

OGGETTO

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI
TORRICELLA PELIGNA E MONTENERODOMO

RICHIEDENTE:
TRIBUNALE DI LANCIANO

Proc. N° 253/2011 Reg. Volontaria Giurisdizione

EREDITA' GIACENTE DEL SIG. [REDACTED]

TORRICELLA PELIGNA, Li 04-07-2016

IL PERITO INCARICATO


(Geom. Davide PICCOLI)



PREMESSA

Ad evasione dell' incarico ricevuto dal TRIBUNALE DI LANCIANO, in merito all' oggetto e consistente sinteticamente in:

- 1) Descrizione Immobili - Dati Catastali - Eventuali errori di non corrispondenza;
- 2) Accertamento quote di proprietà;
- 3) Iscrizioni e Trascrizioni esistenti presso la Conservatoria dei RR.II;
- 4) Eventuali Concessioni Edilizie, conformità o meno alle stesse;
- 5) Eventuali opere abusive e Concessioni in Sanatoria (artt. 13 e 31 L. 47/85);
- 6) Eventuali locazioni in atto;
- 7) Eventuali vincoli o condizioni – commerciabilità immobili (artt. 32 e 33 L. 47/85);
- 8) Stima degli immobili diminuiti dell' incidenza di eventuali opere abusive, eventuale formazione di Lotti e/o Frazionamenti;
- 9) Titoli di credito presso Poste Italiane e/o Banche;

ed il tutto relativamente ai beni immobili riportati in catasto, regolarmente intestati, posseduti e non intestati e parzialmente intestati e parzialmente posseduti, titoli di credito presso Poste Italiane e/o Banche.

Elenco immobili:

- 1) Fabbricato regolarmente intestato, sito località del comune di Torricella Peligna NCEU Inserito all'Urbano per Variazione del 9-1-2014 Prot. n. CH0001338 Bonifica Identificativo Catastale "DA ACCATASTARE E ALLINEARE CON TIPO MAPPALE E DOCFA":
 - 1.1 Fabbricato sito in Viale Brigata Maiella n. 44, in catasto urbano al Foglio 16 Particella 4059, Sub 1, cat. A/3, classe 2, vani 7, rendita € 325,37;
 - 1.2 Fabbricato sito in Viale Brigata Maiella n. 44, in catasto urbano al Foglio 16 Particella 4059, Sub. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 22 mq., rendita € 36,36;
- 2) Terreni regolarmente intestati, siti in diverse località del comune di Montenerodomo in NCT:
 - 2.1 Foglio 5, particella 50, di are 11,20; (N.B. Diritti indivisi di 1/2)
 - 2.2 Foglio 5, particelle 109 e 276 di are 43,80;
 - 2.3 Foglio 5, particella 104 di are 13,30;
- 3) Terreni regolarmente intestati, siti in diverse località del comune di Torricella Peligna in NCT:
 - 3.1 Foglio 2, particella 7 di are 0,95;
 - 3.2 Foglio 2, particella 10 di are 2,50;
 - 3.3 Foglio 2, particella 23 di are 4,30;
 - 3.4 Foglio 2, particella 31 di are 15,60;
 - 3.5 Foglio 2, particella 33 di are 8,50;
 - 3.6 Foglio 2, particella 143 di are 8,30;
 - 3.7 Foglio 3, particella 184 di are 5,50;
 - 3.8 Foglio 3, particella 185 di are 9,20;
 - 3.9 Foglio 3, particelle 217 e 221 di are 12,90;
 - 3.10 Foglio 3, particelle 283, 284 e 285 di are 42,34;
 - 3.11 Foglio 4, particella 2 di are 3,50;
 - 3.12 Foglio 4, particella 51 di are 11,20;
 - 3.13 Foglio 13, particella 223 di are 6,90;

