



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI



Liquidazione Giudiziale n. 20 Anno 2024



e



Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Chiauzzi**

Curatore: **Avv. Carmela De Clerico**

PEC: lg20.2024chieti@pecliquidazionigiudiziali.it



Relazione Integrativa



C.T.U. = Geometra Emanuela BARGAGLI



INDICE:

- Premessa	Pag. 2
- Descrizione lotti originari	Pag. 2
- Nuovo Avviso d'Asta Lotto n. 3	Pag. 4
- Elenco allegati	Pag. 6

PREMESSA

La sottoscritta *Geometra BARGAGLI Emanuela*, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1062, in data 4 aprile 2025 ha ricevuto richiesta da parte del Curatore Avvocato Carmela De Clerico di provvedere all'unificazione di due lotti descritti nella Relazione di Stima principale redatta in data 28 febbraio 2025.

Pertanto di seguito si riporterà il nuovo lotto n. 3, che al suo interno comprenderà i beni descritti negli originari lotti n. 3 e n. 4.

DESCRIZIONE LOTTI ORIGINARI N. 3 e N. 4

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE LOTTO N. 3 ORIGINARIO

Proprietà:

proprietario per la quota di 1/2; il
proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 9,
particella n. 397, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 950, reddito
dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,70; foglio di mappa n. 9, particella n.
398, fabbricato diruto, di circa mq. 15 con redditi pari a zero.

Complessivamente il terreno misura 965,00 metri quadrati catastali
e, come detto nel capitolo "*Regolarità urbanistica degli immobili e
destinazione urbanistica dei terreni*", ricade in zona con destinazione
residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive con un valore medio di
mercato di € 18,00 al metro quadrato, come rilevato dalla tabella dei valori
venali utilizzati ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (IMU) anno
2024 per i terreni edificabili ubicati nel Comune di Miglianico. Sul terreno

insistono circa n. 60 piante di ulivo (come riferito dal proprietario) e, secondo l'ultima tabella dei Valori Agricoli Medi pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Abruzzo n. 182 del 23.12.2022, il valore delle coltivazioni ad ulivo riferite alla Regione Agraria n. 6, che ricomprende il Comune di Miglianico, è di € 22.100 ad ettaro, cioè € 2,21 al metro quadrato.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene congruo applicare per il terreno il prezzo di € 20,00 al metro quadrato, avendo:

mq. 965,00 x € 20,00 = € 19.300,00 – valore commerciale per la piena proprietà.

Il valore commerciale del fabbricato diruto, della superficie catastale di mq. 15, può essere stabilito a corpo in complessivi € 1.000,00.

Pertanto, il giusto valore commerciale di tutto il lotto è di € 20.300,00.

Il valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà per la quota di 1/2 è di **€ 10.150,00.**

(diconsi euro diecimilacentocinquanta/00)

Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE LOTTO N. 4 ORIGINARIO

Proprietà:

proprietario per la quota di 1/2; , il

, proprietario per la quota di 1/2, foglio di mappa n. 10, particella n. 4668, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 363, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,03.

La particella n. 4668 sviluppa 363 mq. catastali, sul quale sono coltivate circa n. 12 piante di ulivo (come riferito dal proprietario).

Come detto, al capitolo *“Regolarità urbanistica degli immobili e destinazione urbanistica dei terreni”*, il terreno ricade in *“Verde Vincolato - Area destinata a verde pubblico di tipo paesistico”* con il mantenimento delle attività agricole, pertanto il giusto valore da applicare è come terreno agricolo coltivato ad uliveto, prendendo come riferimento l'ultima tabella dei Valori Agricoli Medi Regione Agraria n. 6, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale

della Regione Abruzzo n. 182 del 23.12.2022, dove detta coltura è valutata € 2,21 al metro quadrato, pertanto:

mq. 363,00 x € 2,21 = € 802,23 – valore commerciale per la piena proprietà.

