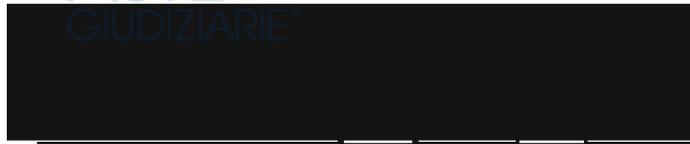


PERIZIA GIURATA DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'

DELLA SIGNORA:



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto, Geom. Franco De Laurentiis, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Chieti, con studio in Archi (CH) alla Via Padre Domenico n. 8, ha ricevuto incarico [REDACTED] di effettuare una ricognizione e valutazione all'attualità delle proprietà immobiliari oggi in capo a quest'ultima.

Accettato l'incarico conferitogli, in adempimento ad esso, il sottoscritto, a partire dal giorno 06/03/2023 ed a seguire, fino al completamento dei sopralluoghi, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per effettuare i sopralluoghi, consultato il portale del SISTER per la richiesta di visura catastale e planimetrie unità immobiliari, consultato il portale del S.I.T. Sistema Informativo Territoriale Sangro Aventino per verificare ubicazioni ed accertare le destinazioni d'uso dei terreni, si è proceduti alla redazione della presente stima.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Il compendio immobiliare da stimare è costituito da terreni dislocati in agro dei Comuni di Archi, Bomba, Pennadomo e Torricella Peligna e da unità immobiliari in agro del Comune di Torricella Peligna ed Altino, come di seguito meglio specificati.

Non vi è un mercato per i lotti di terreni agricoli, soprattutto quelli ricadenti nei Comuni di Pennadomo e Torricella Peligna (Comuni montani e con orografia non pianeggiante e quindi scomodi da lavorare) e discorso valido (tranne che per alcuni appezzamenti), anche per i Comuni di Archi e di Bomba (Comuni svantaggiati).

La stima del compendio immobiliare per i terreni è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie catastale lorda.

Per la determinazione del valore unitario dei lotti di terreni oggetto di stima è stato adottato il seguente criterio di stima:

- Per i terreni agricoli ricadenti in zona agricola e lontano dai centri abitati si è applicato il valore unitario desunto dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Chieti, riferiti all' annualità 2016 ed alla regione agraria di appartenenza, pubblicata dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Chieti.
- Per i terreni edificabili e per quelli agricoli ubicati in adiacenza e/o nelle vicinanze dei zone abitate, si è applicato il criterio comparativo ed il valore unitario è stato determinato tenendo conto dei valori di mercato della zona.

Detti lotti di terreni sono individuati al Catasto Terreni del **Comune di Archi**, come di seguito riportati, per la quota di **proprietà** come da visure:

lotto a) **Fg. 7 Part. 222 Porz. AA**, SEMIN. ARBOR., classe 1, 1.774 mq, R.D. € 11,91 R.A. € 7,33;

Fg. 7 Part. 222 Porz. AB, ULIVETO, classe U, 476 mq, R.D. € 1,97 R.A. € 1,11 ;

Fg. 7 Part. 1332, ULIVETO, classe U, 2.880 mq, R.D. € 11,90 R.A. € 6,69;

Fg. 7 Part. 1333, SEMINATIVO, classe 1, 30 mq, R.D. € 0,17 R.A. € 0,12 ;

lotto b) **Fg. 7 Part. 938** , ULIVETO, classe U, 68 mq, R.D. € 0,28 R.A. € 0,16 ;

lotto c) **Fg. 3 Part. 850** , SEMINATIVO, classe 3, 2.650 mq, R.D. € 8,21 R.A. € 8,21 ;

Fg. 3 Part. 855, SEMINATIVO, classe 2, 1.810 mq, R.D. € 7,95 R.A. € 6,54 ;

Fg. 3 Part. 858 Porz. AA, SEMIN. ARBOR., classe 2, 723 mq, R.D. € 3,92 R.A. € 2,80 ;

Fg. 3 Part. 858 Porz. AB, ULIVETO, classe U, 1.817 mq, R.D. € 7,51 R.A. € 4,22 .

lotto d) **Fg. 13 Part. 257** , ULIVETO, classe U, 1.330 mq, R.D. € 5,50 R.A. € 3,09 ;

Fg. 13 Part. 258 , ULIVETO, classe U, 1340 mq, R.D. € 5,54 R.A. € 3,11 .

lotto e) **Fg. 13 Part. 339** , SEMINATIVO, classe 4, 54 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,14 .

lotto f) **Fg. 14 Part. 548** , BOSCO CEDUO, classe 1, 3.130 mq, R.D. € 1,62 R.A. € 0,97 ;

lotto g) **Fg. 23 Part. 454** , SEMINATIVO, classe 3, 630 mq, R.D. € 1,95 R.A. € 1,95 .

Detti lotti di terreni sono individuati al Catasto Terreni del **Comune di Bomba**, come

di seguito riportati, per la quota totale in **plena proprietà** :

lotto h) **Fg. 7 Part. 712 Porz. AA** , PASCOLO ARB., classe U, 284 mq, R.D. € 0,06 R.A. € 0,01;

Fg. 7 Part. 712 Porz. AB , SEMINATIVO, classe 2, 136 mq, R.D. € 0,39 R.A. € 0,32 ;

lotto i) **Fg 7 Part. 719** , PASCOLO ARB., classe U, 110 mq, R.D. € 0,02 R.A. € 0,01 ;

Fg. 7 Part. 720 , PASCOLO ARB., classe U, 300 mq, R.D. € 0,06 R.A. € 0,02 .

lotto l) **Fg. 7 Part. 1175** , SEMINATIVO, classe 2, 320 mq, R.D. € 0,91 R.A. € 0,74 ;

Fg. 7 Part. 1176 , SEMIN. ARBOR., classe 2, 260 mq, R.D. € 0,81 R.A. € 0,40 ;

Fg. 7 Part. 1178 , SEMIN. ARBOR., classe 2, 2.850 mq, R.D. € 8,83 R.A. € 4,42 ;

Fg. 7 Part. 782 , SEMINATIVO, classe 3, 510 mq, R.D. € 0,92 R.A. € 0,79 .

lotto m) **Fg. 2 Part. 787** , PASCOLO ARB., classe U, 320 mq, R.D. € 0,07 R.A. 0,02;

Fg. 2 Part. 788 Porz. AA , PASCOLO ARB., classe U, 321 mq, R.D. € 0,07 R.A. 0,02 ;

Fg. 2 Part. 788 Porz. AB , SEMIN. IRRIG., classe 2, 29 mq, R.D. € 0,14 R.A. 0,07 ;

Fg. 2 Part. 1139 , PASCOLO ARB., classe U, 490 mq, R.D. € 0,10 R.A. 0,03 .

lotto n) **Fg. 7 Part. 724** , SEMINATIVO, classe 2, 1.020 mq, R.D. € 2,90 R.A. € 2,37 ;

Fg. 7 Part. 727 Porz. AA , PASCOLO, classe 1, 36 mq, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01 ;