- 3.14 Foglio 13, particelle 228, 230 e 232 di are 3,10;
3.15 Foglio 13, particelle 4037, 231, 229 e 4034 di are 1,46;
3.16 Foglio 13, particelle 239 e 287 di are 1,40;
3.17 Foglio 13, particella 240 di are 5,00;
3.18 Foglio 13, particella 279 di are 8,00;
3.19 Foglio 13 particella 4056 di are 0.95;
3.20 Foglio 37, particella 19 di are 0,41;
3.21 Foglio 79, particelle 437 e 441 di are 33,60;
3.22 Foglio 42, particella 25 di are 15,60;
3.23 Foglio 42, particella 3507 di are 2,00;
3.24 Foglio 42, particella 107 di are 3,50;
3.25 Foglio 44, particelle 83 e 84 di are 11,70;
3.26 Foglio 55, particella 85 di are 2,70;
3.27 Foglio 55, particella 256 di are 3,50;
3.28 Foglio 56, particelle 50 e 51 di are 5,40;

ACCERTAMENTI

Io sottoscritto Geom. Davide PICCOLI con studio in Torricella Peligna, Viale delle Piane n. 56, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti, nonché presso l'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lanciano, dopo aver eseguito lo studio degli atti, l'effettuazione di più sopralluoghi sugli immobili siti in località diverse del comune di Torricella Peligna e di Montenerodomo, assunzione di notizie, ricerche, certificazioni, visure, presso uffici pubblici (comune di Torricella Peligna e Montenerodomo, Ufficio del Territorio ex U.T.E. Chieti, Conservatoria RR.II Chieti), riguardanti atti tecnici ed amministrativi (P.R.E. vigente e precisamente: Piano Regolatore Esecutivo di Torricella Peligna e P.R.G. di Montenerodomo), effettuate indagini e ricerche sul prezzo di mercato immobiliare per beni simili, sono in grado di riferire quanto segue:

Dopo aver effettuato tutte le ricerche necessarie e sopralluoghi nelle varie località e sui vari terreni di proprietà del sig. [REDACTED] il giorno 21/03/2016 previo avviso, alle ore 16,00, come stabilito, mi sono recato con il Cancelliere Dr. [REDACTED] sul fabbricato sito in Viale Brigata Maiella n. 44 di Torricella Peligna per redigere il relativo verbale di sopralluogo e facendo visionare i versanti del paese dove sono localizzati i terreni ricadenti parte nel Comune di Torricella Peligna, parte nel Comune di Montenerodomo ma senza accedere su ognuno di essi.

CAPITOLO 1 **DESCRIZIONE IMMOBILI E DATI CATASTALI**

IMMOBILE 1

- "ENTE URBANO DA ACCATASTARE" FABBRICATO SITO IN COMUNE DI TORRICELLA PELIGNA, VIALE BRIGATA MAIELLA N. 44, CON CORTE COMPLESSIVAMENTE ESTESA MQ. 336,00:
- FOGLIO 16, P.LLA 4059 (EX 722) DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE DEL 09-01-2014 PROT. N. CH0001338 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, GEOMETRIA DA VERIFICARE, IMMOBILE CON ATTO DI AGGIORNAMENTO NON CONFORME ART. 1, COMMA 8, DM N. 701/1994

- Composto all'Urbano da:

- 1.1 **Abitazione al Piano Terra e 1° Piano**, nello stato di fatto ridotta a rustico, Foglio 16, p.lla 4059, sub. 1, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita €. 325,37;
- 1.2 **Garage al Piano Terra**, nello stato di fatto ridotto al rustico, Foglio 16, p.lla 4059, sub. 2, Categ. C/6, Classe 3, Consistenza mq. 22, Rendita €. 36,36;

CONFINI:

L'intero fabbricato con le due unità immobiliari confina con Viale Brigata Maiella, a due lati.

DATI METRICI:

Il fabbricato è stato edificato su due piani e sottotetto negli anni sessanta, con idonee strutture verticali in muratura piena e solai in cemento armato e laterizi, con tetto anch'esso in cemento armato a due falde, l'intera struttura ridotta al rustico risulta di buona fattura e consistenza:

- Piano Terra con ingresso, cucina, camera, garage e vano scala con Superficie Utile di circa mq. 69,57 e Superficie Lorda di circa mq. 91,57;
- Primo Piano con 2 camere, w.c., disimpegno, vano scala, balcone e terrazza con Superficie Utile di circa mq. 51,33, Superficie Lorda di circa mq. 95,52 (di cui balconi mq. 4,02 e terrazza mq. 28,38);
- Piano Sottotetto in unico vano con altezza minima mt. 0,30 e massima mt. 1,66, vano scala e terrazza con Superficie Utile circa mq. 46,98, Superficie Lorda di circa mq. 64,32 (di cui terrazza mq. 7,01);

