

Prot. Acq. 89804/2025

Oggetto

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area facente parte del dismesso mattatoio comunale di Vasto, ubicata in via Sant'Onofrio. Foglio 38 Particelle 527 e 4572 di complessivi mq. 6.142.



Richiedente

COMUNE DI VASTO - 83000690699

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2025/18

1. PREMESSA	4
1.1 Oggetto della relazione di stima	4
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	4
1.3 Finalità della valutazione	4
1.4 Sopralluogo	5
1.5 Documentazione esaminata	5
2. DESCRIZIONE GENERALE	5
2.1 Notizie di carattere generale	5
2.2 Terreno non agricolo, sito in VASTO - ,	5
2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare	5
2.2.2 Utilizzo attuale	6
2.2.3 Identificazione catastale	6
2.2.4 Consistenza	6
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	6
3.1 Quadro normativo vigente	6
3.2 Urbanistica	7
3.2.1 Inquadramento generale	7
3.2.2 Destinazione urbanistica	7
3.2.3 Vincoli ex-lege	8
3.2.4 Potenzialità edificatoria	8
3.2.5 Titoli urbanistici	9
3.3 Risultati analisi tecnico-legale	9
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
4.1 Criteri e metodologie estimative	9

4.2 Scopo della stima	10
4.3 Analisi generale del mercato	10
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R3 / "RESTANTE TERRITORIO", del Comune di VASTO (CH)	11
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata	11
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	12
5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in VASTO - ,	12
6. CONCLUSIONI	25
ALLEGATI	28

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

La presente perizia di stima viene effettuata a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa sottoscritto fra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale – Territorio e il Comune di Vasto. Tale accordo di collaborazione è stato firmato digitalmente dai rappresentanti dei suddetti enti pubblici ed acquisito al protocollo n° 89804 del 25/08/2025 di quest'Ufficio.

L'incarico conferito concerne la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area facente parte del dismesso mattatoio comunale di Vasto, identificabile nel N.C.T. al Foglio 38 con le Particelle 527 e 4572 di complessivi mq. 6.142.

Sul suolo insistono, i vetusti, fatiscenti ed irrecuperabili corpi di fabbrica del mattatoio che sono censiti nel N.C.E.U. con le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 2 Categoria E/9 Rendita € 2.585,38 (edifici a destinazione particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E);
- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 3 Categoria A/2 Classe 1^a Consistenza vani 6 Rendita € 464,81 (abitazioni di tipo civile);
- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 4 bene comune non censibile ai Subalterni 2-3 (corte pertinenziale scoperta).

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

Il complesso immobiliare da stimare è attualmente intestato in Catasto come di seguito riportato: "COMUNE DI VASTO" (C.F. 83000690699) proprietario per 1/1.

1.3 Finalità della valutazione

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del complesso immobiliare indicato in oggetto, ai fini di un'eventuale alienazione.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 2 comma 2.2 dell'accordo di collaborazione, saranno rispettate le seguenti condizioni:

- 1) l'Agenzia delle Entrate determinerà soltanto il più probabile valore di mercato del suolo "nudo" secondo le previsioni stabilite dalla variante di destinazione urbanistica dell'area denominata "ex mattatoio comunale", approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 14/03/2025;
- 2) i costi necessari per la demolizione dei manufatti esistenti e la bonifica dell'area dovranno essere determinati dal Comune di Vasto e detratti dall'importo stimato dall'Agenzia delle Entrate.

L'epoca della stima è 02/12/2025

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Interno	29/10/2025	4586	28/10/2025	Il sopralluogo è stato effettuato dal Geom. Maurizio D'Orazio dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, unitamente al Geom. Italo Antonio Pomponio delegato dal Comune di Vasto.

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Relativamente all'immobile oggetto di stima e ai comparabili sono state visionate le mappe catastali e le visure attuali.
Certificato di destinazione urbanistica	Sono stati analizzati i certificati di destinazione urbanistica del compendio immobiliare oggetto di stima e dei riferimenti estimativi. Quest'ultimi sono allegati ai rispettivi atti di compravendita.
-	-

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Il dismesso mattatoio è ubicato alla via Sant'Onofrio, nel versante collinare sud-occidentale del Comune di Vasto, a circa mt. 190 sul livello del mare.

Più precisamente, il complesso immobiliare dista circa mt. 500 dalla rotatoria di collegamento tra Viale Perth e la Circonvallazione Hystoniense e circa metri 200 dal cavalcavia sull'autostrada A/14 "Adriatica".

La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del gas, rete telefonica, impianti fognari e pubblica illuminazione) ma è priva di servizi pubblici, attività commerciali, aree verdi allestite a parco e/o giardino, zone attrezzate per la sosta dei veicoli, fermate del trasporto pubblico.

2.2 Terreno non agricolo, sito in VASTO - ,

2.2.1 Caratteristica dell'unità immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto di stima è composto dalle seguenti porzioni immobiliari:

1) Particella 527 di mq. 5.994 - si tratta di un'area con il profilo del suolo pressochè pianeggiante e conformazione geometrica approssimativamente trapezoidale su cui ancora insistono i corpi di fabbrica strumentali alle attività del dismesso mattatoio comunale. Il sito è interamente delimitato da muri in cemento armato e muratura di mattoni pieni ed è direttamente accessibile

dalla prospiciente via Sant'Onofrio e dalla laterale via del Mattatoio attraverso cancelli metallici carrabili. I restanti due lati confinano con il compendio immobiliare attualmente adibito a "Centro Benessere" distinto con la Particella 4339 del Foglio 38 Categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi). In ultimo si segnala che lo spigolo sud-ovest del lotto è attraversato marginalmente dai cavi aerei di un elettrodotto di media tensione, così come illustrato nell'allegato A2 "inquadramento territoriale".

2) Particella 4572 di mq. 148 - si tratta di una piccola striscia di terreno larga circa mt. 3,50 e lunga circa mt. 42, posta tra via Sant'Onofrio e il muro di cinta del dismesso mattatoio comunale. Essa è abibita prevalentemente a marciapiede e parcheggio per autovetture.

2.2.2 Utilizzo attuale

In base alle notizie acquisite nel corso degli accertamenti è emerso che il mattatoio è stato realizzato a cavallo tra gli anni '50 e '60 e, dopo decenni di attività, è stato definitivamente chiuso nell'anno 2018.

Dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia, si evince chiaramente che tutti i corpi di fabbrica sono attualmente vetusti, fatiscenti, inutilizzabili ed irrecuperabili.

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m²)
Vasto	Terreni	-	38	527	5.994,00
Vasto	Terreni	-	38	4572	148,00

-

2.2.4 Consistenza

La superficie complessiva del terreno da stimare ammonta a mq. 6.142.

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Le normative in vigore determinano le condizioni legali e regolamentari a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

- **SCOPO DELLA STIMA:** la valutazione deve essere effettuata tenendo conto dell'obiettivo specifico per il quale viene richiesta;
- **PRINCIPI E METODI ESTIMATIVI:** è indispensabile conoscere i principi teorici dell'estimo e i metodi di valutazione più appropriati per il tipo di bene oggetto di stima;
- **MERCATO E DATI DI RIFERIMENTO:** l'estimatore deve avere una conoscenza approfondita del mercato di riferimento e utilizzare dati aggiornati e affidabili;
- **ASPETTI TECNICI E GIURIDICI:** è necessario considerare le caratteristiche tecniche del bene e gli aspetti giuridici legati alla proprietà e alla sua titolarità;
- **PRINCIPIO DI ORDINARIETA':** la stima deve essere basata su condizioni, fatti e circostanze ordinarie e realistiche, considerando anche la loro permanenza nel tempo.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Vigenza	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
Piano Regolatore Generale	Vigente	Atto Consigliare	10	28/03/2001	Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n° 11 del 30/05/2001.