Fg. 7 Part. 727 Porz. AB, PASCOLO ARB., classe U, 39 mq, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01 ;

Fg. 7 Part. 727 Porz. AC, VIGNETO, classe 1, 5 mq, R.D. € 0,03 R.A. € 0,02 ;

Fg. 7 Part. 728 , SEMINATIVO ARB., classe 2, 400 mq, R.D. € 1,24 R.A. € 0,62 ;

Fg. 7 Part. 729 , SEMINATIVO ARB., classe 2, 610 mq, R.D. € 1,89 R.A. € 0,95 ;

Fg. 7 Part. 1115 Porz. AA , SEMINATIVO, classe 2, 768 mq, R.D. € 2,18 R.A. € 1,78 ;

Fg. 7 Part. 1115 Porz. AB, VIGNETO, classe 1, 1.752 mq, R.D. € 10,41 R.A. € 6,79 ;

Fg. 7 Part. 1142 , SEMINATIVO, classe 2, 1.180 mq, R.D. € 3,35 R.A. € 2,74 ;

Fg. 7 Part. 1177 , SEMINATIVO ARB., classe 2, 3.010 mq, R.D. € 9,33 R.A. € 4,66 ;

Fg. 7 Part. 1199 , SEMINATIVO, classe 3, 10 mq, R.D. € 0,02 R.A. € 0,02 ;

Fg. 7 Part. 723 Porz. AA , ULIVETO, classe U, 3.091 mq, R.D. € 9,58 R.A. € 4,79 ;

Fg. 7 Part. 723 Porz. AB, PASCOLO, classe 1, 6.175 mq, R.D. € 2,55 R.A. € 1,28 ;

Fg. 7 Part. 723 Porz. AC, SEMINATIVO, classe 1, 804 mq, R.D. € 2,91 R.A. € 2,28 .

lotto o) **Fg. 7 Part. 730** , PASCOLO ARB., classe U, 460 mq, R.D. € 0,10 R.A. € 0,02 ;

Detti lotti di terreni sono individuati al Catasto Terreni del Comune di Torricella

Peliana, come di seguito riportati, per la quota totale in piena proprietà :

lotto u) **Fg. 11 Part. 4029**, SEMINATIVO, classe 2, 210 mq, R.D. € 0,38 R.A. € 0,43 ;

lotto v) **Fg. 11 Part. 4030**, ULIVETO, classe 2, 85 mq, R.D. € 0,13 R.A. € 0,07 ;

lotto z) **Fg. 11 Part. 33 Porz. AA**, SEMINATIVO, classe 3, 114 mq, R.D. € 0,12 R.A. 0,15 ;

Fg. 11 Part. 33 Porz. AB, FABB. DIRUTO, 386 mq ;

lotto aa) **Fg. 11 Part. 85**, PASCOLO ARB., classe U, 580 mq, R.D. € 0,30 R.A. 0,21 ;

lotto ab) **Fg. 11 Part. 102**, PASC. CESPUG., classe 2, 1.100 mq, R.D. € 0,28 R.A. € 0,06 ;

lotto ac) **Fg. 11 Part. 107 Porz. AA**, ULIVETO, classe 2, 65 mq, R.D. € 0,10 R.A. 0,06 ;

Fg. 11 Part. 107 Porz. AB, PASCOLO ARB., classe U, 435 mq, R.D. € 0,22 R.A. 0,16 ;

lotto ad) **Fg. 11 Part. 126 Porz. AA**, SEMINATIVO, classe 3, 47 mq, R.D. € 0,05 R.A. 0,06 ;

Fg. 11 Part. 126 Porz. AB, ULIVETO, classe 2, 577 mq, R.D. € 0,89 R.A. 0,51 ;

Fg. 11 Part. 126 Porz. AC, PASCOLO ARB., classe U, 256 mq, R.D. € 0,13 R.A. 0,09 ;

lotto ae) **Fg. 11 Part. 149**, ULIVETO., classe 2, 2.600 mq, R.D. € 4,03 R.A. € 2,28 ;

Fg. 11 Part. 153 Porz. AA, ULIVETO, classe 2, 48 mq, R.D. € 0,07 R.A. 0,04 ;

Fg. 11 Part. 153 Porz. AB, BOSCO ALTO, classe 1, 1.704 mq, R.D. € 1,41 R.A. 0,53 ;

Fg. 11 Part. 153 Porz. AC, PASCOLO, classe 2, 18 mq, R.D. € 0,01 R.A. 0,01 ;

lotto af) **Fg. 11 Part. 171**, PASCOLO ARB., classe U, 880 mq, R.D. € 0,45 R.A. € 0,32 ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiungibile	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 222 AA <u>proprietà per 1/1</u>	Semin Arbor	Mq 2'250.00 di cui Mq 1.774.00	---	€ 0.50	€ 887.00
Fg. 7 Part. 222 AB <u>proprietà per 1/1</u>	Uliveto	Mq 476.00	---	€ 1.56	€ 743.00
					€ 1'630.00
Fg. 7 Part. 1332 <u>proprietà per 1/1</u>	Uliveto	Mq 2.880.00	---	€ 1,56	€ 4'493,00
Fg. 7 Part. 1333 <u>proprietà per 1/2</u> <i>Adibita a strada di accesso</i>	Seminativo	Mq 30,00	---	€ 1,00	€ 30,00 / 2 = € 15,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 6'138,00

NOTE:

Appezamento di terreno con accesso dalla Strada Comunale, per la coltura in atto, da considerarsi uliveto e in parte Seminativo.

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento ricade interamente in zona agricola.

