

Geom. Nicola Granata
Via Santa Giusta, 61 – 66034 Lanciano
Tel. 0872.71.09.02 – Pers. 335.60.888.23
E-mail. : granico1961@gmail.com
Pec : nicola.granata@geopec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

affidente la stima del più probabile valore di mercato – riferito all'attualità – di
due appezzamenti di terreno (LOTTO 1 + LOTTO 2) siti in Castel Frentano (CH) in
località Cipriani, di proprietà della

Committente :

Lanciano, li 03/01/2024

Il tecnico
Geom. Nicola Granata

A) PREMESSA e QUESITI.

Il sottoscritto **Nicola Granata**, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato incaricato dal

di procedere alla stima del più probabile valore di mercato < riferito all'attualità > di due appezzamenti di terreno di sua proprietà (LOTTO 1 + LOTTO 2), siti in Castel Frentano (CH) in località Cipriani.

Lo scrivente tecnico, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli espletati accertamenti e sopralluogo, fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatoglisi espone quanto segue:

LOTTO 1**B) STIMA.****b.1) Ubicazione.**

L'appezzamento di terreno in oggetto è ubicato in località Cipriani del Comune di Castel Frentano (CH). Ha una consistenza complessiva di mq. 1.900.

b.2) Dati catastali.

Il terreno è attualmente censito nel CT del Comune di Castel Frentano al **foglio 1** :

- **part.lla 100** , semin. arbor. di classe 2, superficie are 12,20, RD 5,36 * RA 5,36, regolarmente in testa al committente. **Cfr. l'ALLEGATO 1.**
- **part.lla 419**, semin. di classe 4, superficie are 6,80 , RD 0,67 * RA 1,93, regolarmente in testa al committente. **Cfr. l'ALLEGATO 1.**

b.3) Confini.

Il terreno in oggetto confina con : p.lla 101, 434, 120, 119, 98, 99 e 91.

b.4) Dati urbanistici.

L'appezzamento di terreno è ubicato in zona che il vigente strumento urbanistico (*) definisce come **"Zona Agricola"**, art. 90 delle NTA. **Cfr. l'ALLEGATO 2.**

(*) Variante Generale al PRG adottata con Delibera di CC n.20 del 25/06/2007 ed adeguata alle controdeduzioni apportate con Delibera di CC n. 03 del 04/02/2009 ed al parere del SUP del 08/04/2009

b.5) Titorità. Provenienza. Riserva.

Dall'esame delle visure catastali si evince che l'appezzamento di terreno si appartiene a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario x 1/1. **Cfr. l'ALLEGATO 1.**

E' pervenuto a [REDACTED] con Successione Testamentaria in morte di [REDACTED]

Data l'urgenza della richiesta stima si è omessa la necessaria verifica della titorità c/o la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ci si riserva di integrare la presente relazione di stima qualora venisse ulteriore richiesto.

b.6) Superficie commerciale (consistenza).

La superficie commerciale del terreno in oggetto (consistenza) è quella catastale. Dall'esame della visura catastale si evince che esso ha una consistenza pari a mq. 1.900 (di cui mq. 1.220 per la part.la 100 e mq. 680 per la part.la 419). **Cfr. nell'ALLEGATO 1.**

b.7) Descrizione.

Trattasi di un appezzamento di terreno avente forma tendente al rettangolo (larghezza media circa mt. 24; lunghezza media circa mt. 79) . Vi si accede per mezzo di una stradina interpodereale. E' posto ad una altitudine media di circa 180 mt. slm, con pendenza media di circa il 12%. **Cfr. nell'ALLEGATO 3.**

b.8) Coltura praticata.

Entrambe le part.ile (100 e 419) sono coltivate a “seminativo” con presenza di alberature. Cfr. nell'ALLEGATO 3.

b.9) Criterio di stima.

Ai fini valutativi tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa immobiliare si è scelto quello *sintetico /comparativo* poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto al suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno <per parificazione> essere applicati al terreno *de quo*, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : il metro quadro.