Successivamente, con Delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 25/03/2013, è stata approvata la variante alle Norme Tecniche d'Attuazione.

Inoltre si segnala che, relativamente al complesso immobiliare oggetto di stima, sono stati adottati i seguenti provvedimenti:

- con Delibera del Consiglio Comunale n° 54 del 29/07/2024, è stata adottata la variante di destinazione urbanistica da zona commerciale a zona residenziale B4 "Completamento estensiva da integrare";
- con Delibera del Consiglio Comunale n° 6 del 14/03/2025 la suddetta variante è stata definitivamente approvata.

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
B4	Zona di "Completamento estensiva da integrare".	Articolo 97	Indice fondiario	0,50 mq/mq	527-4572 di complessivi mq. 6.142.

Nella zona B4 "Completamento estensiva da integrare" l'edificazione può essere eseguita attraverso intervento urbanistico diretto nel rispetto dei seguenti più significativi indici e parametri urbanistici:

- **Sun** superficie utile netta $\leq 0,50$ mq/mq;
- **H** altezza $\leq$ mt. 7,50;
- **Dc** distanza dai confini $\geq$ mt. 5;
- **Df** distanza tra fabbricati $\geq$ mt. 10,00;
- **Ds** distanza dalle strade $\geq$ mt. 5,00;
- **P3** parcheggi ed autorimesse di pertinenza $\geq 1/3$ della superficie utile netta;
- **P4** Parcheggi di pertinenza esterni agli edifici = un posto auto per ogni unità abitativa;
- **Us** indice di utilizzazione del suolo $\leq 0,50$ mq/mq;
- **Ip** indice di piantumazione ≥ 30 alberi per ettaro;
- **Sp** superficie permeabile $\geq 0,10$ della superficie territoriale.

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Idrogeologici	Detto vincolo non preclude l'edificazione ma subordina gli interventi all'ottenimento di una specifica autorizzazione da parte dell'autorità competente.

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Considerato che il sito è contraddistinto da una Sun (superficie utile netta) pari a 0,50 mq/mq, la capacità edificatoria potenziale massima ammonta a:

(mq. 6.142 x 0,50 mq/mq) = mq. 3.071.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie Fondiaria [m ²]	Superficie edificabile [m ²]		
		Ammesso	Realizzato	Residuo
Residenziale	6.142	3.071	0	3.071

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
-	-	/	-	-

In base alle informazioni disponibili, il lotto in argomento non è al momento interessato da alcuna autorizzazione edilizia.

3.3 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di dati essenziali, che vengono di seguito riassunti e contestualizzati per il successivo processo di valutazione.

Relativamente al sito edificatorio di che trattasi, sulla base dei dati rilevati nel corso degli accertamenti, si può affermare quanto segue:

- è liberamente commerciabile;
- è utilizzabile ai fini edificatori, mediante intervento edilizio diretto, nel rispetto dei dettami previsti dallo strumento urbanistico vigente;
- per l'edificazione di nuove costruzioni è necessaria la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti, lo smaltimento dei materiali di risulta e la bonifica dell'area ai fini della tutela della salute pubblica e della salubrità dell'ambiente;
- non è gravato da alcuna specifica servitù eccezion fatta per la presenza dell'elettrodotto ai margini del lotto;
- le differenze riscontrate tra le planimetrie catastali e lo stato effettivo dei luoghi, consistenti sostanzialmente in alcuni ampliamenti dei corpi di fabbrica, sono ininfluenti in quanto tutto il dismesso mattatoio comunale è destinato alla demolizione.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 Scopo della stima

L'obiettivo della stima è quello di consentire al Comune di Vasto di procedere alla vendita del dismesso mattatoio comunale, previa quantificazione del più probabile valore di mercato.

4.3 Analisi generale del mercato

Considerato che l'immobile da stimare è un'area edificabile", per comprendere meglio l'andamento di tale segmento di mercato si ritiene opportuno fare riferimento ai seguenti report pubblicati dalla Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e precisamente:

- 1) "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia Immobiliare" per i dati relativi all'anno 2020;
- 2) "Statistiche trimestrali terreni" per i dati relativi agli anni 2021-2022-2023-2024.

Nelle tabelle che seguono sono rilevabili:

- le n° 5 aree geografiche in cui è suddiviso l'intero territorio nazionale;
- le superfici dei terreni edificabili compravendute espresse in ettari;
- le variazioni percentuali rispetto all'anno precedente.

SERIE STORICA PER AREE GEOGRAFICHE DELLE SUPERFICI DEI TERRENI EDIFICABILI COMPRAVENDUTE ESPRESSE IN ETTARI (ha)					
Area	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	735	1.247	1.349	1.128	1.221
Nord Est	673	1.313	1.255	1.065	1.245
Centro	381	672	876	808	834
Sud	670	1.073	1.220	1.345	1.497
Isole	414	1.054	968	846	846
Totale	2.873	5.359	5.668	5.192	5.643

VARIAZIONI PERCENTUALI PER AREE GEOGRAFICHE DELLE SUPERFICI DEI TERRENI EDIFICABILI COMPRAVENDUTE RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE					
Area	2020	2021	2022	2023	2024
Nord Ovest	-11,7%	+69,7%	+8,2%	-16,4%	+8,2%
Nord Est	-28,8%	+95,1%	-4,4%	-15,1%	+16,9%
Centro	-32,6%	+76,4%	+30,4%	-7,8%	+3,2%
Sud	-16,7%	+60,1%	+13,7%	+10,2%	+11,3%
Isole	-34,1%	+154,6%	-8,2%	-12,6%	+0,00%
Totale	-23,9%	+86,6%	+5,8%	-8,4%	+8,7%

Si precisa che la regione Abruzzo è ricompresa nell'area geografica "Sud", insieme alla Basilicata, alla Calabria, alla Campania, al Molise e alla Puglia.

4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R3 / "RESTANTE TERRITORIO", del Comune di VASTO (CH)

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa, con riferimento alla seguente zona OMI:

Provincia	Comune	Zona OMI	Denominazione
CH	VASTO	R3	RESTANTE TERRITORIO

4.4.1 Segmento del mercato immobiliare " Terreno edificabile" e metodologia estimativa adottata

Ambito territoriale di riferimento:

Comune

In particolare, si è rilevato che nell'ambito territoriale di riferimento del bene oggetto di stima, il mercato immobiliare registrava, in generale, una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite.

Dalle informazioni di mercato disponibili, si evince una lieve diminuzione dei prezzi.

Infine, il segmento del mercato immobiliare di riferimento si presenta, complessivamente, dinamico per le compravendite con disponibilità di dati di scambio.

Note:

La ricerca di siti edificatori simili a quello da stimare, trasferiti negli ultimi anni, è stata concentrata nel territorio del Comune di Vasto. Tale indagine di mercato ha consentito di ritenere idonei n° 4 atti di compravendita e n° 1 atto di donazione di terreni edificabili aventi la medesima destinazione urbanistica del Subject, i cui dati identificativi e descrittivi sono riassunti nei quadri sinottici riportati nelle pagine che seguono.