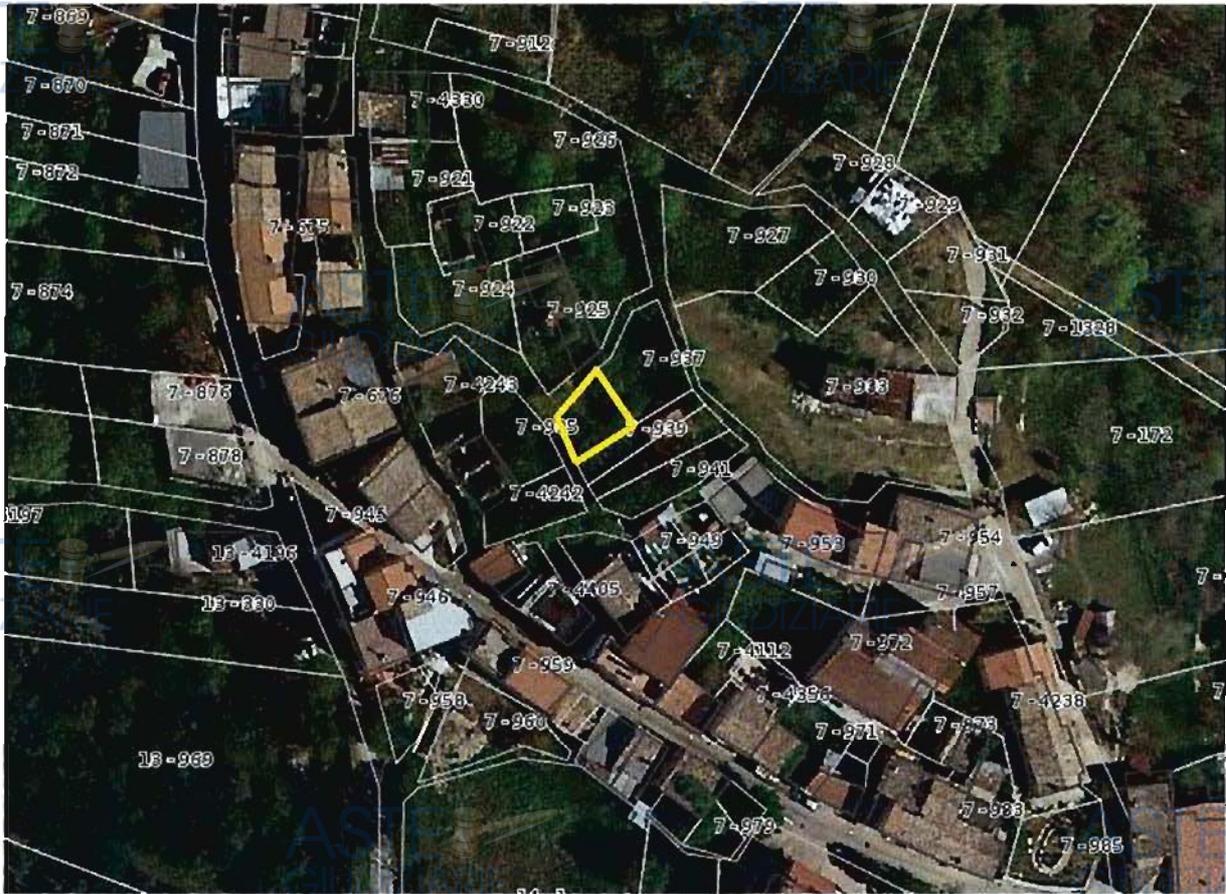
Si precisa che la particella n. 222 è di esclusiva proprietà della signora

giusto Atto di affrancazione del Segretario del Comune di Archi, rep. n. 2 del 22/01/2013.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Provinciale (Perano-Castiglione), part. 216 e part. 4161.

LOTTO b): COMUNE DI ARCHI FG. 7 PART. 938



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 938 <u>[proprietà' per 1/2]</u>	Uliveto	Mq 68,00	---	€ 10,00	€ 680 / 2 = € 340,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 340,00

NOTE:

Appezamento di terreno con accesso dalla Strada Comunale, per la coltura in atto, da considerarsi interamente un uliveto.

Si precisa che l'usufruttuaria parziale, [redacted] pertanto lo stesso si è estinto.

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona A - centro storico.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, part. 116 e part. 120



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 3 Part. 850 <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Seminativo	Mq 2.650,00	---	€ 0,60	€ 1'590,00
Fg. 3 Part. 855 <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Seminativo	Mq 1.810,00	---	€ 0,60	€ 1'086,00
Fg. 3 Part. 858 AA <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Semin Arbor	Mq 2540,00 di cui Mq 723,00	---	€ 0,69	€ 499,00
Fg. 7 Part. 858 AB <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Uliveto	Mq 1.817,00	---	€ 1,56	€ 2'835,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 3'334,00
					€ 6'010,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento ricade interamente in zone agricole.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, part. 586 e part. 854.



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 13 Part. 257 <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Uliveto	Mq 1.330,00	---	€ 1,56	€ 2'075,00
Fg. 13 Part. 258 <u>[proprietà' per 1/3]</u>	Uliveto	Mq 1.340,00	---	€ 1,56	€ 2'090,00 / 3 = € 697,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 2'772,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento ricade interamente in zone agricole.

Si precisa che nella part. 258 di fg. 13, l'usufruttuaria parziale, [redacted] deceduta !! [redacted] e pertanto l'usufrutto si è estinto con la morte.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, part. 256 e part. 269.

LOTTO e):

COMUNE DI ARCHI FG. 13 PART. 339



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 13 Part. 339 <u>(proprietà' per 1/2)</u>	Seminativo	Mq 54.00	---	€ 0.50	€ 27.00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 27,00

NOTE:

Terreno, per la coltura in atto, attualmente da considerarsi un incolto produttivo.

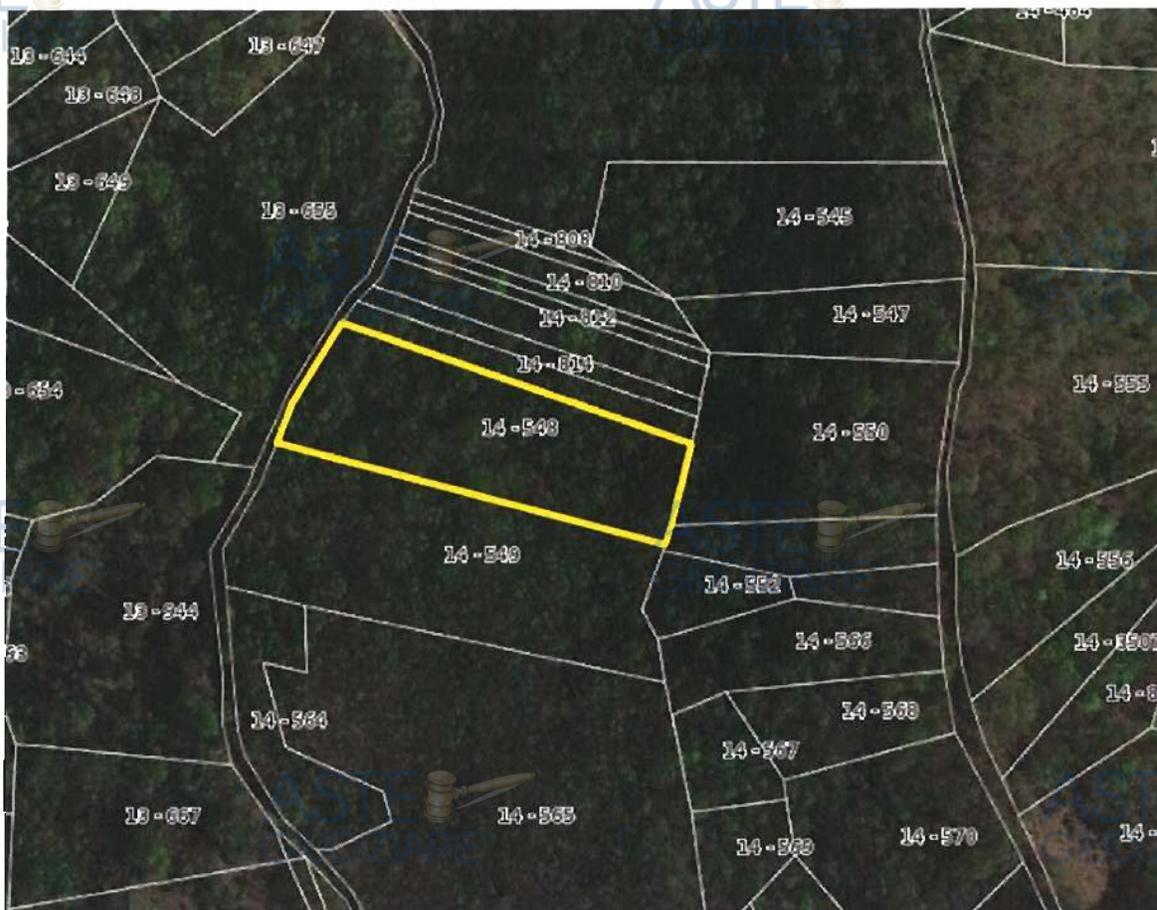
Si precisa che l'usufruttaria parziale, [REDACTED] è deceduta [REDACTED] e pertanto l'usufrutto si è estinto con la morte.