TERRENI REGOLARMENTE INTESTATI, SITI IN DIVERSE LOCALITA' DEL COMUNE DI MONTENERODOMO

IMMOBILE 2.1

2 TERRENO SITO IN LOCALITA' PIETRA SANT'ANGELO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE PIETRA SANT'ANGELO, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 11,20, A CONFINO CON LE PARTICELLE 47, 49, 74, 51 E STRADA COMUNALE PIETRA SANT'ANGELO, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

- 1) proprietà per 1/2;
- 2) proprietà per 1/2;

FOGLIO 5 – PARTICELLA 50 – PASCOLO CESPUGLIATO U – ARE 11 CA 20 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,06;

IMMOBILE 2.2

3 TERRENO SITO IN LOCALITA' PIETRA SANT'ANGELO, ACCESSIBILE MEDIANTE LA STRADA COMUNALE PIETRA SANT'ANGELO, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 43,80 A CONFINO CON STRADA COMUNALE, PARTICELLE 76, 75, 74, 107, 105, 120, 114, 116, 110, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

- 1) proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 5 – PARTICELLA 109 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – ARE 39 CA 10 – R.D. € 1,82 – R.A. € 3,63;

FOGLIO 5 – PARTICELLA 276 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – ARE 04 CA 70 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,02;

IMMOBILE 2.3

4 TERRENO SITO IN LOCALITA' PIETRA SANT'ANGELO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 13,30, A CONFINO CON LE PARTICELLE 105, 103, 169, 167, 170 E 171 SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] per 1000/1000;

FOGLIO 5 – PARTICELLA 104 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – ARE 13 CA 30 – R.D. € 0,62 – R.A. € 1,24;

**TERRENI REGOLARMENTE INTESTATI SITI NEL COMUNE DI
TORRICELLA PELIGNA**

IMMOBILE 3.1

5 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE CA 95, A CONFINO CON LE PARTICELLE 2, 3, 4, 5, 6, 9 E 12, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 7 – SEMINATIVO – CLASSE 2 – CA 95 – R.D. € 0,17 – R.A. € 0,20;

IMMOBILE 3.2

6 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 2,50, A CONFINO CON LE PARTICELLE 8, 9, 28, 29 E 34, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 10 – SEMINATIVO – CLASSE 2 – ARE 2 CA 50 – R.D. € 0,45 – R.A. € 0,52;

IMMOBILE 3.3

7 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 4,30, A CONFINO CON LE PARTICELLE 22, 32, 26 E 24, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 23 – BOSCO ALTO – CLASSE 1 – ARE 04 CA 30 – R.D. € 0,36 –
R.A. € 0,13;

IMMOBILE 3.4

8 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA
SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 15,60, A CONFINO CON LE
PARTICELLE 30, 36, 17, 18 E 32, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 31 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 15 CA 60 – R.D. € 1,61 –
R.A. € 2,01;

IMMOBILE 3.5

9 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA
COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 8,50, A CONFINO, STRADA
COMUNALE, PARTICELLE 27, 26 E 32, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 33 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 8 CA 50 – R.D. € 0,88 –
R.A. € 1,10;

IMMOBILE 3.6

10 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA
COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 8,30, A CONFINO CON STRADA
COMUNALE, PARTICELLE 144 E 150, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 2 – PARTICELLA 143 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 8 CA 30 – R.D. € 0,86 –
R.A. € 1,07;

IMMOBILE 3.7

11 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO/SCATTOLOONE, ACCESSIBILE
MEDIANTE STRADA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 5,50,
A CONFINO CON LE PARTICELLE 183, 186, 182, 183 E FOSSO PELLEGRINO, SALVO
ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 184 – PASCOLO CESPUGLIATO – CLASSE 1 – ARE 05 CA 50 –
R.D. € 0,17 – R.A. € 0,03;

IMMOBILE 3.8

12 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO/SCATTOLONE, ACCESSIBILE
MEDIANTE STRADA VICINALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 9,20, A CONFIN
CON STRADA VICINALE, PARTICELLE 181, 182, 186, 188 E 187, SALVO ALTRI E
DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 185 – PASCOLO – CLASSE 2 – ARE 9 CA 20 – R.D. € 0,29 – R.A.
€ 0,14;