Si precisa che nonostante gli immobili presi a riferimento abbiano dimensioni inferiori rispetto a quelle del terreno da stimare, essi sono idonei a fornire il richiesto valore del sito in questione.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Terreno edificabile sito in VASTO

- ,

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai terreni edificabili, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
3. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;

4. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
5. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

• Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C_a

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto del Notaio Irene Di Filippo rep. n° 651/527
Prezzo (€)		45.000,00
Data dell'atto		11/04/2025
Comune		Vasto
Zona OMI		R3 - "Restante territorio"
Indirizzo	Toponimo	Contrada Pagliarelli
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	12
	Particella	4192-4193-4196
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Le suddette particelle individuano un sito edificatorio pianeggiante e forma regolare, della superficie complessiva di mq. 814, ubicato in una zona molto decentrata rispetto al centro cittadino, nell'ambito di un comprensorio privo di servizi pubblici ed attività commerciali. Esso dista circa metri 300 dalla Strada Statale n° 16 "Adriatica" ed è direttamente accessibile dalla prospiciente strada comunale. Il sito ricade urbanisticamente nella zona B4 "Completamento estensiva da integrare" ed è sottoposto a "Vincolo Idrogeologico". Tale vincolo non preclude l'edificazione ma subordina gli interventi all'ottenimento di una specifica autorizzazione da parte dell'autorità competente. Oltre a ciò si segnala quanto segue: - la presenza di una servitù di passaggio e posa di condotte costituita con atto del Notaio Manuela Carmina rep. n° 15216/10237 del 26/09/2006, registrato a Vasto il 13/10/2006 e trascritto a Chieti il 16/10/2006 al n° 17746 di formalità; - l'originario uso civico è stato affrancato con determina del dirigente del Settore Servizi interni n° 1205 del 21/12/2017. Importo dichiarato € 45.000,00 : mq. 814 = in c.t. € 55,28/mq

Comparabile C_b

Fonte		Donazione
Estremi dell'atto		Atto del Notaio Pierluigi Quaglione rep. n° 13022/9312 (seconda donazione)
Prezzo (€)		106.400,00
Data dell'atto		17/04/2025
Comune		Vasto
Zona OMI		D2 - "Via Incoronata, Via San Sisto, Via S. Rocco/parte, Via del Porto/parte".
Indirizzo	Toponimo	Località Incoronata
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	21
	Particella	5160-5162
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Le suddette particelle individuano un sito edificatorio pianeggiante e forma irregolare, della superficie complessiva di mq. 1.636, situato nell'ambito di una zona in forte espansione residenziale. Esso è direttamente accessibile dall'antistante Via Dei Bontempi (strada comunale senza uscita) e dista poco più di metri 100 da via Incoronata. Urbanisticamente rientra all'interno della zona B4 "Completamento estensiva da integrare". Importo dichiarato € 106.400,00 : mq. 1.636 = in c.t. € 65,04/mq

Comparabile C_c

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto del Notaio Guido lo Iacono rep. n° 22889/14093 (prima compravendita).
Prezzo (€)		70.000,00
Data dell'atto		28/08/2024
Comune		Vasto
Zona OMI		D2 - "Via Incoronata, Via San Sisto, Via S. Rocco/parte, Via del Porto/parte".
Indirizzo	Toponimo	Via San Leonardo
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	20
	Particella	4722-4723-4724
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Le suddette particelle individuano un sito edificatorio in leggero declivio e forma rettangolare, della superficie complessiva di mq. 1.048, ubicato ai margini della località Incoronata. Esso confina con una strada privata senza sbocchi, posta perpendicolarmente alla via comunale. Il sito ricade urbanisticamente nella zona B4 "Completamento estensiva da integrare" ed è sottoposto a "Vincolo Idrogeologico". Tale vincolo non preclude l'edificazione ma subordina gli interventi all'ottenimento di una specifica autorizzazione da parte dell'autorità competente. Importo dichiarato € 70.000,00 : mq. 1.048 = in c.t. € 66,79/mq

Comparabile C_d

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto del Notaio Manuela Carmina rep. n° 26881/19857
Prezzo (€)		52.200,00
Data dell'atto		02/05/2024
Comune		Vasto
Zona OMI		R3 - "Restante territorio".
Indirizzo	Toponimo	Contrada Defenza
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	11
	Particella	4387/parte
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		La suddetta particella individua un terreno pianeggiante e forma trapezoidale di mq. 1.410, situato in una zona molto decentrata rispetto al centro cittadino, in un ambito privo di servizi pubblici ed attività commerciali. Esso è posto nelle vicinanze della Cooperativa Agricola San Michele Arcangelo e della Strada Statale n° 16 "Adriatica" ed è raggiungibile da via Pagliarelli per mezzo di una strada privata senza uscita. Il terreno ricade urbanisticamente per circa mq. 869 nella zona B4 "Completamento estensiva da integrare" e per la restante porzione di circa mq. 541 in zona E "Verde agricolo", ed è sottoposto a "Vincolo Idrogeologico". Tale vincolo non preclude l'edificazione ma subordina gli interventi all'ottenimento di una specifica autorizzazione da parte dell'autorità competente. Importo dichiarato per la parte edificabile € 52.200,00 : mq. 869 = in c.t. € 60,07/mq

Comparabile C_e

Fonte		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto del Notaio Pierluigi Quaglione rep. n° 11991/8531
Prezzo (€)		42.000,00
Data dell'atto		18/05/2023
Comune		Vasto
Zona OMI		D2 - "Via Incoronata, Via San Sisto, Via S. Rocco/parte, Via del Porto/parte".
Indirizzo	Toponimo	Via Dei Bontempi
	Numero civico	-
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	21
	Particella	4918-4919-4920-4921-4922/parte
	Subalterno	-
Descrizione ed ulteriori informazioni		Le suddette particelle individuano un sito edificatorio pianeggiante e forma irregolare della superficie complessiva di mq. 659, situato nell'ambito di una zona in forte espansione residenziale. Esso è direttamente accessibile da Via Dei Bontempi (strada comunale senza uscita) e dista poco più di metri 200 da via Incoronata. Urbanisticamente ricade per circa mq. 648 nella zona B4 "Completamento estensiva da integrare" e per circa mq. 11 in "Viabilità" ed è assoggettato al "Vincolo archeologico". Tale vincolo consente l'intervento edilizio previsto dal PRG, previa acquisizione del relativo nulla osta del Ministero competente. Importo dichiarato € 42.000,00 : [648 + (11 x 0,10)] = in c.t. € 64,71/mq

● Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Tabella delle Caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie edificabile (m ²)	n
	Cubatura edificabile (m ³)	n
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In declivio	1
	Pianeggiante	2
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2
Servitù	Presenti	0
	Assenti	1
Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	A lungo termine	0
	A medio termine	1
	A breve termine	2

La consistenza, che rappresenta una caratteristica di tipo "quantitativa", viene espressa come superficie effettiva di ciascun lotto e la sua entità è misurata attraverso la corrispondente unità di misura, ossia il metro quadrato. La possibilità di indicare semplicemente la superficie del sito edificatorio, si è resa possibile perché sia i Comparables, sia il Subject, ricadono in zona B4 e, quindi, hanno tutti lo stesso indice fondiario ($S_{un} = 0,50 \text{ mq/mq}$).

La Localizzazione, la Giacitura, l'Accessibilità e l'Adeguamento temporale relativo alle previsioni urbanistiche, sono classificabili tra le caratteristiche di tipo "Qualitative ordinabili", ovvero quelle che possono essere apprezzate sul mercato per gradi, secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori e punteggi, come da tabella che precede.

La Forma e la Servitù, rientrano tra le caratteristiche "Qualitative non ordinabili" e le loro entità

possono essere apprezzate secondo una scala dicotomica, mediante appositi nomenclatori e punteggi, come da tabella che precede.

● **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

La ricerca di simili siti edificatori nel territorio del Comune di Vasto, compravenduti nel triennio precedente la data della stima, è stata effettuata con l'obiettivo di ridurre al minimo le differenze rispetto alle caratteristiche effettivamente possedute dall'immobile oggetto di stima.

● **Tabella dei dati**

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

● **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (K_{Ci}) del prezzo complessivo rilevato del corrispondente comparabile; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione.