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zone agricole.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale part. 336 e part. 347.





Immobil	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 14 Part. 548 <i>(livellario per 1/3)</i>	Bosco Ceduo	Mq 3.130,00	---	€ 0,00	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 0,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zone agricole.

N.B.: Su detto terreno vi è il vincolo dell' uso civico e non può essere affrancato e legittimato da parte dei livellari essendo un bosco ceduo.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 814, part. 549 e part. 550.



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiungibile	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 23 Part. 454 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 630,00	---	€ 0,00	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 0,00

NOTE:
 Terreno, per la coltura in atto, attualmente da considerarsi un bosco.
Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zone agricole.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con Strada Comunale, part. 453 e part. 605.

TERRENI SITI NEL COMUNE DI BOMBA:

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO h):

COMUNE DI BOMBA FG. 7 PART. 712

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 712 AA	Pascolo Arb.	Mq 420,00 di cui Mq 284,00	---	€ 0,60	€ 170,00
Fg. 7 Part. 712 AB <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminalivo	Mq 136,00	---	€ 0,60	€ 82,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 252,00

NOTE:

Si parifica interamente a Seminalivo.

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade per circa mq 51 in Strade da PRG, per circa mq 415 in zona di rispetto ferroviario e per la restante parte, circa mq 5 in zona di rispetto stradale.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la strada comunale, part. 710, part. 713 e part. 714.

LOTTO i): COMUNE DI BOMBA FG. 7 PART. 719-720



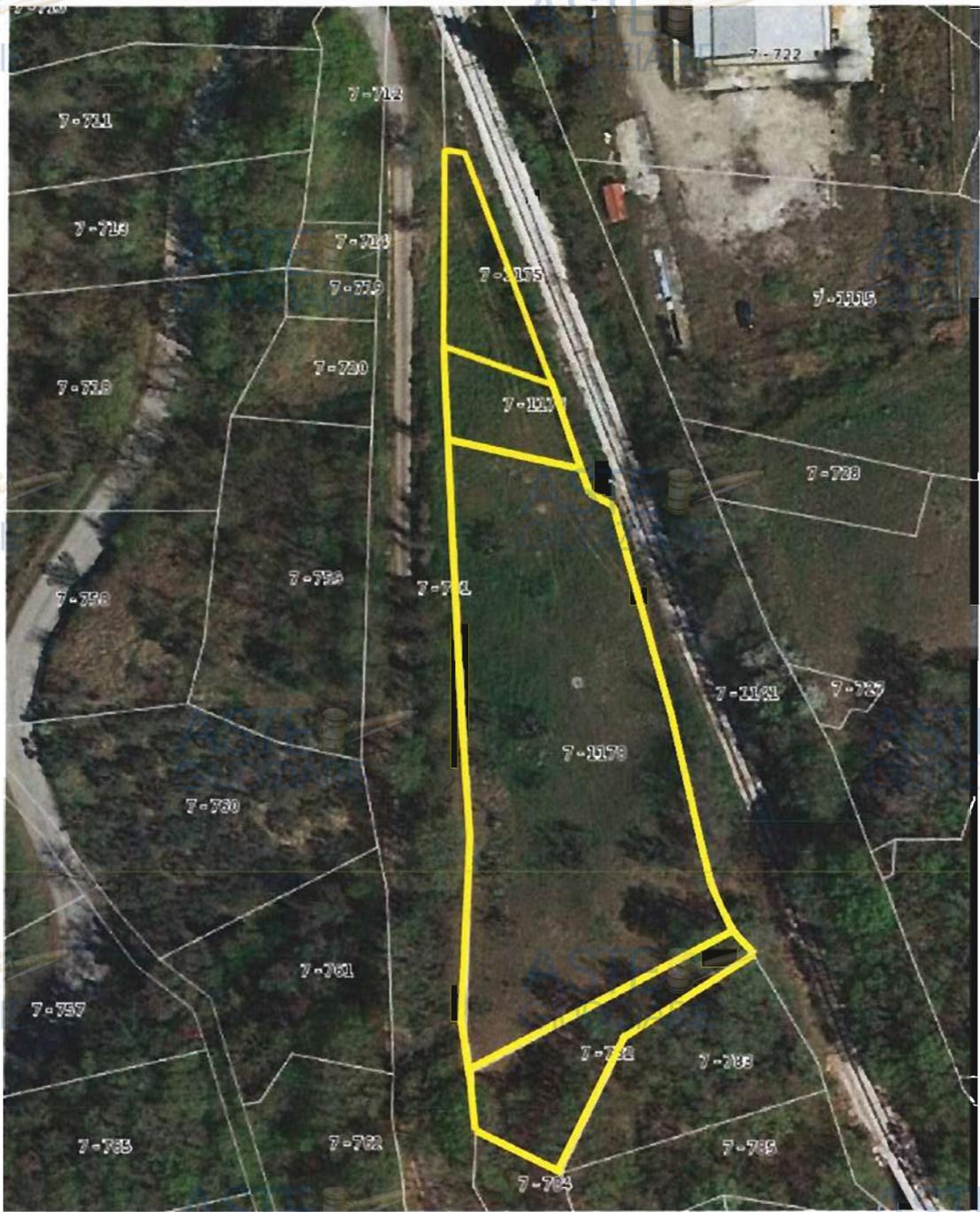
Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 719 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Pascolo Arb.	Mq 110,00	---	€ 0,60	€ 66,00
Fg. 7 Part. 720 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Pascolo Arb.	Mq 300,00	---	€ 0,60	€ 180,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 246,00

NOTE:
 Appezamento di terreno con comodo accesso da strada Comunale .
 Si parifica interamente a Seminativo.
 Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade come di seguito riportato :
 - la particella 719, per circa mq 5 in zona agricola normale, per circa mq 32 in zona di rispetto ferroviario e per la restante parte, circa mq 73 in zona di rispetto stradale;
 - la particella 720, per circa mq 90 in zona agricola normale, per circa mq 6 in zona di rispetto ferroviario e per la restante parte, circa mq 204 in zona di rispetto stradale.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 714, part. 718 e part. 759.