IMMOBILE 3.9

13 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA
SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 12,90, A CONFIN
CON LE PARTICELLE 210, 299, 222, 223, 225, 220, 218 E 208, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 217 – SEMINATIVO – CLASSE 2 – ARE 5 CA 00 – R.D. € 0,90 –
R.A. € 1,03;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 221 – VIGNETO – CLASSE 1 – ARE 7 CA 90 – R.D. € 2,86 – R.A.
€ 2,45;

IMMOBILE 3.10

14 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO/FOSSO PELLEGRINO, ACCESSIBILE
MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 42,34, A
CONFIN CON LA STRADA COMUNALE, FOSSO, PARTICELLE 281 E 282, SALVO ALTRI
E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 283 – VIGNETO – CLASSE 1 – CA 44 – R.D. € 0,16 – R.A. € 0,14;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 284 – AA SEMINATIVO – CLASSE 2 – ARE 4 CA 93 – R.D. € 0,89
– R.A. € 1,02;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 284 – AB PASCOLO ARBORATO – ARE 34 CA 07 – R.D. € 1,76 –
R.A. € 1,23;

FOGLIO 3 – PARTICELLA 285 – VIGNETO – CLASSE 1 – ARE 2 CA 90 – R.D. € 1,05 – R.A.
€ 0,90;

IMMOBILE 3.11

15 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO/FOSSO PELLEGRINO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA VICINALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 3,50, A CONFINO CON FOSSO, STRADA VICINALE, PARTICELLE 1 E 3, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 4 – PARTICELLA 2 – BOSCO ALTO – CLASSE 1 – ARE 3 CA 50 – R.D. € 0,29 – R.A. € 0,11;

IMMOBILE 3.12

16 TERRENO SITO IN LOCALITA' SAN GIUSTO/CONFINI GESSOPALENA, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PROVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 11,20, A CONFINO CON FOSSO, PARTICELLE 50, 52, 62 E 61, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 4 – PARTICELLA 51 – BOSCO ALTO – CLASSE 2 – ARE 11 CA 20 – R.D. € 0,81 – R.A. € 0,35;

IMMOBILE 3.13

17 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 6,90, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 211, 210 E 221, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 223 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – ARE 6 CA 90 – R.D. € 0,39 – R.A. € 0,68;

IMMOBILE 3.14

18 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, COMPLESSIVAMENTE ARE 3,10 A CONFINO LE PARTICELLE 282, 4033, 3511, 4036, 233 E 283, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 228 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 1 CA 25 – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,16;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 230 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 1 – R.D. € 0,10 – R.A. € 0,13;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 232 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – CA 85 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,11;

IMMOBILE 3.15

19 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, COMPLESSIVAMENTE ARE 1,46 A CONFINI LE PARTICELLE 4033, 226, 245, 4039, 4036 E 4035, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 229 – PASCOLO – CLASSE 2 – CA 50 – R.D. € 0,02 – R.A. € 0,01;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 231 – PASCOLO – CLASSE – CA 81 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,01;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 4034 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – CA 5 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 4037 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – CA 10 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

IMMOBILE 3.16

20 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 1,40, A CONFINI CON LA STRADA COMUNALE E LA PARTICELLA 238, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 239 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 1 CA 30 – R.D. € 0,13 – R.A. € 0,17;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 287 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – CA 10 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

IMMOBILE 3.17

21 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 5,00, A CONFINI CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 286, 241 E 242, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 240 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 5 CA 00 – R.D. € 0,52 – R.A. € 0,65;

IMMOBILE 3.18

22 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 8,00, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 275, 245 E 280, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) _____ proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 279 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – ARE 08 CA 00 – R.D. € 0,45 – R.A. € 0,79;

IMMOBILE 3.19

23 TERRENO SITO IN LOCALITA' MADONNA DEL ROSETO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 0,90, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 3504 E 4055, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) _____ proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 13 – PARTICELLA 4056 – SEMINATIVO – CLASSE 4 – CA 95 – R.D. € 0,05 – R.A. € 0,09;

IMMOBILE 3.20

24 TERRENO/AREA DI FABBRICATO DEMOLITO SITO IN VIA PELIGNA, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE E PROVINCIALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE CA 41, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PROVINCIALE E PARTICELLA 20, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) _____ proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 37 – PARTICELLA 19 – AREA DI FABBRICATO DEMOLITO – CA 41;