I prezzi impliciti, che rappresentano la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, sono stati assunti sulla base degli apprezzamenti riscontrati sul locale libero mercato per simili siti edificatori. Tali incidenze, riferite alle caratteristiche "Qualitative ordinabili" e "Qualitative non ordinabili", sono espresse in forma percentuale e vengono applicate al prezzo dichiarato in atto per ciascun comparabile. Nel caso in questione saranno utilizzate le seguenti percentuali d'aggiustamento (pesi):

- localizzazione (c2) = 20,0%;
- forma (c3) = 3,0%;
- giacitura (c4) = 5,0%;
- accessibilità (c5) = 15,0%;
- rischio idrogeologico (c6) = 8%;
- servitù (c7) = 5,0%;
- adeguamento temporale relativo alle previsioni urbanistiche (c8) = 10,0%.

Per quanto attiene la consistenza (c1) si assume, quale prezzo marginale, il minimo fra i prezzi unitari dichiarati tra tutti gli immobili in comparazione.

• Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Per la stima in questione si ritiene che lo scostamento massimo accettabile tra i prezzi corretti di ogni singolo comparabile e la loro media, sia pari al 15%. Con detta percentuale, i riferimenti comparativi utilizzati per la valutazione, sono risultati essere tutti ricompresi all'interno del range prefissato.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Terreni edificabili			C _a		C _b		C _c		C _d		C _e			
Dati di Riferimento	Fonte		Compravendita		Donazione		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi		Atto del Notaio Irene Di Filippo rep. n° 651/527		Atto del Notaio Pierluigi Quaglione rep. n° 13022/9312 (seconda donazione)		Atto del Notaio Guido lo Iacono rep. n° 22889/14093 (prima compravendita).		Atto del Notaio Manuela Carmina rep. n° 26881/19857		Atto del Notaio Pierluigi Quaglione rep. n° 11991/8531			
	Prezzo o valore assunto (€)		45.000,00		106.400,00		70.000,00		52.200,00		42.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2025		1/2025		2/2024		1/2024		1/2023		2/2025	
	Comune		Vasto		Vasto		Vasto		Vasto		Vasto		Vasto	
	Indirizzo	Toponimo	Contrada Pagliarelli		Località Incoronata		Via San Leonardo		Contrada Defenza		Via Dei Bontempi		Via S. Onofrio	
		Numero civico	-		-		-		-		-		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	12		21		20		11		21		38	
		Particelle	4192-4193-4196		5160-5162		4722-4723-4724		4387/parte		4918-4919-4920-4921-4922/parte		527-4572	
		Subalterno	-		-		-		-		-		-	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Superficie edificabile in m ²	814,00	Superficie edificabile in m ²	1.636,00	Superficie edificabile in m ²	1.048,00	Superficie edificabile in m ²	869,00	Superficie edificabile in m ²	649,00	Superficie edificabile (m ²)	6.142,00
	Localizzazione		Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Forma		Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Regolare	1,00
	Giacitura		Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	In declivio	1,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00
	Accessibilità		Normale	1,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via principale	2,00
	Servitù		Presenti	0,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00
	Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche		A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00

TABELLA B - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Superficie edificabile in m ²	814,00	Superficie edificabile in m ²	1.636,00	Superficie edificabile in m ²	1.048,00	Superficie edificabile in m ²	869,00	Superficie edificabile in m ²	649,00	Superficie edificabile (m ²)	6.142,00
c2	Localizzazione	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Forma	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Irregolare	0,00	Regolare	1,00
c4	Giacitura	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	In declivio	1,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00
c5	Accessibilità	Normale	1,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via principale	2,00
c6	Servitù	Presenti	0,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00	Assenti	1,00
c7	Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00	A breve termine	2,00

TABELLA C - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza	Kc1 x P _{cmin}	euro/m ²	1,000	55,28	55,28	55,28	55,28	55,28
c2	Localizzazione	Kc2 x P'ci	€	0,200	9.000,00	21.280,00	14.000,00	10.440,00	8.400,00
c3	Forma	Kc3 x P'ci	€	0,030	1.350,00	3.192,00	2.100,00	1.566,00	1.260,00
c4	Giacitura	Kc4 x P'ci	€	0,050	2.250,00	5.320,00	3.500,00	2.610,00	2.100,00
c5	Accessibilità	Kc5 x P'ci	€	0,150	6.750,00	15.960,00	10.500,00	7.830,00	6.300,00
c6	Servitù	Kc6 x P'ci	€	0,050	2.250,00	5.320,00	3.500,00	2.610,00	2.100,00
c7	Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	Kc7 x P'ci	€	0,100	4.500,00	10.640,00	7.000,00	5.220,00	4.200,00

TABELLA D - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza	5.328,00	294.545,45	4.506,00	249.103,19	5.094,00	281.609,34	5.273,00	291.504,91	5.493,00	303.667,08		
c2	Localizzazione	1,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	10.440,00	0,00	0,00		
c3	Forma	0,00	0,00	1,00	3.192,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1.260,00		
c4	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Accessibilità	1,00	6.750,00	2,00	31.920,00	2,00	21.000,00	2,00	15.660,00	2,00	12.600,00		
c6	Servitù	1,00	2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Adeguamento temporale relativo alle Previsioni Urbanistiche	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	Σ ΔPi	312.545,45		284.215,19		306.109,34		317.604,91		317.527,08			
	P'C	45.000,00		106.400,00		70.000,00		52.200,00		42.000,00			
	P'C + Σ ΔP	357.545,45		390.615,19		376.109,34		369.804,91		359.527,08			
1^ SINTESI	p _c corretto	58,21		63,60		61,24		60,21		58,54		prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/m ²)	60,35
	Δmedio%	-3,54%		5,38%		1,47%		-0,23%		-3,01%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	370.669,70

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	370.669,70
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

370.000,00

6. CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa fra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Provinciale – Territorio e il Comune di Vasto, sottoscritto digitalmente dai rappresentanti dei suddetti enti pubblici ed acquisito al protocollo n° 89804 del 25/08/2025 di quest'Ufficio.

Tale accordo prevede la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area facente parte del dismesso mattatoio comunale di Vasto, identificabile nel N.C.T. al Foglio 38 con le Particelle 527 e 4572 di complessivi mq. 6.142.

I vetusti fatiscenti ed irrecuperabili corpi di fabbrica che insistono sul suolo del dismesso mattatoio sono censiti nel N.C.E.U. con le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 2 Categoria E/9 Rendita € 2.585,38 (edifici a destinazione particolare non compresi nelle altre categorie del gruppo E);
- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 3 Categoria A/2 Classe 1^a Consistenza vani 6 Rendita € 464,81 (abitazioni di tipo civile);
- Foglio 38 Particella 527 Subalterno 4 bene comune non censibile ai Subalterni 2-3 (corte pertinenziale scoperta).

Il presente elaborato estimale viene reso al solo scopo di consentire al richiedente Comune di Vasto di procedere all'alienazione del suddetto mattatoio definitivamente chiuso nell'anno 2018. Il sopralluogo è stato eseguito in data 29/10/2025 dal Geom. Maurizio D'Orazio dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, unitamente al Geom. Italo Antonio Pomponio delegato dal Comune di Vasto.

Poiché dall'analisi del mercato immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità

di atti di compravendita relativi a siti edificatori simili a quello da stimare, il valore è stato determinato mediante il procedimento di stima comparativo pluriparametrico derivato dal M. C. A. (Market Comparison Approach).