LOTTO I): COMUNE DI BOMBA FG. 7 PART. 1175-1176-1178-782



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 1175 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminalivo	Mq 320,00	---	€ 0,60	€ 192,00
Fg. 7 Part. 1176 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminalivo Arb.	Mq 260,00	---	€ 0,60	€ 156,00
Fg. 7 Part. 1178 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminalivo Arb.	Mq 2.850,00	---	€ 0,60	€ 1'710,00
Fg. 7 Part. 782 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminalivo	Mq 510,00	---	€ 0,60	€ 306,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 2'364,00

NOTE:

Appezzamento di terreno con comodo accesso da strada Comunale.
Si parifica interamente a Seminalivo Arborato.

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade come di seguito riportato:

- la particella 1175, interamente in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 1176, interamente in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 1178, per circa mq 1'063 in zona agricola normale e per la restante parte, circa mq 1'787 in zona di rispetto ferroviario.
- la particella 782, per circa mq 405 in zona agricola normale e per la restante parte, circa mq 105 in zona di rispetto ferroviario.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, ferrovia e part. 783.

Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raguag. ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 2 Part. 787 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Pascolo Arb.	Mq 320,00	---	€ 0,39	€ 125,00
Fg. 2 Part. 788 AA	Pascolo Arb.	Mq 350,00 di cui Mq 321,00	---	€ 0,39	€ 125,00
Fg. 2 Part. 788 AB <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminativo irriguo	Mq 29,00	---	€ 0,39	€ 11,00 € 136,00
Fg. 2 Part. 1139 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Pascolo Arb.	Mq 490,00	---	€ 0,39	€ 191,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 452,00

NOTE:

Si parifica interamente a Bosco ceduo.

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade come di seguito riportato:

- la particella 787 per circa mq 38 in zona agricola normale e per la restante parte, circa mq 282 in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 788, per circa mq 108 in zona agricola normale e per la restante parte, circa mq 242 in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 1139, interamente in zona agricola normale.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la ferrovia, il fosso, la part. 785 e part. 786.





Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiungibile	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 724 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 1'020,00	---	€ 1,00	€ 1'020,00
Fg. 7 Part. 727 AA	Pascolo	Mq 80,00 di cui Mq 36,00	---	€ 1,00	€ 36,00
Fg. 7 Part. 727 AB	Pascolo Arb.	Mq 39,00	---	€ 1,00	€ 39,00
Fg. 7 Part. 727 AC <u>(proprietà per 1/1)</u>	Vigneto	Mq 5,00	---	€ 1,00	€ 5,00 € 80,00
Fg. 7 Part. 728 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo Arb.	Mq 400,00	---	€ 1,00	€ 400,00
Fg. 7 Part. 729 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo Arb.	Mq 610,00	---	€ 1,00	€ 610,00
Fg. 7 Part. 1115 AA	Seminativo	Mq 2520,00 di cui Mq 768,00	---	€ 2,00	€ 1'536,00
Fg. 7 Part. 1115 AB <u>(proprietà per 1/1)</u>	Vigneto	Mq 1.752,00	---	€ 2,00	€ 3'504,00 € 5'040,00
Fg. 7 Part. 1142 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 1.180,00	---	€ 1,00	€ 1'180,00

Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug. ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 1177 <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Seminativo Arb.	Mq 3.010,00	---	€ 1,00	€ 3'010,00
Fg. 7 Part. 1199 <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Seminativo	Mq 10,00	---	€ 1,00	€ 10,00
Fg. 7 Part. 723 AA	Uliveto	Mq 10.070,00 di cui Mq 3.091,00	---	€ 1,56	€ 4'822,00
Fg. 7 Part. 723 AB	Pascolo	Mq 6.175,00	---	€ 1,00	€ 6'175,00
Fg. 7 Part. 723 AC <u>[proprietà' per 1/1]</u>	Seminativo	Mq 804,00	---	€ 1,00	€ 804,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 23'151,00

NOTE:

Appezamento di terreno con comodo accesso da strada Comunale .

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento ricade come di seguito riportato:

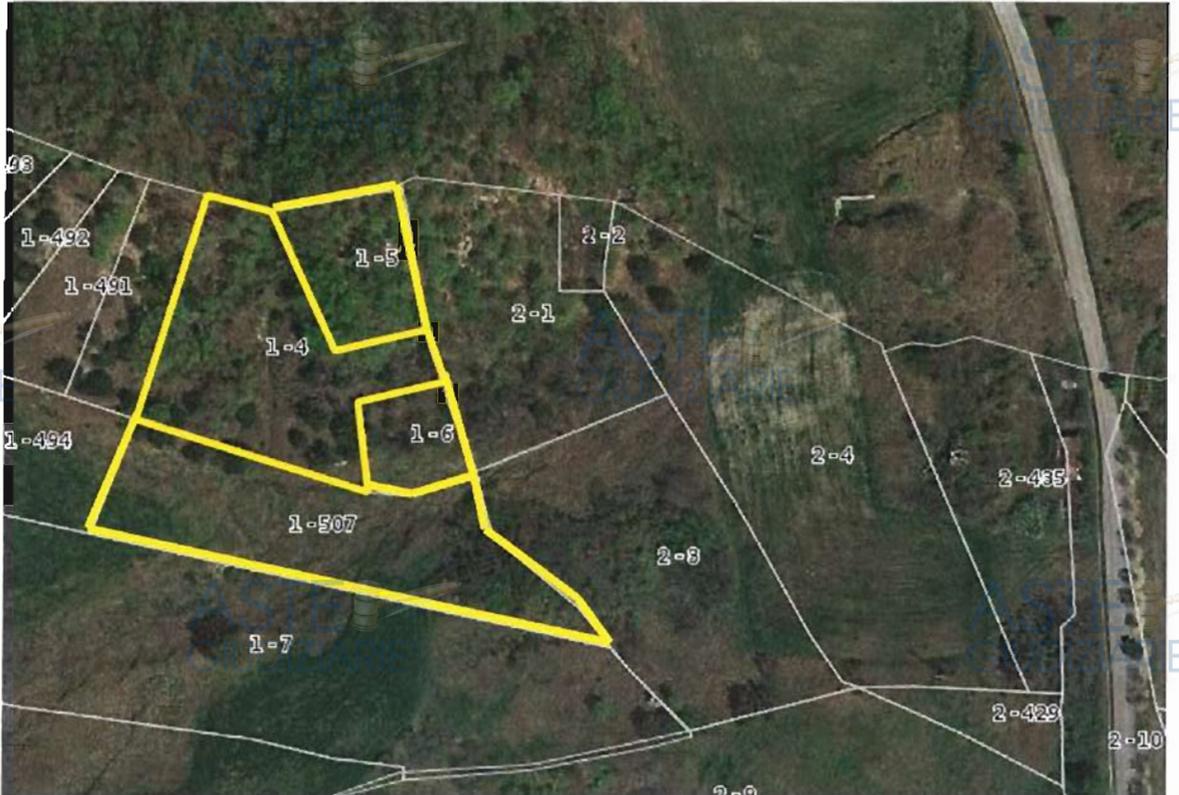
- la particella 724, interamente in zona di rispetto archeologico;
- la particella 727, interamente in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 728, per circa mq 151 in zona di rispetto archeologico e per la restante parte circa mq 249 in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 729, interamente in zona di rispetto archeologico;
- la particella 1115, per circa mq 1'650 in zona di rispetto archeologico, per circa mq 3 in zona artigianale e commerciale e per la restante parte circa mq 867 in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 1142, interamente in zona di rispetto archeologico;
- la particella 1177, per circa mq 2'097 in zona di rispetto archeologico e per la restante parte circa mq 913 in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 1199, interamente in zona di rispetto ferroviario;
- la particella 723, interamente in zona di rispetto archeologico.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la ferrovia, la Strada Comunale, part. 792 e part. 1141.

