

PERIZIA DESCRITTIVA
PER LA VALUTAZIONE DEI TERRENI SITI IN GIULIANO
TEATINO ALLA LOCALITA' ARENELLA .

Il giorno tre del mese di Ottobre duemilaventidue, il sottoscritto Geom. David Costantini iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Chieti col n. 1145, su incarico del Dott. Fausto Di Russo in qualità di Commissario Liquidatore della " Società Cooperativa Agricola La Giulianese a. r.l. " (P. I.V.A. 01496720697) , mi sono recato nel Comune di GIULIANO TEATINO (CH) alla località Arenella per constatarne lo stato dei luoghi e la consistenza dei terreni oggetto della presente perizia al fine di accertarne l'attuale valore economico.

Il sottoscritto dopo aver eseguito accertamenti peritali di carattere generale e particolare, effettuava in data 03.10.2022 un apposito sopralluogo sui terreni oggetto della presente perizia, che rassegna al committente in adempimento dell'incarico ricevuto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premesso:

- Che l'area oggetto di valutazione ricade nel tenimento del Comune di Giuliano Teatino alla località Arenella in una zona a vocazione prettamente agricola;
- Che i terreni in parola attualmente risultano in uno stato di totale abbandono con la crescita sparsa di arbusti, spine e cirri ;
- La consistenza pedologica del terreno è prettamente di tipo sabbioso, inoltre parte dei terreni oggetto di valutazione presentano una forte pendenza;
- L'accesso ai predetti terreni è garantita da una strada comunale che dal centro urbano del Comune di Giuliano Teatino si immette nella zona agricola per raggiungere i fondi oggetto di valutazione, la predetta viabilità è in parte a asfaltata ed in parte in terra battuta;
- Tutti i terreni oggetto di descrizione ricadono in " Zona agricola con compatibilità insediativa " come previsto dal P.R.E. del Comune di Giuliano Teatino (P.R.E. approvato dall'Amministrazione Provinciale con Delibera n. 66/5 del 10/07/1997);
- In questi ultimi anni il mercato immobiliare nel Comune di Giuliano Teatino ha subito una forte flessione con un crollo dei prezzi soprattutto per i terreni agricoli.





Tutto ciò premesso:

Il sottoscritto in data 03.10.2022 eseguiva un apposito sopralluogo sui terreni oggetto della presente perizia per constatarne lo stato dei luoghi, la consistenza e la tessitura al fine di determinarne il suo valore di commercio.

Nel corso dell'ispezione, a causa della completezza dell'incarico affidatomi, si è ravvisati la necessità di eseguire una ricerca presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Giuliano Teatino per accertare altri elementi tecnici necessari.

Caratteristiche generali, consistenza e identificazione dei terreni:

Come descritto in premesse i terreni sono situati nel Comune di Giuliano Teatino a breve distanza dal centro abitato ma in piena zona agricola del predetto Comune. I terreni oggetto di valutazione sono di forma irregolare lasciati in uno stato di totale abbandono, infatti si evidenziano la presenza di arbusti, spine, ginestre, piccoli alberi e cirri, inoltre una porzione dei terreni hanno una forte pendenza che ne pregiudicano qualsiasi l'utilizzo.

Per una migliore descrizione e visione dei terreni n oggetto si è ravvisato la necessità di dividerli in due lotti uno più grande che chiameremo (LOTTO N. 1), e l'altro più piccolo che chiameremo (LOTTO N. 2).



LOTTO N. 1 :



I terreni che identificano il lotto n. 1 sono distinti in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 9 con le seguenti Particelle :

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. HA.ARE, CA
9	466	00.02,10
9	467	00.09,05
9	468	00.08,10
9	469	00.01,10
9	470	00.06,30
9	618	00.01,60
9	4374	00.03,05
9	4375	00.38,85
9	4377	00.03,80
9	4380	00.01,85
9	4381	00.07,05
TOTALE SUP.		00.82,85

Come precedentemente descritto trattasi di terreno prettamente agricolo attualmente senza alcun tipo di coltura in atto, inoltre una parte del terreno è interessata da una scarpata a forte pendenza del tutto inutilizzabile.

Da una verifica presso gli uffici Tecnici Comunale e dalle risultanze dell'Ufficio Tecnico Erariale è risultato che i terreni che identificano il lotto 1 sono interessati da:

- Uso Civico non legittimato (Comune di Giuliano Teatino conc.);
- Vincolo Idrogeologico;
- Zona Gialla del Vigente P. A. I. .



