



STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. ETTORE LICURSI
VIA DEL BAGNO BORBONICO 15 - 65121 PESCARA (PE)
C.F.: LCRTTR84S05E456P - P.IVA: 01703260701
Cell.: 3288234432, ettore.licursi@gmail.com
Pec: ettore.licursi@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

OGGETTO: FALL. 11/2011



CURATORE: AVV. RODOLFO GIUNGI



STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. ETTORE LICURSI
VIA DEL BAGNO BORBONICO 15 - 65121 PESCARA (PE)
C.F.: LCRTTR84S05E456P - P.IVA: 01703260701
Cell.: 3288234432, ettore.licursi@gmail.com
Pec: ettore.licursi@archiworldpec.it

Il sottoscritto Arch. Ettore Licursi, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Pescara al n.2222, con studio professionale in Pescara alla via del Bagno Borbonico n.15, nominato perito-estimatore dal Curatore del fallimento "N.11/2011 S. [REDACTED]" per effettuare la stima degli immobili non colpiti da procedure esecutive e risultanti di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ubicati nel comune di Villamagna (CH) e di seguito elencati:

In Villamagna al catasto terreni:

- Appezamento di terreno individuato al catasto terreni del Comune di Villamagna al Foglio 8 Part.IIIa 568 di mq 800, R.D. 2,27 €, R.A. 2,27 €.

PREMESSA

Preliminarmente ad ogni altra attività si è proceduto a verificare la completezza dei seguenti documenti:

- Visure catastali all'attualità di tutti i beni, nonché le mappe catastali del catasto terreni.
- Continuità delle trascrizioni;

All'esito di quanto sopra si è dato luogo al sopralluogo ed alla ricognizione dei beni. Si è poi proceduto a redigere la sotto estesa perizia di stima degli immobili oggetto di pignoramento.

DESCRIZIONE

1. In Comune di Villamagna, appezzamento di terreno ricompreso all'interno del Piano Regolatore vigente in Zona B2 – Completamento Media Densità, della superficie complessiva di mq 800, individuato al catasto terreni del Comune di Villamagna al Foglio 8 Part.IIIa 568. Il lotto risulta attualmente intestato al [REDACTED] a seguito di atto del 08/03/1983 Rep. N.6199 e registrato in data 28/03/1983 al n.1034.

Trattasi di terreno, in unico corpo, con forma irregolare, avente accesso tramite Via Pisa da strada interna sterrata, confinante con Part.IIIa 242. Dagli estratti catastali risulta avere le seguenti destinazioni d'uso:

- Foglio 8 Part.IIIa 568 di mq 800 – Uliveto.

ATTI DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI

1. Fg. 8 Part.IIIa 568.
- L'intera proprietà è pervenuta all'[REDACTED] in virtù di atto del 08/03/1983 Rep. N.6199 e registrato in data 28/03/1983 al n.1034.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni sono stati valutati tenendo conto della posizione rispetto al contesto, dell'orografia e della presenza di infrastrutture, oltre che dell'uso degli stessi. L'ubicazione dei terreni risulta essere favorevole in quanto a ridosso di via Livoli, strada di accesso al Comune di Villamagna, in continuità con il centro abitato e a poca distanza dalla Cantina. Inoltre, il lotto in oggetto risulta ricompreso all'interno del vigente PRG in zona B2 – Completamento a Media Densità, destinata al completamento della struttura urbana in ambito periferico e normata dall'Art.30 delle vigenti NTA comunali. Pertanto, dato il lotto minimo previsto dalla vigente normativa comunale pari a 500,00 mq, lo stesso risulta edificabile con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,20 mc/mq.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- Mediante valutazioni sintetiche comparative dirette elaborate da Agenzie immobiliari di zona, analizzando le offerte proposte a valutare immobili simili nella consistenza e nella zona.



STUDIO DI ARCHITETTURA ARCH. ETTORRE LICURSI
VIA DEL BAGNO BORBONICO 15 - 65121 PESCARA (PE)
C.F.: LCRTTR84S05E456P - P.IVA: 01703260701
Cell.: 3288234432, ettore.licursi@gmail.com
Pec: ettore.licursi@archiworldpec.it

- Mediante l'uso della banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra:

FG.	PART.LLA	QUALITA'	DIMENSIONI				REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	VALORE AGRICOLO MEDIO	VALORE
			HA	ARE	CA	TOTALE_MQ			EURO/MQ	
8	568	ULIVETO		8	0	800.00	2.27 €	2.27 €	2.21 €	2.320,00 €

FG.	PART.LLA	QUALITA'	DIMENSIONI				DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE MEDIO	VALORE
			HA	ARE	CA	TOTALE_MQ		EURO/MQ	
8	568	ULIVETO		8	0	800.00	B2_ COMPLETAMENTO MEDIA DENSITA'	27,20 €	21.760,00 €

Valore del lotto: 21.760,00 €.

Criteri di formazione dei lotti

L'insieme rappresenta un lotto unico non divisibile.

Addì, 02/04/2026

IL TECNICO INCARICATO
(.....)