IMMOBILE 3.21

25 TERRENO SITO IN LOCALITA' PIETRA SANT'ANGELO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA VICINALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 33,60, A CONFINO CON LA STRADA VICINALE, PARTICELLE 436, 439, 440, 448 E 442, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) _____ proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 79 – PARTICELLA 437 – PASCOLO CESPUGLIATO – CLASSE 1 – ARE 16 CA 40 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,08;

FOGLIO 79 – PARTICELLA 441 – PASCOLO CESPUGLIATO – CLASSE 1 – ARE 17 CA 20 – R.D. € 0,53 – R.A. € 0,09;

IMMOBILE 3.22

26 TERRENO SITO IN LOCALITA' TROCCHIE DI MONTE CANNONE, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 15,60 A CONFINO CON STRADA COMUNALE, PARTICELLE 26, 19 E 24, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 42 – PARTICELLA 25 – PASCOLO – CLASSE 1 – ARE 15 CA 60 – R.D. € 0,89 – R.A. € 0,40;

IMMOBILE 3.23

27 TERRENO SITO IN LOCALITA' TROCCHIE DI MONTE CANNONE, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 2,00, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 3506, 3503 E 3505, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 42 – PARTICELLA 3507 – SEMINATIVO – CLASSE 1 – ARE 2 CA 00 – R.D. € 0,46 – R.A. € 0,52;

IMMOBILE 3.24

28 TERRENO SITO IN LOCALITA' TROCCHIE DI MONTE CANNONE, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 3,50, A CONFINO CON LA STRADA COMUNALE, PARTICELLE 106 E 108, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

FOGLIO 42 – PARTICELLA 107 – SEMINATIVO – CLASSE 1 – ARE 3 CA 50 – R.D. € 0,81 – R.A. € 0,90;

IMMOBILE 3.25

29 TERRENO SITO IN LOCALITA' COLLE GIARDINO/RIGA, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 11,70, A CONFINO CON LA

STADA COMUNALE, PARTICELLE 81, 82, 93, 86 E 85, SALVO ALTRI E DIVERSI
CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per
1000/1000;

FOGLIO 44 – PARTICELLA 83 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 8 CA 80 – R.D. € 0,91 –
R.A. € 1,14;

FOGLIO 44 – PARTICELLA 84 – BOSCO ALTO – CLASSE 1 – ARE 2 CA 90 – R.D. € 0,24 –
R.A. € 0,09;

IMMOBILE 3.26

30 TERRENO SITO IN LOCALITA' PASSO SCURO, ACCESSIBILE MEDIANTE
STRADELLA SU TERRENI PRIVATI, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 2,70, A
CONFINO CON LE PARTICELLE 71, 84, 102, 92 E 91, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per
1000/1000;

FOGLIO 55 – PARTICELLA 85 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 2 CA 70 – R.D. € 0,28 –
R.A. € 0,35;

IMMOBILE 3.27

31 TERRENO SITO IN LOCALITA' PASSO SCURO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA
VICINALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 3,50, A CONFINO CON STRADA
VICINALE, PARTICELLE 254, 258 E 257, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per
1000/1000;

FOGLIO 55 – PARTICELLA 256 – BOSCO ALTO – CLASSE 1 – ARE 3 CA 50 – R.D. € 0,29 –
R.A. € 0,11;

IMMOBILE 3.28

32 TERRENO SITO IN LOCALITA' PASSO SCURO, ACCESSIBILE MEDIANTE STRADA
COMUNALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE ARE 5,40, A CONFINO CON LA STRADA
COMUNALE, PARTICELLE 49, 48, 236, 52 E 53, SALVO ALTRI E DIVERSI CONFINI.

AL CATASTO TERRENI DITTA:

1) [REDACTED] proprietà per
1000/1000;

FOGLIO 56 – PARTICELLA 50 – SEMINATIVO – CLASSE 3 – ARE 2 CA 50 – R.D. € 0,26 –
R.A. € 0,32;

FOGLIO 56 – PARTICELLA 51 – BOSCO ALTO – CLASSE 2 – ARE 2 CA 90 – R.D. € 0,21 –
R.A. € 0,09;

CAPITOLO 2
ACCERTAMENTO QUOTA DI PROPRIETA'

Come specificato a fianco di ciascun immobile.