TERRENI SITI NEL COMUNE DI PENNADOMO

LOTTO p): COMUNE DI PENNADOMO FG. 1 PART. 4-5-6-507



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 1 Part. 4 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 2.790,00	---	€ 0,79	€ 2'204,00
Fg. 1 Part. 5 AA <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 1070,00 di cui Mq 200,00	---	€ 0,79	€ 158,00
Fg. 1 Part. 5 AB <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Bosco Alto	Mq 870,00	---	€ 0,36	€ 313,00
Fg. 1 Part. 6 AA <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 650,00 di cui Mq 176,00	---	€ 0,79	€ 139,00
Fg. 1 Part. 6 AB <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Vigneto	Mq 474,00	---	€ 0,79	€ 374,00
Fg. 1 Part. 507 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 3.070,00	---	€ 0,36	€ 1'105,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 4'293,00

NOTE:

La particella 6 viene parificata interamente ad un Uliveto non piu' coltivato.

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona agricola.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 491, part. 494 e part. 7.

LOTTO g): COMUNE DI PENNADOMO FG. 1 PART. 1 - 493



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 1 Part. 1 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Area Fab. Dem.	Mq 220,00	---	€ 0,30	€ 66,00
Fg. 1 Part. 493 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 960,00	---	€ 0,30	€ 288,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 354,00

NOTE:
 Si parifica interamente ad un incolto.
Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona agricola.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:
 Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 492 e 16.

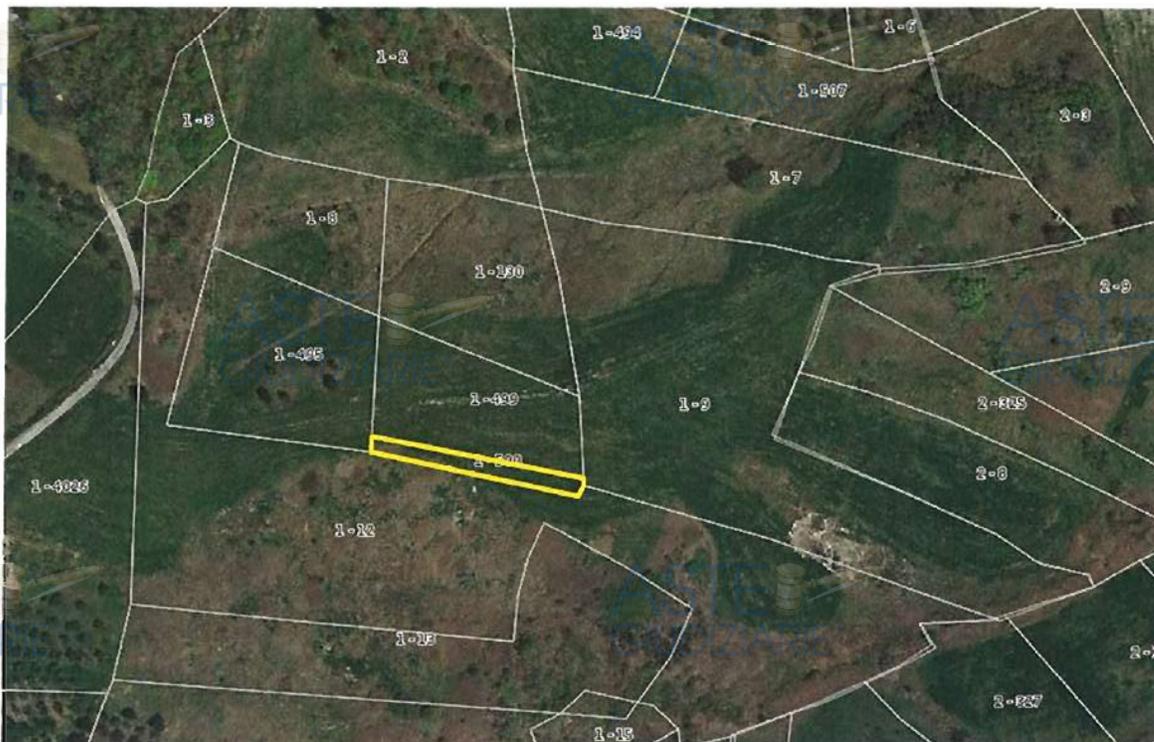


Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 1 Part. 494 <u>proprietà per 1/1</u>	Seminativo	Mq 1.800,00	---	€ 0,30	€ 540,00
Fg. 1 Part. 491 <u>proprietà per 1/1</u>	Uliveto	Mq 940,00	---	€ 0,30	€ 282,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 822,00

NOTE:
 La particella 491 attualmente è da considerarsi un incollo.
Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona agricola.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:
 Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 16, part. 492 e part. 507.

LOTTO s): COMUNE DI PENNADOMO FG. 1 PART. 500



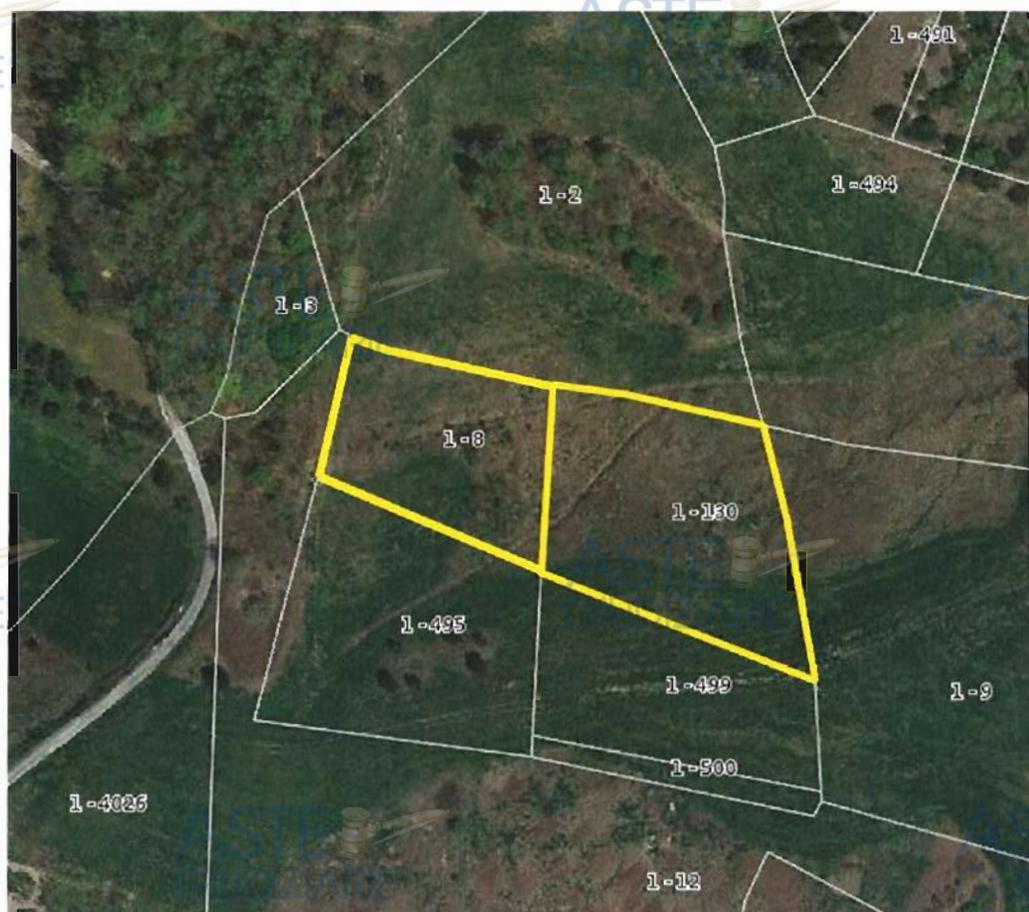
Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raguag.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 1 Part. 500 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 450,00	---	€ 0,30	€ 135,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 135,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona agricola.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 12, part. 495 e part. 499.