LOTTO N. 2 :

I terreni che identificano il lotto n. 1 sono distinti in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 9 con le seguenti Particelle :

FOGLIO	PARTICELLA	SUP. HA.ARE, CA
9	1004	00.01,00
9	1005	00.01,20
9	1006	00.01,40
9	1007	00.00,50
9	1008	00.01,40
9	1009	00.00,50
9	1010	00.05,30
9	1011	00.01,20
TOTALE SUP.		00.12,50

Trattasi di terreno prettamente agricolo attualmente senza alcun tipo di coltura in atto, l'intero lotto è costituito da una scarpata naturale che fronteggia la vicina strada comunale .

Da una verifica presso gli uffici Tecnici Comunale e dalle risultanze dell'Ufficio Tecnico Erariale risulta che i terreni identificano con il lotto n. 2 è interessato da:

- Vincolo Idrogeologico;
- Zona Gialla del Vigente P. A. I. ;
- Viabilità di progetto .

Critério estimativo

Come metodo di stima il perito ha ritenuto opportuno eseguire una valutazione in base al prezzo di mercato.



La stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili simili a quello oggetto di valutazione.

Nell'attribuire il valore si sono considerate soprattutto le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, dell'immobile oggetto di analisi, quali:



esposizione, ubicazione, inclinazione, ecc.

Si evidenzia che in questi ultimi dieci anni il mercato immobiliare ha subito una forte inflessione pertanto per la stima del bene in oggetto, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dell'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato ha espresso in quel determinato periodo. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare riferita dal 2018 sino al 2022, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Come già descritto in premessa si precisa che l'unica valutazione reale è data dal metodo comparativo. Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere.

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Chieti) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari e Studi Notarili), nonché avvalendosi della approfondita conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del



TRIBUNALE DI CHIETI

N. 1465/23 Cron. 6790/23

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA



L'anno 2023 il giorno 20 del mese di giugno avanti al sottoscritto Funzionario giudiziario è comparso il Sig. COSTANTINI DAVID, nato in Ari (CH) il 15/07/1967 residente in Chieti alla Via Girolamo Nicolino n. 15 iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti con il n. 1145, identificato tramite Carta d'Identità rilasciata dal Comune di Chieti con il N. AY0776032 in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa perizia.

Il Funzionario giudiziario previa le ammonizioni di Legge, invita il perito al giuramento di rito che lo presta, ripetendo: **“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA’”**.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito

Il Funzionario Giud.



mercato immobiliare, e della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale.

Il sottoscritto Geometra Costantini David iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1145 dal 16/04/1991, ha effettuato i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa, pervenendo alle seguenti conclusioni con avveduta analisi di ogni singolo cespite.

Considerazioni Finali:

A seguito di tutto quanto sopra illustrato lo scrivente trae le seguenti considerazioni finali:

- 1) In data 03/10/2022 il sottoscritto eseguiva apposito sopralluogo sia sui terreni oggetto di stima e sia presso gli uffici Tecnici Comunali al fine di verificare tutti gli aspetti necessari alla valutazione.
- 2) Dalle verifiche è emerso che trattasi di terreni abbandonati a destinazione Urbanistica Agricola, con vincoli idro geologici di varia natura inoltre parte dei terreni sono interessati da Uso Civico non legittimato;

3) In questi ultimi anni il mercato immobiliare del Comune di Giuliano Teatino è completamente crollato in particolare la vendita dei terreni;

Stima :

Per tutti i motivi sopra esposti Il sottoscritto ritiene di attribuire come valore di mercato per il lotto n. 1 un valore di commercio pari a 1,00 €/mq. e per il lotto n. 2 un valore di commercio pari a 0.50 €/mq.

Pertanto in considerazione al più probabile valore venale unitario riferito all'unità di superficie si può attribuire un valore globale al bene oggetto di stima paria a :

LOTTO N. 1 :

mq. 8.285 x 1,00 €/mq. = 8.285,00 Euro

LOTTO N. 2 :

mq. 1.250 x 0,50 €/mq. = 625,00 Euro

Tanto si riferisce in adempimento dell'incarico ricevuto.
Lì, 14.10.2022.



Il Tecnico - Geom. Costantini David

Allegati:

- 1) *Planimetrie Catastali e foto satellitari ;*
- 2) *Visure catastali ;*