Per l'unità immobiliare in esame, precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Area di mq. 6.142, ricadente urbanisticamente nella zona B4 "completamento estensiva da integrare", facente parte del dismesso mattatoio comunale di Vasto.	Vasto / -	38	527-4572	-	370.000,00
TOTALE in c.t. (euro trecentosettantamila/00)					370.000,00

Tenuto conto che i muri di contenimento in cemento armato e muratura di mattoni pieni che delimitano perimetralmente il dismesso mattatoio comunale sono ancora perfettamente idonei all'uso, si ritiene ragionevole incrementare l'importo stimato del 15%. Di conseguenza il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare ammonta a:

€ 370.000,00 + 15% = **€ 425.500,00 (quattrocentoventicinquemilacinquecento/00).**

Inoltre, come stabilito dall'art. 2 comma 2.2 dell'accordo di collaborazione, a tale importo dovranno essere detratti i costi necessari per:

- la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti;
- lo smaltimento dei materiali di risulta;
- la bonifica dell'intera area ai fini della tutela della salute pubblica e della salubrità dell'ambiente.

Infine si porta a conoscenza che il valore stimato può essere suscettibile di variazione nell'ambito della fascia di tolleranza comunemente ammessa dalla corrente dottrina estimale. Detta alea, per la valutazione in argomento, è quantificabile nell'ordine del $\pm 15\%$ rispetto all'importo determinato. Pertanto, in tale contesto, può collocarsi il più esatto valore di mercato dell'immobile, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo adottato.

Chieti, 02/12/2025

IL RESPONSABILE TECNICO

ANTONIO D'AUREA

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

RICCARDO FLORIS

Firmato digitalmente

La presente perizia è stata redatta esclusivamente per i fini istituzionali del Comune di Vasto.

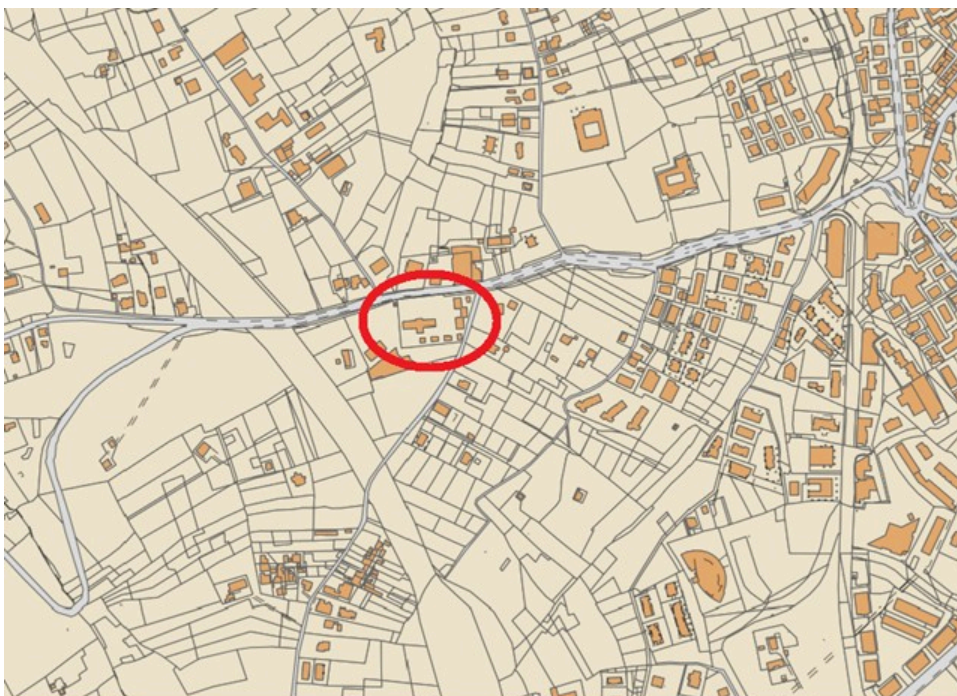
È vietato ogni altro tipo di utilizzo.

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

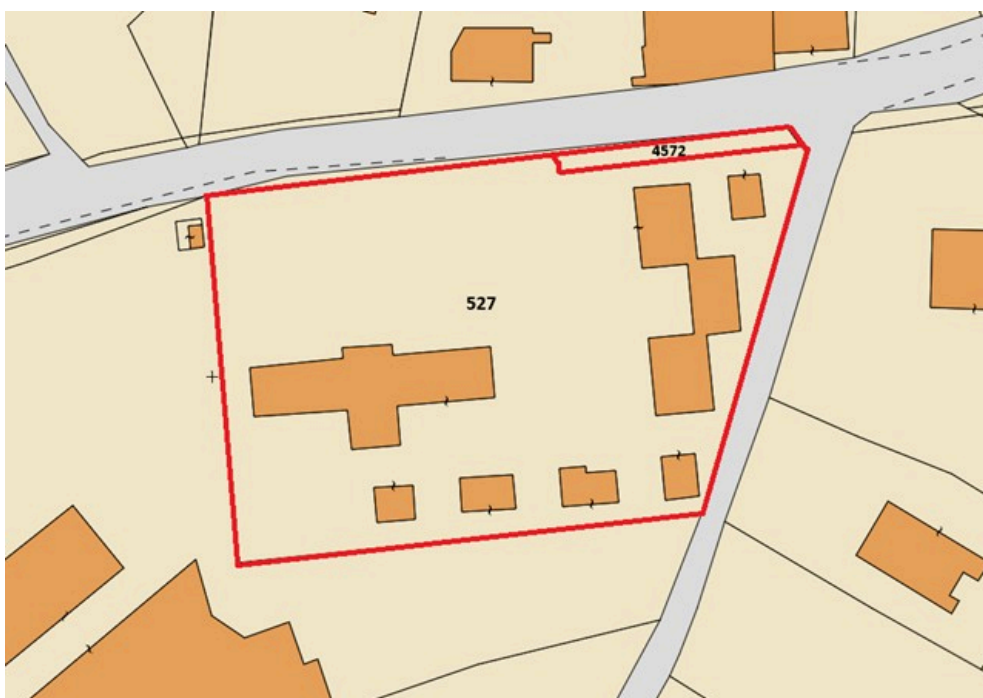
ALLEGATI

- | | |
|----|------------------------------|
| A1 | Estratti di mappa catastale |
| A2 | Inquadramento territoriale |
| A3 | Inquadramento della zona OMI |
| A4 | Documentazione fotografica |
| A5 | Comparabile Ca |
| A6 | Comparabile Cb |
| A7 | Comparabile Cc |
| A8 | Comparabile Cd |
| A9 | Comparabile Ce |