Pertanto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente formula :

Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti

In dettaglio :

Consistenza.

Come detto in precedenza la consistenza del terreno in oggetto (cioè la sua superficie commerciale) sarà quella catastale. In visura CT risulta che la sua superficie catastale complessiva è pari a mq. 1.900.

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che,

per terreni siti nel Comune di Castel Frentano e aventi caratteristiche simili a quello in oggetto (agricoli con coltura a seminativo arborato), gli attuali valori unitari espressi dal mercato sono mediamente pari a :

euro/mq. 1,50

Si evidenzia che tale valore unitario rientra pienamente nella forbice di valori unitari indicata nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Chieti", pubblicato dalla casa editrice Exeo. **Cfr. l'ALLEGATO 4.**

Coefficienti .

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come **medio**. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all'immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche del terreno *de quo* rispetto alla media (la sua consistenza; la forma; la pendenza; etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore, che quelli desunti da siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti da applicare al terreno *de quo* risultano essere i seguenti :

- la consistenza = ai fini agricoli la cd"pezzatura" incide sul valore (convenienza economica). Si ritiene che, per il terreno in oggetto, la sua ridotta consistenza incida negativamente sul valore=.....- 5%
- la pendenza = terreno è pianeggiante (in leggero declivio). Tale caratteristica incide positivamente sulla sua lavorabilità e quindi sul valore=.....+ 5%
- la forma = ha una forma geometrica regolare (mt. 79x24, circa). Tale caratteristica permette una buona lavorabilità del terreno e quindi incide positivamente sul valore =.....+ 3%

Somma algebrica dei coefficienti = + 3 %

b.10) Stima.

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto <referito all'attualità> è pari a :

mq. 1.900 x euro/mq. 1,50 x 1,03 (+3%) = euro 2.935,50.....in c.t.euro 2.940,00

Valore Quota del 5 = 1/1 x euro 2.940,00 =.....euro 2.940,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 2

C) STIMA.

c.1) Ubicazione.

L'appezzamento di terreno in oggetto è ubicato in località Cipriani del Comune di Castel Frentano (CH). Ha una consistenza complessiva di mq. 970.

c.2) Dati catastali.

Il terreno è attualmente censito nel CT del Comune di Castel Frentano al foglio 1 :

- **part.lla 925**, semin. arbor. di classe 2, superficie are 9,70, RD 4,26 * RA 4,26, regolarmente in testa al committente per la quota di 1/3. **Cfr. l'ALLEGATO 5.**

c.3) Confini.

Il terreno in oggetto confina con : p.lla 263, 262 a più lati, stradina.

c.4) Dati urbanistici.

L'appezzamento di terreno è ubicato in zona che il vigente strumento urbanistico (*) definisce come **"Zona Agricola"**, art. 90 delle NTA. **Cfr. l'ALLEGATO 6.**

(*) Variante Generale al PRG adottata con Delibera di CC n.20 del 25/06/2007 ed adeguata alle controdeduzioni apportate con Delibera di CC n. 03 del 04/02/2009 ed al parere del SUP del 08/04/2009

c.5) Titolarità. Provenienza. Riserva.

Dall'esame delle visure catastali si evince che l'appezzamento di terreno si appartiene a [REDACTED]

[REDACTED], proprietario x 1/3. **Cfr. l'ALLEGATO 5.**

E' pervenuto pro quota a l [REDACTED] con Atto di Divisione a Stralcio rogato per Notaio Sergio Sideri in Lanciano, rep. 21387 del 18/06/2003.

Data l'urgenza della richiesta stima si è omessa la necessaria verifica della titolarità c/o la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Ci si riserva di integrare la presente relazione di stima qualora venisse ulteriore richiesto.

c.6) Superficie commerciale (consistenza).

La superficie commerciale del terreno in oggetto (consistenza) è quella catastale. Dall'esame della visura catastale si evince che esso ha una consistenza pari a mq. 970. **Cfr. nell'ALLEGATO 5.**

c.7) Descrizione.