Il giusto valore di mercato da porre a base d'asta per la piena proprietà per la quota di 1/2 è di **€ 400,00.**

(diconsi euro quattrocento/00)

Il bene non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobile di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

NUOVO AVVISO D'ASTA LOTTO N. 3

NUOVO LOTTO n. 3: Vendesi piena proprietà per la quota pari a 1/2 di un terreno ubicato nel Comune di Miglianico (CH) identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio foglio di mappa n. 9, particella n. 397, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 950, reddito dominicale € 4,17, reddito agrario € 2,70; foglio di mappa n. 9, particella n. 398, fabbricato diruto, di circa mq. 15 con redditi pari a zero e foglio di mappa n. 10, particella n. 4668, qualità uliveto di classe U, superficie mq. 363, reddito dominicale € 1,59, reddito agrario € 1,03.

Il primo terreno (p.lla 397) si presenta leggermente acclive ed è coltivato ad uliveto; il fabbricato (particella n. 398) in catasto è dichiarato diruto, pertanto privo di rendita; il tutto è di difficoltoso accesso e costeggia con la strada comunale Via Costa della Forma; ricade in *Area per Insediamenti di nuovo impianto* dove sono consentiti interventi di nuova edificazione con destinazione residenziale, e/o residenziale-misto nelle Sub-Aree che hanno profondità costante rispetto alla strada sulla quale insistono, sia essa esistente che di progetto, ovvero, con destinazione residenziale-misto e per strutture turistico-ricettive (anche di tipo alberghiero) in quelle Sub-Aree che hanno profondità variabile rispetto alle suddette strade. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti indici: It = 1,23 mc/mq, If = 1,5 mc/mq, H max = ml. 10,50, Distacco tra gli edifici = ml. 10, quando non costruiti in continuità, Distacco dai confini di proprietà o di area = ml.

5, e quelli indicati dai successivi articoli. Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare le prescrizioni contenute nelle Schede Progetto (ove esistenti); negli elaborati dei Progetti Guida, quando allegati. In particolare è opportuno specificare che, all'interno delle linee di massimo ingombro delle giaciture planimetriche dei nuovi edifici definite dai Progetti di Suolo per le Sub-Aree C), sono possibili interventi di nuova edificazione purché compresi nelle diciture. La norma riguardante il distacco dai confini privati può essere superata mediante accordo bilaterale tra i proprietari dei lotti contigui, che contempli la costruzione di fabbricati in aderenza, o con comunione del muro, lungo la linea di confine degli stessi lotti se non sono applicabili le pertinenti norme del C.C. Le particelle nn. 397 e 398 confinano con particella n. 402, particella n. 396, particella n. 399 e strada Via Costa della Forma, salvo altri e più aggiornati.

Il terreno identificato con la p.lla n. 4668 del foglio di mappa n. 10, si presenta leggermente acclive, coltivato ad uliveto; ricade in *“Area destinata a verde pubblico di tipo paesistico”*, sottoposta a vincolo paesistico, come indicato nella Tavola A.5 e/o nel Piano Regionale Paesistico; in questo caso si applicano le congruenti e pertinenti norme di attuazione del suddetto P.R.P. Il verde vincolato è normato dall'art. 63, prevede il mantenimento delle attività agricole e in tali aree non è ammessa alcuna nuova edificazione, né allevamenti industriali, né impianti tecnologici, né industrie agricole. Il terreno confina con nuova strada comunale, con particella n. 402 del foglio di mappa n. 9, particella n. 4760 del foglio di mappa n. 9, particelle nn. 4670, 4671 e n. 4669 del foglio di mappa n. 10, salvo altri e più aggiornati.

Tutto il lotto non è soggetto ad I.V.A. poiché trattasi di immobili di proprietà esclusiva e non bene di impresa.

PREZZO A BASE D'ASTA € 10.550,00

(diconsi euro diecimilacinquecentocinquanta/00)

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:



1. Lotto 3 - Mappa catastale;
2. Visure catastali per ciascuna particella;
3. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Miglianico;
4. Documentazione fotografica;



La sottoscritta, a termine dell'espletamento dell'incarico ricevuto, rimette la presente relazione e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o precisazione.

Chieti, 4 aprile 2025



Il C.T.U.

geometra Emanuela BARGAGLI

