NON SI RILEVA ACCETTAZIONE.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**TRATTASI DI TERRENI RICADENTI NEL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ZONA E AGRICOLA CON PRESCRIZIONI INDICATE NELL'ART. 18 DELLE N.T.A. ( V. ALLEGATO N. 8). TALI PRESCRIZIONI DOVRANNO TENER CONTO DELLA NUOVA LEGGE REGIONALE N. 58/2023 RIGUARDANTE LA NUOVA NORMATIVA DELLE AREE AGRICOLE.**

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 RIPA TEATINA V. MATTONARI S.N.C.

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a RIPA TEATINA V. Mattonari s.n.c., della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 209 (catasto terreni), indirizzo catastale: C.da Alento (V. Mattonari)
- foglio 8 particella 113 (catasto terreni)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

buono ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

molto buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno fg. 8 p.lla 209	18.000,00	x	1 %	=	180,00
Terreno fg. 8 p.lla 113	201.000,00	x	1 %	=	2.010,00
<b>Totale:</b>	<b>219.000,00</b>				<b>2.190,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

**€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI ADIBITI AD ULIVETI NEL COMUNE DI RIPA TEATINA (CH), SONO STATE PRESE LE INDICAZIONI DELL'OMI PARI AD €. 22.100/HA ( V. ALLEGATO N. 10).**

**LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO P.LLA 209, MOLTIPLICANDO LA SUPERFICIE PARI A MQ. 180 CON IL VALORE FORNITO DALL'OMI, È PARI AD €.397,80.**

**LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO P.LLA 113, MOLTIPLICANDO LA SUPERFICIE PARI A MQ. 2010 CON IL VALORE FORNITO DALL'OMI, È PARI AD €.4442,10.**

**LA SOMMA TOTALE È PARI AD €. 4.839,90 ARROTONDATO AD €. 5.000,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio tecnico di Comune di Ripa Teatina (Ch), osservatori del mercato immobiliare OMI

**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	2.190,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 51/25 SONO STATI DIVISI IN N. 3 LOTTI.**

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: € 5.000,00**

**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: € 5.000,00**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato  
Rossella Calvi