A1 - Estratti di mappa catastale

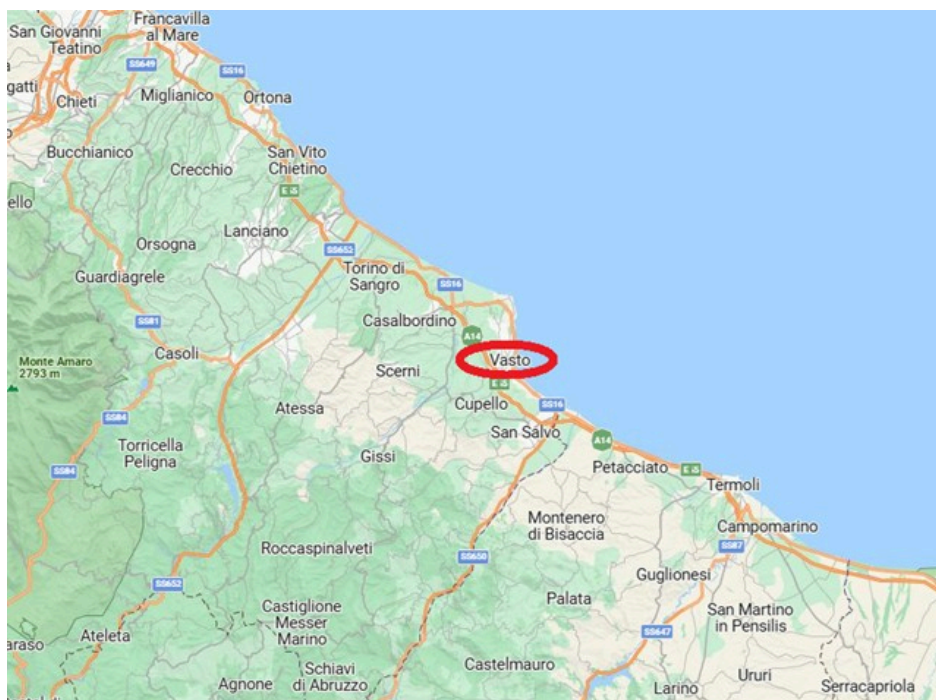


Comune di Vasto - Foglio 38 Particelle 527-4572

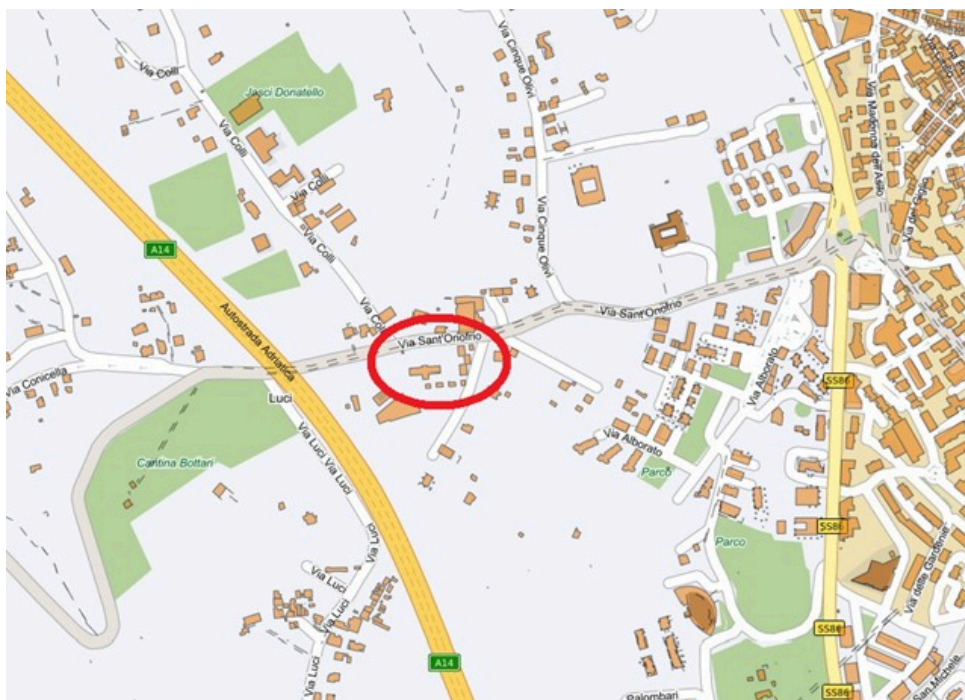


Comune di Vasto - Foglio 38 Particelle 527-4572

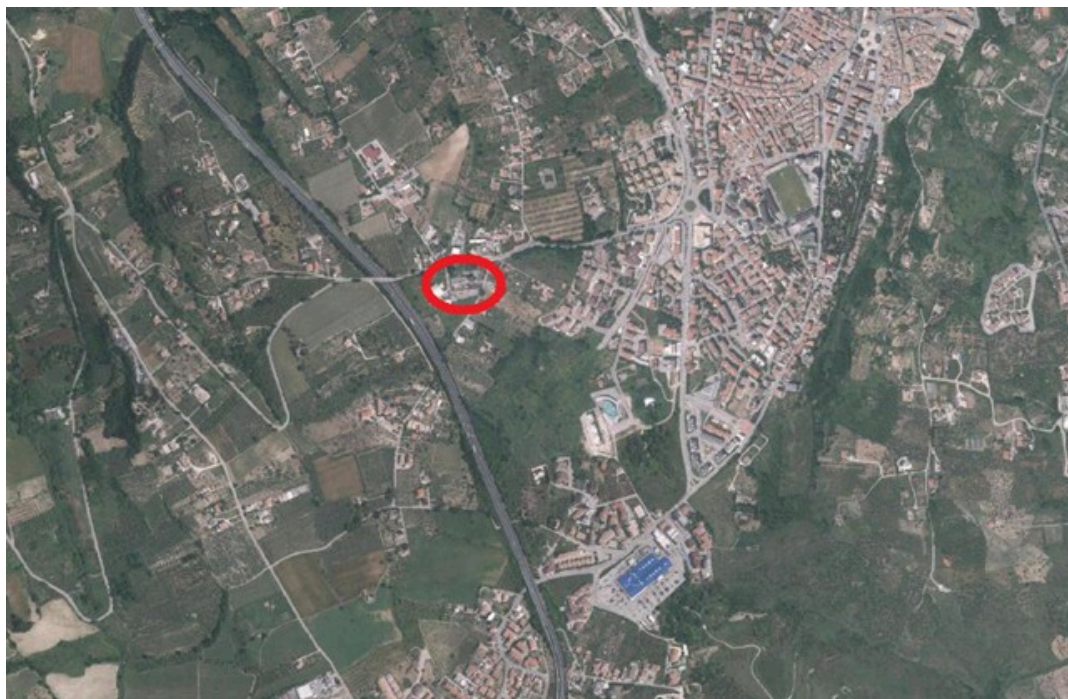
A2 - Inquadramento territoriale



Localizzazione geografica del Comune di Vasto



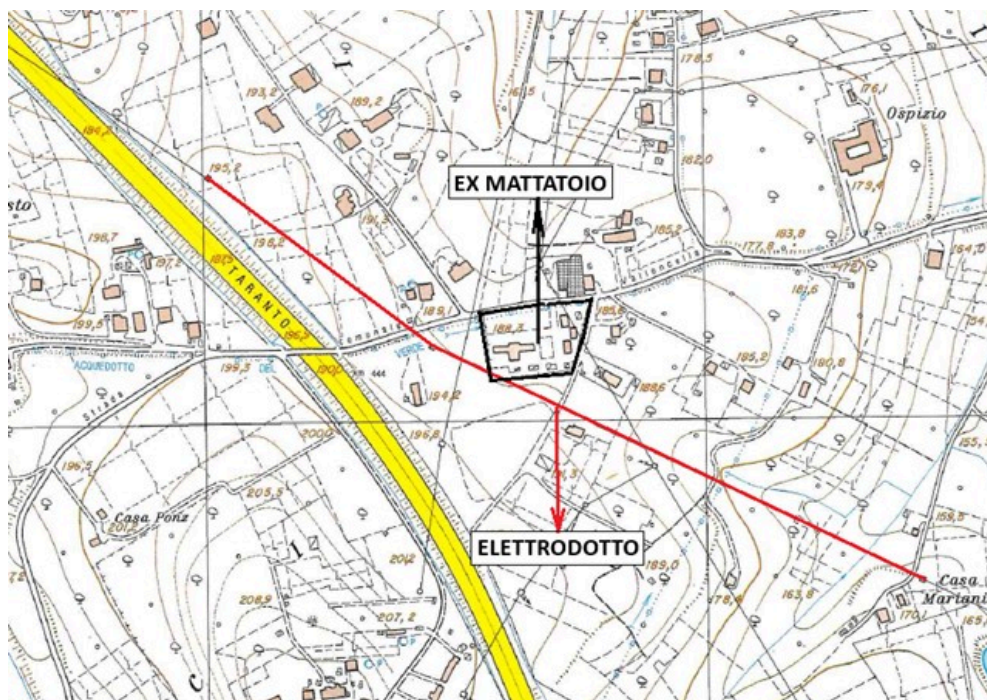
Ubicazione dell'immobile oggetto di stima