CAPITOLO 3
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONSERVATORIA RR.II

Sugli immobili non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

CAPITOLO 4
CONCESSIONI EDILIZIE/CONFORMITA'/ABUSI ecc.

Per quanto possibile accertare, ad oggi non risultano eseguite opere abusive.

CAPITOLO 5
OPERE ABUSIVE E CONCESSIONI IN SANATORIA
(Artt. 13 e 31 L. 47/85)

Non sono emersi in fase di accertamento abusi edilizi.

CAPITOLO 6
LOCAZIONI IN ATTO

Non sono state accertate locazioni in atto.

CAPITOLO 7
VINCOLI O CONDIZIONI – COMMERCIBILITA' IMMOBILI

Secondo quanto disposto dagli artt. 32 e 33 della Legge 47/85, tutti gli immobili risultano liberi da vincoli o condizioni di non commerciabilità.

CAPITOLO 8
STIMA IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, parametri di mercato, compravendite, reddito dominicale de agrario ecc., che abbiano potuto concorrere alla loro esatta identità e quindi alla individuazione del più probabile valore di mercato ad essi rispondenti.

Con più esattezza si è tenuto conto dei seguenti fattori:

Ubicazione: vicinanza al centro abitato, alle strade provinciali e secondarie, edificabilità e non del terreno, appetibilità dovuta alla possibilità edificatoria, produttività e comodità.

Stato di coltivazione: colture pregiate e non in atto, loro potenzialità produttiva a fini agricoli, cura e manutenzione delle esistenti colture.

Valore Immobili Similari: Si è detto della ubicazione (strada provinciale, comunale, vicinanza o meno all'abitato ecc.). Tale fattore porta a che tutti gli immobili in tali zone, di consistenza e superfici medio grandi, vuoi a destinazione agricola che a destinazione edificabile, siano ricercati per compravendita e per locazione. Nella fattispecie i fabbricati siti in C.da San Giusto e altre varie contrade di Torricella Peligna, ricadenti in zona agricola del P.R.E. vigente, posti in posizione periferica rispetto al centro cittadino, distante circa km 2 e distanti circa km 0,5 dalla Strada Comunale e Provinciale.

Quanto sopra porta alle valutazioni di seguito elencate.

DAI RILIEVI E MISURAZIONI EFFETTUATE SI E' CONOSCIUTO CHE:

Fabbricati regolarmente intestati (da accatastare all'urbano) siti nel comune di Torricella Peligna:

IMMOBILE 1.1 e 1.2 fabbricato e pertinenze

In considerazione dei parametri spiegati, si può applicare il seguente valore:

- a corpo tenuto conto delle precarie condizioni in cui versa € 36.000,00

Valore stimato immobile 1.1 e 1.2 = € 36.000,00

Terreni regolarmente intestati siti nel comune di Montenerodomo

IMMOBILE 2.1

Terreno agricolo di mq 1.120 x 0,16 €/mq = € 179,20 / 2 = € 89,60 (N.B. diritti indivisi di ½)