Allegati:

- Visure catastali.
- Planimetrie catastali aggiornate.
- Foto Aerea.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2026

Dati della richiesta	Comune di VILLAMAGNA (Codice:L964) Provincia di CHIETI
Catasto Terreni	Foglio: 8 Particella: 568

						(1) Proprieta' 1000/1000
--	--	--	--	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 16/12/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	8	568		-	ULIVETO 2	08 00		Euro 2,27	Euro 2,27	TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. CH0276237 in atti dal 16/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 28337.1/2011)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011)							

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	8	568		AA	ULIVETO 2	07 48		Euro 2,12	Euro 2,12	TABELLA DI VARIAZIONE del 15/12/2007 Pratica n. CH0490254 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 174852.1/2007)	
				AB	SEMIN ARBOR 1	00 52		Euro 0,32	Euro 0,28		
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE							

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2026

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

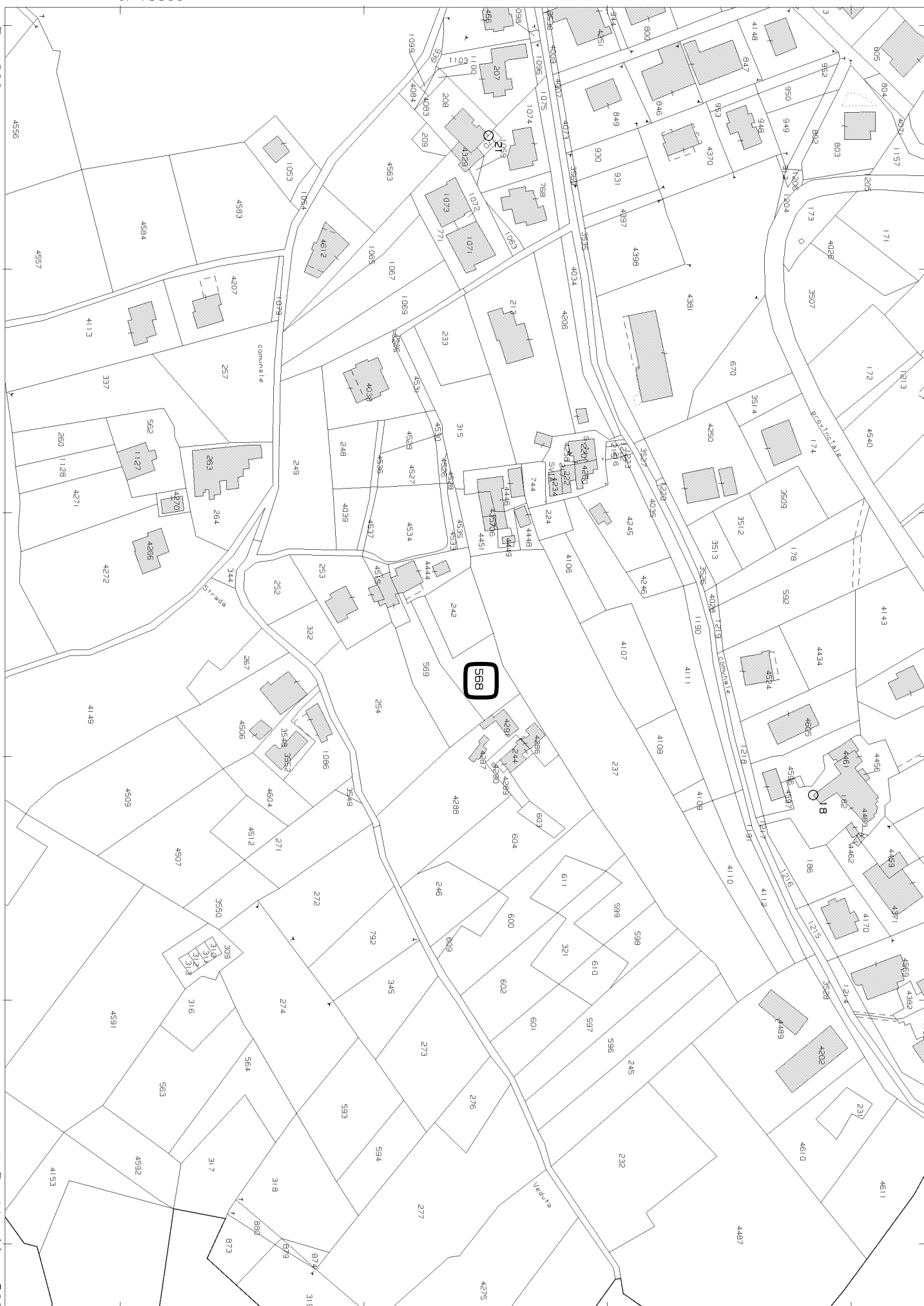
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
									Dominicale	Agrario	
1	8	568		-	SEMIN ARBOR 1	08 00			Euro 4,96 L. 9.600	Euro 4,34 L. 8.400	Impianto meccanografico del 05/06/1970
Notifica						Partita		976			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



N=75000

E=-1800

1 Particella: 568