Veduta satellitare desunta da Google Maps

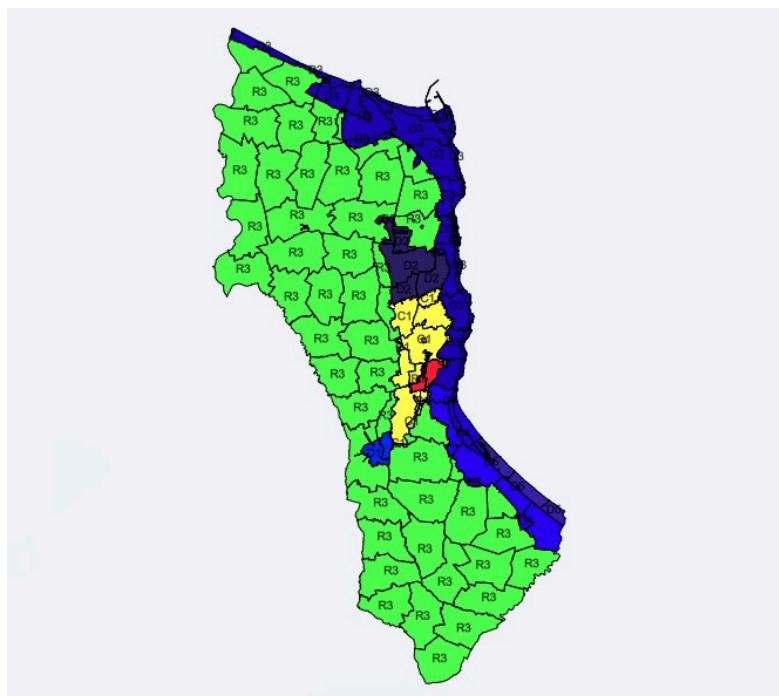


Veduta satellitare ravvicinata desunta da Google Maps

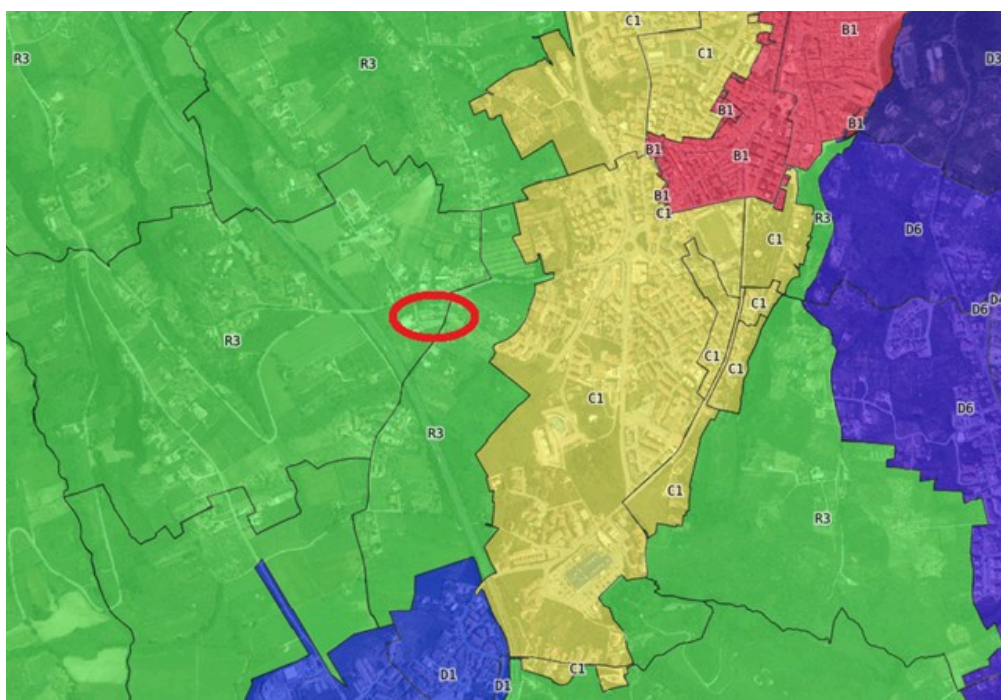


Ubicazione elettrodotto

A3 - Inquadramento della zona OMI



Zonizzazione OMI del Comune di Vasto



Collocazione dell'immobile oggetto di stima (zona OMI R3"Restante territorio")