IMMOBILE 2.2

Terreno agricolo di mq 4.380 x 0,30 €/mq = € 1.326,40

IMMOBILE 2.3

Terreno agricolo di mq 1.330 x 0,32 €/mq = € 425,60

Sommano..... € 1.841,60

Terreni regolarmente intestati siti nel comune di Torricella Peligna

IMMOBILE 3.1

Terreno agricolo di mq 95 x 0,36 €/mq = € 34,20

IMMOBILE 3.2

Terreno agricolo di mq 250 x 0,36 €/mq = € 90,00

IMMOBILE 3.3

Terreno agricolo di mq 430 x 0,47 €/mq = € 202,10

IMMOBILE 3.4

Terreno agricolo di mq 1.560 x 0,36 €/mq = € 561,60

IMMOBILE 3.5

Terreno agricolo di mq 850 x 0,36 €/mq = € 306,00

IMMOBILE 3.6

Terreno agricolo di mq 830 x 0,36 €/mq = € 298,80

IMMOBILE 3.7

Terreno agricolo di mq 550 x 0,17 €/mq = € 93,50

IMMOBILE 3.8

Terreno agricolo di mq 920 x 0,17 €/mq = € 156,40

IMMOBILE 3.9

Terreno agricolo di mq 1.290 x 0,66 €/mq = € 851,50

IMMOBILE 3.10

Terreno agricolo di mq 4.234 x 0,31 €/mq = € 1.313,13

IMMOBILE 3.11

Terreno agricolo di mq 350 x 0,47 €/mq = € 164,50

IMMOBILE 3.12

Terreno agricolo di mq 1.120 x 0,47 €/mq = € 526,40

IMMOBILE 3.13

Terreno agricolo di mq 690 x 0,36 €/mq = € 248,40

IMMOBILE 3.14

Terreno agricolo di mq 310 x 0,36 €/mq = € 111,60

IMMOBILE 3.15

Terreno agricolo di mq 146 x 0,19 €/mq = € 27,67

IMMOBILE 3.16

Terreno agricolo di mq 140 x 0,36 €/mq = € 50,40

IMMOBILE 3.17

Terreno agricolo di mq 500 x 0,36 €/mq = € 180,00

IMMOBILE 3.18

Terreno agricolo di mq 800 x 0,36 €/mq = € 288,00

IMMOBILE 3.19

Terreno agricolo di mq 95 x 0,36 €/mq = € 34,20

IMMOBILE 3.20

Terreno agricolo di mq 41 x 20,00 €/mq = € 820,00

IMMOBILE 3.21

Terreno agricolo di mq 3.360 x 0,17 €/mq = € 571,20

IMMOBILE 3.22

Terreno agricolo di mq 1.560 x 0,17 €/mq = € 265,20

IMMOBILE 3.23

Terreno agricolo di mq 200 x 0,36 €/mq = € 72,00

IMMOBILE 3.24

Terreno agricolo di mq 350 x 0,36 €/mq = € 126,00

IMMOBILE 3.25

Terreno agricolo di mq 1.170 x 0,39 €/mq = € 453,10

IMMOBILE 3.26

Terreno agricolo di mq 270 x 0,36 €/mq = € 97,20

IMMOBILE 3.27

Terreno agricolo di mq 350 x 0,47 €/mq = € 164,50

IMMOBILE 3.28

Terreno agricolo di mq 540 x 0,42 €/mq = € 226,30

Sommano.....€ 8.333,90**Sommano terreni in Torricella P. e Montenerodomo.....€ 10.175,50****Sommano fabbricati.....€ 36.000,00****TOTALE Valore stimato immobili dal n. 1 al n. 3.28 (progressivi dal n. 1 al n. 32)€ 46.175,50**

INTERA PROPRIETA' STIMATA..... € 46.175,50

capitolo 8.1

FORMAZIONE LOTTI E/O FRAZIONAMENTI

Il sottoscritto ritiene che gli immobili così come individuati e descritti, possono formare i seguenti lotti:

Lotto n. 1

Costituito da tutti i terreni in Comune di Torricella Peligna e di Montenerodomo

Valore Totale lotto n. 1 = € 10.175,50

Lotto n. 2

Costituito dal Fabbricato e relative pertinenze ricadente in Comune di Torricella Peligna

Valore Totale lotto n. 2 = € 36.000,00

CONCLUSIONI

Dopo tutto quanto sopra, le deduzioni considerazioni e valutazioni fatte, il sottoscritto dichiara che la proprietà eredità/giacente del Sig. [REDACTED], sottoposta a stima ed individuata con gli immobili, dal n. 1 al n. 3.28 (progressivi dal n. 1 al n. 32), ha un valore complessivo di € 46.175,50.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all' incarico ricevuto dal Sig. Giudice Dott. Ciro Riviezzo e/o suo sostituto.

TORRICELLA PELIGNA, Li 04-07-2016

IL PERITO INCARICATO


(GEOM. DAVIDE PICCOLI)



ALLEGATI:

- 1) VISURE CATASTO FABBRICATI;
- 2) VISURE CATASTO TERRENI;
- 3) PLANIMETRIE CATASTALI CON INDICAZIONE NUMERO IMMOBILE;
- 4) PLANIMETRIE E DISEGNI DEL FABBRICATO;
- 5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI FABBRICATI.
- 6) ISTANZA DEL 16-03-2016 DEL CURATORE-NOMINA PER REDAZIONE INVENTARIO.