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 1 Part. 8 AA <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 2420,00 di cul		€ 0,30	€ 390,00
Fg. 1 Part. 8 AB <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Ora incolto	Mq 1.300,00	---	€ 0,30	€ 336,00
Fg. 1 Part. 130 <u>(proprietà' per 1/1)</u>	Seminativo Arb.	Mq 1.120,00	---	€ 0,30	€ 726,00
	Ora incolto				
	Seminativo	Mq 3.540,00	---	€ 0,30	€ 1'062,00
	Ora incolto				
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 1'788,00

NOTE:

Attualmente detto appezzamento di terreno è da considerarsi interamente un incolto.
Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona agricola.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 2, part. 9 e part. 495.

TERRENI SITI NEL COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

LOTTO U): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA FG. 11 PART. 4029



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mg.	Valore Commerciale
Fg. 11 Part. 4029 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Seminativo	Mq 210,00	---	€ 0,00	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 0,00

NOTE:

N.B.: si precisa che la suddetta particella ricade interamente su strada Comunale esistente.

LOTTO v): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 4030



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 11 Part. 4030 <u>[proprietà per 1/1]</u>	Uliveto	Mq 85,00		€ 0,00	€ 0,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 0,00

NOTE:

N.B.: si precisa che la suddetta particella ricade interamente su strada Comunale esistente.



LOTTO z): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 33



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fig. 11 Part. 33 AA	Seminativo	Mq 500,00 di cui Mq 114,00	---	€ 1,00	€ 114,00
Fig. 11 Part. 33 AB <i>(proprietà per 1/1)</i>	Fabbricato Diruto	Mq 386,00	---	€ 5,00	€ 1'930,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 2'044,00

NOTE:

N.B.: si precisa che sulla particella è presente un fabbricato completamente diruto.

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona di contenimento dello stato di fatto (B0) - perimetrazione.

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, part. 4070 e part. 4065.

LOTTO ab): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 102



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fig. 11 Part. 102 <u>(proprietà per 1/1)</u>	Pascolo Cespug.	Mq 1.100,00	---	€ 0,30	€ 330,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 330,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona rurale di rispetto paesistico (E1).

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la Strada Comunale, part. 105 e part. 101.

LOTTO ac): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 107



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 11 Part. 107 AA <u>(proprietà per 1/1)</u>	Uliveto	Mq 500,00 di cui Mq 65,00		€ 0,27	€ 18,00
Fg. 11 Part. 107 AB <u>(proprietà per 1/1)</u>	Pascolo Arb.	Mq 435,00	---	€ 0,27	€ 117,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 135,00

NOTE:

Il suddetto terreno viene parificato interamente a Pascolo Arborato.

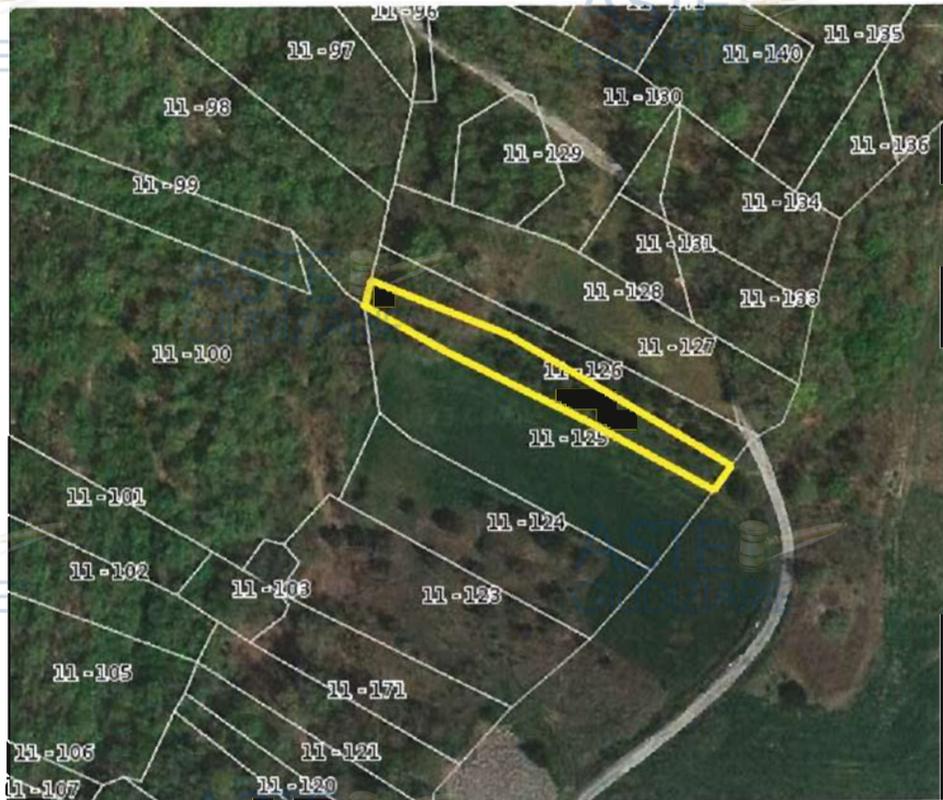
Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona rurale di rispetto paesistico (E1).

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 106, part. 108 e part. 204.

LOTTO ad): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 126



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 7 Part. 126 AA	Seminativo	Mq 880,00 di cui Mq 47,00	---	€ 0,41	€ 19,00
Fg. 7 Part. 126 AB	Uliveto	Mq 577,00	---	€ 0,86	€ 496,00
Fg. 7 Part. 126 AC <i>(proprietà per 1/1)</i>	Pascolo Arb.	Mq 256,00	---	€ 0,27	€ 69,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 584,00

NOTE:
Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona rurale di rispetto paesistico (E1).