Trattasi di un appezzamento di terreno avente forma tendente al rettangolo. Ha una forma stretta ed allungata (mt. 9 x mt. 107, circa). Vi si accede per mezzo di una stradina interpoderale. E' posto ad una altitudine media di circa 230 mt. slm., con pendenza di circa il 47%. **Cfr. nell'ALLEGATO 7.**

c.8) Coltura praticata.

Il terreno in oggetto è coltivato a seminativo. **Cfr. nell'ALLEGATO 7.**

c.9) Criterio di stima.

Ai fini valutativi tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa immobiliare si è scelto quello *sintetico /comparativo* poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene immobiliare in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto ad un suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno <per parificazione> essere applicati al terreno *de quo*,

applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie : il metro quadro.

Pertanto il valore dell'immobile oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente formula :

Valore di mercato = consistenza x valore unitario x coefficienti

In dettaglio :

Consistenza.

Come detto in precedenza la consistenza del terreno in oggetto (cioè la sua superficie commerciale) sarà quella catastale. In visura CT risulta che la sua superficie catastale complessiva è pari a mq. 970.

Valore Unitario.

La ricerca dei valori di mercato è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili (operatori locali ed agenzie immobiliari). L'esito di tali indagini permette al sottoscritto di dichiarare che, per terreni siti nel Comune di Castel Frentano e aventi caratteristiche simili a quello in oggetto (agricoli con coltura a seminativo), gli attuali valori unitari espressi dal mercato sono mediamente pari a :

euro/mq. 1,20

Si evidenzia che tale valore unitario rientra pienamente nella forbice di valori unitari indicata nel "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Chieti", pubblicato dalla casa editrice Exeo. **Cfr. l'ALLEGATO 4.**

Coefficienti .

Il valore unitario desunto dal mercato immobiliare è da intendersi come **medio**. Ne consegue che, al fine di uniformarlo all'immobile oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche del terreno *de quo* rispetto alla media (la consistenza; la forma; la pendenza; etc.). Premesso che sono stati consultati sia i coefficienti presenti nel testo "*La stima degli Immobili*" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore, che quelli desunti da siti internet, a parere del sottoscritto i coefficienti da applicare al terreno *de quo* risultano essere i seguenti :

- la consistenza = ai fini agricoli la cd"pezzatura" incide sul valore (convenienza economica). Si ritiene che, per il terreno in oggetto, la sua ridotta consistenza incida negativamente sulla lavorabilità e quindi sul valore = - 8 %

- La pendenza = terreno è in declivio e scosceso (circa il 47%) . Tale caratteristica incide negativamente sulla sua lavorabilità e quindi sul valore = - 10 %
- La forma = ha una forma geometrica stretta e lunga. La sua ridottissima larghezza (appena mt. 9) rende difficoltosa la lavorabilità e quindi incide negativamente sul valore = - 10%

Somma algebrica dei coefficienti = -28 %

c.10) Stima.

Avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato del terreno in oggetto < riferito all'attualità > è pari a :

mq. 970 x euro/mq. 1,20 x 0,72 (-28%) = euro 838,08 in c.t. euro 840,00

Valore Quota del Sig. [REDACTED] = 1/3 x euro 840,00 = euro 280,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

D) RIEPILOGO VALORI STIMATI.

- LOTTO 1 (Castel Frentano, foglio 1, plla 100, 419), quota di 1/1 = euro 2.940,00
- LOTTO 2 (Castel Frentano, foglio 1, part.Ila 925), quota di 1/3 = euro 280,00

Totale euro 3.220,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

E) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedente dedotto il sottoscritto è grado di affermare che il più probabile valore di mercato –riferito all'attualità- dei terreni di cui al **LOTTO 1 + LOTTO 2** ammonta complessivamente ad **euro 3.220,00 (tremiladuecentventi/00)**.

Tanto il sottoscritto doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, li 03/01/2024

il tecnico

Geom. Nicola Granata