A4 - Documentazione fotografica



Via del Mattatoio



Via del Mattatoio



Ingresso da Via del Mattatoio



Via Sant'Onofrio angolo Via del Mattatoio



Ingresso da Via Sant'Onofrio



Via Sant'Onofrio



Via Sant'Onofrio



Corpi di fabbrica ex mattatoio



Corpi di fabbrica ex mattatoio



Corpi di fabbrica ex mattatoio



Corpi di fabbrica ex mattatoio



Corpi di fabbrica ex mattatoio

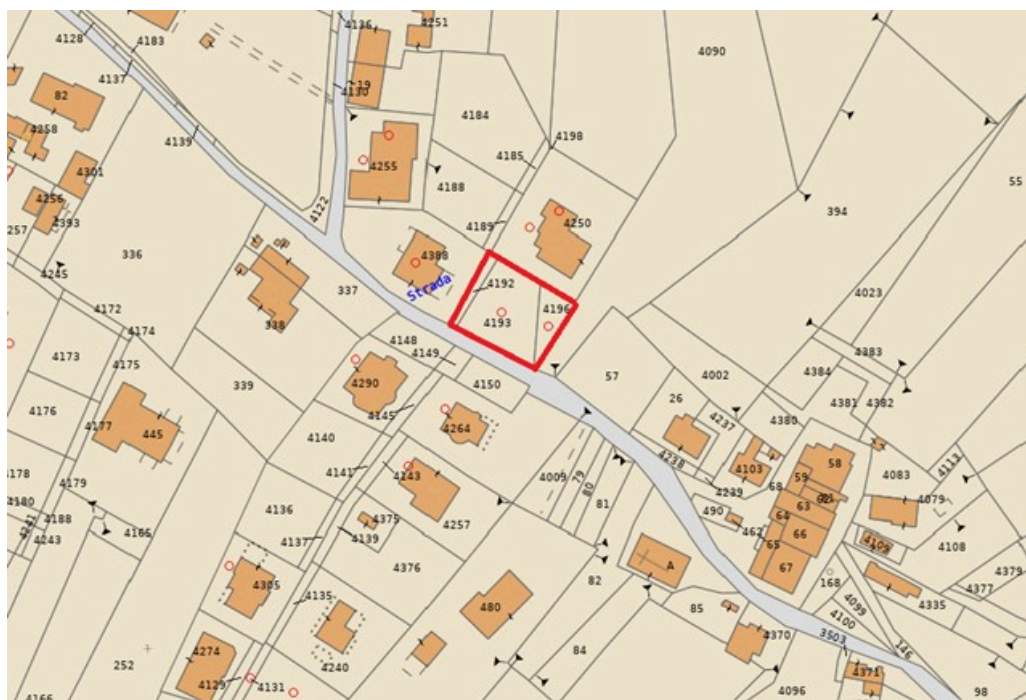


Corpi di fabbrica ex mattatoio



Corpi di fabbrica ex mattatoio

A5 - Comparabile Ca

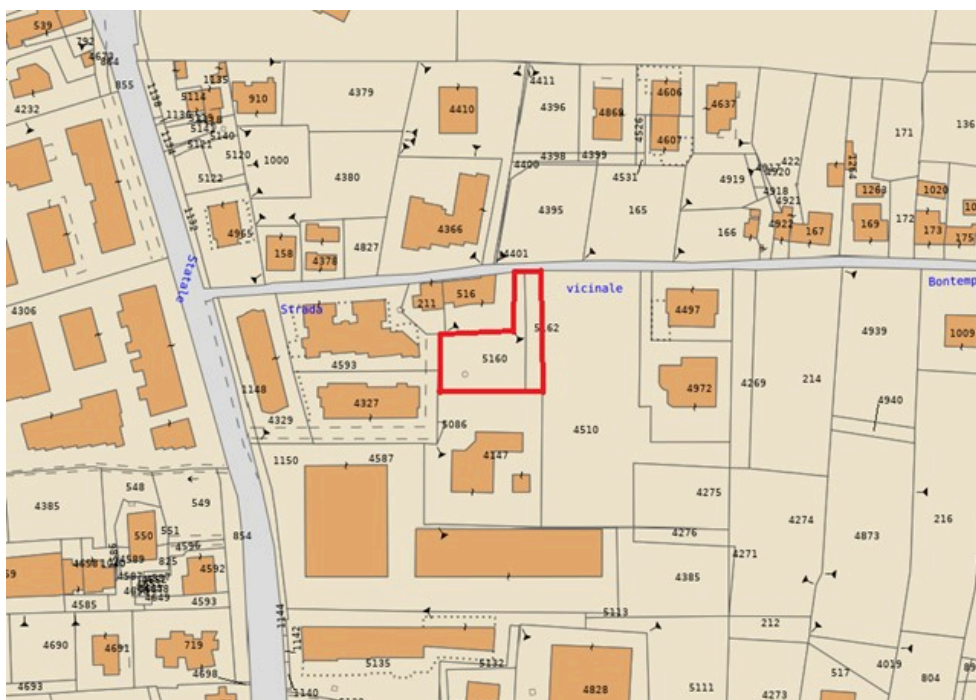


Comune di Vasto - Foglio 12 Particelle 4192-4193-4196



Comune di Vasto - Foglio 12 Particelle 4192-4193-4196

A6 - Comparabile Cb



Comune di Vasto - Foglio 21 Particelle 5160-5162



Comune di Vasto - Foglio 21 Particelle 5160-5162

A7 - Comparabile Cc

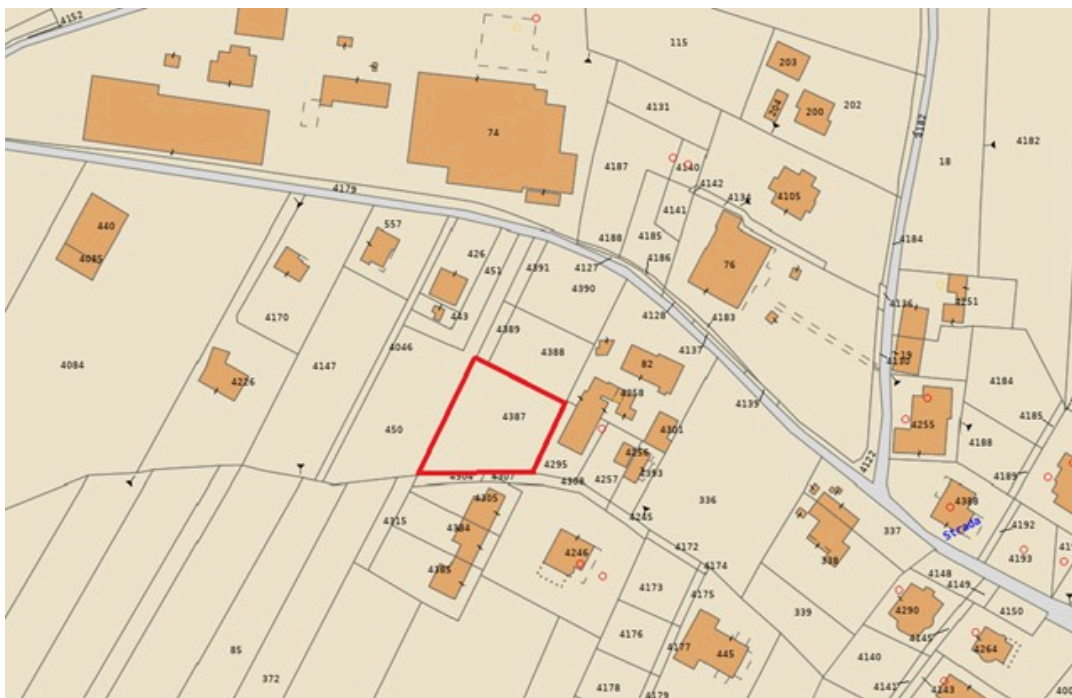


Comune di Vasto - Foglio 20 Particelle 4722-4723-4724



Comune di Vasto - Foglio 20 Particelle 4722-4723-4724

A8 - Comparabile Cd

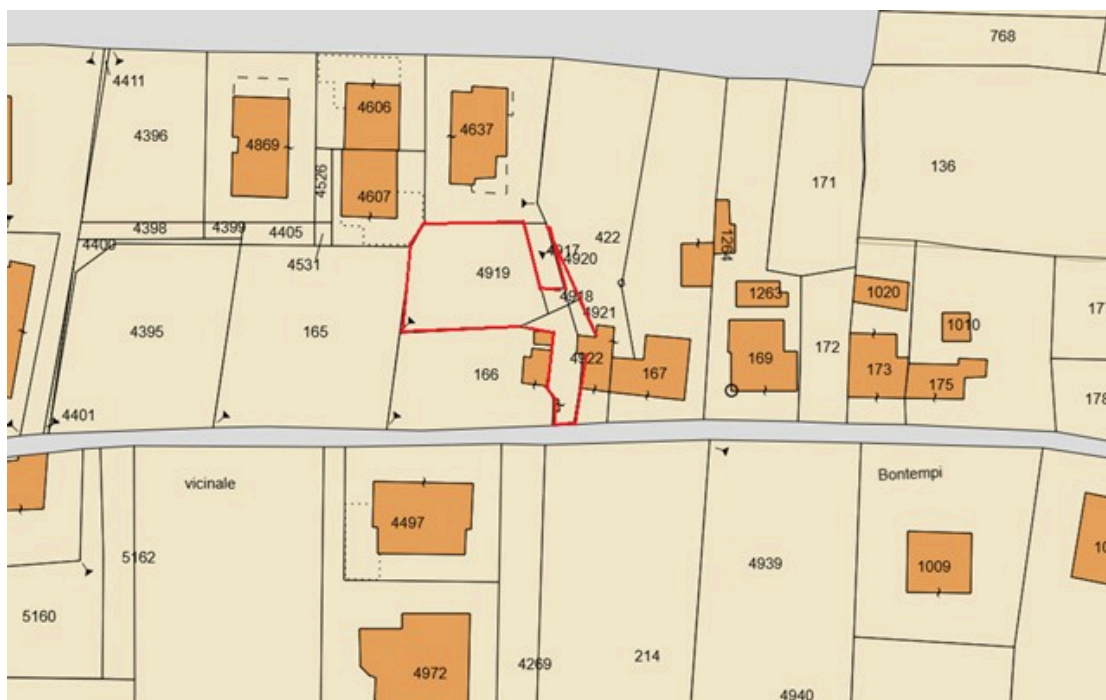


Comune di Vasto - Foglio 11 Particella 4387/parte



Comune di Vasto - Foglio 11 Particella 4387/parte

A9 - Comparabile Ce



Comune di Vasto - Foglio 21 Particelle 4918-4919-4920-4921-4922/parte



Comune di Vasto - Foglio 21 Particelle 4918-4919-4920-4921-4922/parte