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 98, part. 125 e part. 127.

LOTTO ae): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 149-153



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fig. 11 Part. 149 <i>(proprietà per 1/1)</i>	Uliveto	Mq 2.600,00	---	€ 0,86	€ 2'236,00
Fig. 7 Part. 153 AA	Uliveto	Mq 880,00 di cui			
Fig. 7 Part. 153 AB	Bosco Alto	Mq 48,00	---	€ 0,86	€ 41,00
Fig. 7 Part. 153 AC	Pascolo	Mq 1.704,00	---	€ 0,52	€ 886,00
		Mq 18,00	---	€ 0,22	€ 4,00
<i>(proprietà per 1/1)</i>					€ 1'817,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 4'053,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico l'appezzamento di terreno ricade interamente in zona rurale di rispetto paesistico (E1).

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 76, part. 150 e part. 152.

LOTTO af): COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA

FG. 11 PART. 171



Immobili	Qualità Catastale	Superficie Catastale	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 11 Part. 171 <i>(proprietà per 1/1)</i>	Pascolo Arb.	Mq 880.00	---	€ 0,27	€ 238,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE					€ 238,00

NOTE:

Nel vigente strumento urbanistico il terreno ricade interamente in zona rurale di rispetto paesistico (E1).

CONFINI DEL LOTTO DI TERRENO OGGETTO DI STIMA:

Il lotto di terreno sopra riportato, confina con la part. 121, part. 102 e part. 122.

STIMA DEI FABBRICATI SITI IN ALTINO E TORRICELLA PELIGNA:

La stima, per i fabbricati (autorimessa e deposito) è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico, la superficie lorda commerciale e per i valori unitari sono stati presi in riferimento i valori O.M.I. pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito internet dell' Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre dell' anno 2022, consultando inoltre per di più il sito internet del borsino immobiliare della zona ove sono ubicate le unità immobiliari ed applicando un coefficiente di vetustà in base all'anno di costruzione presunta indicatomi dalla committenza e soprattutto alle condizioni in cui versano gli immobili.

Dette porzioni di fabbricato sono individuate al Catasto Fabbricati del Comune di **Torricella Peligna**:

lotto n. 1.a) U.i.u. sita in Altino (CH) alla C/da Luzio piano Seminterrato, distinta nel C.F. al **fg. 12 p.IIIa 4119 sub. 6** , cat. C/6 di classe 2, consistenza, mq 42, rendita € 110,63 ;

lotto n. 2.a) U.i.u. sita in Torricella Peligna (CH) alla C/da Bufalara SNC, piano terra, distinta nel C.F. al **fg. 11 p.IIIa 4027 sub. 2** , cat. C/6 di classe 2, consistenza mq 137, rendita € 191,04 ;

lotto n. 3.a) U.i.u. sita in Torricella Peligna (CH) alla C/da Bufalara SNC, piano terra, distinta nel C.F. al **fg. 11 p.IIIa 4027 sub. 3** , cat. C/2 di classe 1, consistenza mq 17, rendita € 28,10 ;



VALUTAZIONE U.I.U.

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare, adibita ad autorimessa, ubicata al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune di altezza modesta come destinazione ad autorimessa.

Da prove pratiche con autovettura effettuate dalla [REDACTED] lo scrivente ha constatato che l'accesso carrabile al locale è assai difficilissimo causa la presenza di pilastri del portico e l'ingombro della struttura del vano scala e non è utilizzabile come autorimessa delle vetture.

STIMA TECNICA A VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiug.ta	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 12 Part. 4119 sub. 6 <i>(proprietà per 1/1)</i>	Autorimessa al P.T.	Mq 47,00	---		€ 300,00	€ 14'100,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE						€ 14'100,00

DESCRIZIONE:

Trattasi di unità immobiliare, adibita a rimessa, con una struttura in ferro leggera e che presenta molte lesioni sulle tamponature esterne dovute a una frana che ha interessato la vicina strada comunale, con accesso diretto dalla corte comune.

Si precisa che da accesso agli atti effettuato presso il Comune di Torricella Peliana, non risultano provvedimenti autorizzativi per la sua costruzione.

STIMA TECNICA A VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Raguagliata	Prezzo Unitario Mq.	Valore Commerciale
Fg. 11 Part. 4027 sub. 2 <i>(proprietà per 1/1)</i>	Autorimessa al P.T.	Mq 145,00	---		€ 150,00	€ 21'750,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE						€ 21'750,00



RIEPILOGO VALORI (TERRENI)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORI TERRENI SITI IN ARCHI :

LOTTO a)	€	6'138,00
LOTTO b)	€	340,00
LOTTO c)	€	6'010,00
LOTTO d)	€	2'772,00
LOTTO e)	€	27,00
LOTTO f)	€	0,00
LOTTO g)	€	0,00

TOTALE VALORE TERRENI SITI IN ARCHI € **15'287,00**

VALORI TERRENI SITI IN BOMBA :

LOTTO h)	€	252,00
LOTTO i)	€	246,00
LOTTO l)	€	2'364,00
LOTTO m)	€	452,00
LOTTO n)	€	23'151,00
LOTTO o)	€	230,00

TOTALE VALORE TERRENI SITI IN BOMBA € **26'695,00**

VALORI TERRENI SITI IN PENNADOMO :

LOTTO p)	€	4'293,00
LOTTO q)	€	354,00
LOTTO r)	€	822,00
LOTTO s)	€	135,00
LOTTO t)	€	1'788,00

TOTALE VALORE TERRENI SITI IN PENNADOMO € **7'392,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORI TERRENI SITI IN TORRICELLA PELIGNA :

LOTTO u)	€	0,00
LOTTO v)	€	0,00
LOTTO z)	€	2'044,00
LOTTO aa)	€	174,00
LOTTO ab)	€	330,00
LOTTO ac)	€	135,00
LOTTO ad)	€	584,00
LOTTO ae)	€	4'053,00
LOTTO af)	€	238,00

TOTALE VALORE TERRENI SITI IN TORRICELLA PELIGNA € 7'558,00

VALORI TOTALE TERRENI :

€ (15'287,00 + 26'695,00 + 7'392,00 + 7'558,00) =

€ 56'932,00

RIEPILOGO VALORI (U.I.U. IMMOBILIARI) :

VALORE U.I.U. SITE IN ALTINO :

LOTTO n. 1.a) € 14'100,00

VALORE U.I.U. SITE IN TORRICELLA PELIGNA :

LOTTO n. 2.a) € 21'750,00

LOTTO n. 3.a) € 1'575,00

VALORI TOTALE U.I.U. :

€ (16'450,00 + 21'750,00 + 1'575,00) =

€ 37'425,00

RIEPILOGO TOTALE VALORE (TERRENI+ U.I.U.):

€ (56'932,00 + 37'425,00) =

€ 94'357,00

(Dicosi Euro Novantaquattromilatrecentocinquantesette/00)

Si allegano alla presente :

Allegato 1 - visure catastali .

Archi 21 luglio 2023

Il TECNICO

Geom. Franco De Laurentiis

