



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI TERRENI UBICATI NEL COMUNE DI CAPESTRANO ED IN QUELLO DI OFENA APPARTENENTI AL COMUNE DI CAPESTRANO.

Premessa

La seguente relazione, ha lo scopo di formulare la più attendibile stima del valore dei terreni di proprietà del Comune di Capestrano di natura agricola ubicati in agro di Ofena.

La sottoscritta Arch. Erika Ciocca, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Capestrano (AQ), si è recata sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1.1 - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

I dati catastali dei terreni di proprietà del Comune di Capestrano (AQ), interessati dalla presente stima, sono esposti nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate dalla sottoscritta pressol'Agenzia delle Entrate Territorio - di L'Aquila)

Comune di OFENA								
Foglio n°	Partic. n°	Qualità	Classe	Sup. (Ha)			R.D. (€)	R.A. (€)
25	554	Vigneto*	1		7	35	3,04	3,42
25	540	Vigneto*	1		18	30	7.56	8,51
25	553	Seminativo	2		14	30	4.80	3,32
25	154	Seminativo	2		7	10	2,38	1,65
25	552	Seminativo	2		8	05	2,70	1,87



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L’Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it

* qualità disallineata rispetto a quella reale.

1.2 - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ofena è stato possibile stabilire che le particelle ricadono:

in zona “AGRICOLA DI ECCELLENZA” di cui all’art.36 del PRG del comune di Ofena in “Contrada delle Fonnere”. In data 01.10.2025 si è effettuato un sopralluogo da cui si è verificato che detti terreni risultano, regolari e contigui, formanti un unico lotto, lavorati, pianeggianti, irrigui e con accesso diretto da strada interpodereale asfaltata.

Nel dettaglio tali superfici sono riportate nella seguente tabella:

Tabella superfici di terreno e destinazione urbanistica

<i>Foglio n°</i>	<i>Partic. n°</i>	<i>superficie totale (mq)</i>	Classificazione Urbanistica	N. Piante
25	554	735	ZONA E2 – Agricola d’eccellenza	0
25	540	1830	ZONA E2 – Agricola d’eccellenza	0
25	553	1430	ZONA E2 – Agricola d’eccellenza	0
25	154	710	ZONA E2 – Agricola d’eccellenza	0
25	552	805	ZONA E2 – Agricola d’eccellenza	0

1.3 - Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

I terreni provengono in proprietà del Comune di Capistrano in donazione dalla Congregazione di Carità di Capistrano dal cav. Domenico Corsi fu Stefano dei Baroni Corsi, giusto testamento pubblico ai rogiti del notaio reale Vincenzo Sanseverino di Napoli, repertorio 20830 del 28/04/1912.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Ofena (AQ) p. 3146 del 06.11.2025.



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

3.1.1 – Terreno agricolo di eccellenza

Con territorio agricolo d'eccellenza vengono indicate quelle parti del territorio destinate in prevalenza all'esercizio delle attività agricole vitivinicole di qualità (DOC, IGT...) e , nel rispetto della vocazione propria di questo territorio. Queste aree grazie all'eccezionale esposizione solari e alle sensibili escursioni termiche, possiedono notevoli potenzialità in campo vitivinicolo, rafforzate dalla composizione dei terreni, ricchi di scheletro.

Considerato che allo stato attuale ai sensi dell'art. 36 NTA PRG Ofena e ai sensi del Titolo IV -Capo I Art. da 57 al 63 della L.R. 58/2023 così come modificata dalla L.R. 36/2025, tali terreni potrebbero essere suscettibili all'edificazione, per la valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" fissati dall'Ufficio Provinciale di L'Aquila Annualità 2012 in corso di aggiornamento opportunamente rivalutati tenendo conto, della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra descritte.

E' opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

3.2 – Valutazione

3.2.1 – Terreno agricolo

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n°3 (ove ricadono i terreni oggetto di stima), considerato che i terreni ricadono all'interno della pianificazione del Comune di Ofena all'art. 36 NTA (che si allega) e al Titolo IV -Capo I Art. da 57 al 63 della L.R. 58/2023 così come modificata dalla L.R. 36/2025, che risultano pianeggianti, irrigui, con accesso diretto dalla strada e costituenti un insieme contiguo formanti un unico lotto, il VAM è rivalutato in € 2,00 al Mq.

Foglio n°	Partic. N°	Qualità	Valore Agricolo €/Ha	Valore Agricolo €/mq	€/mq stimato	Valore Terreno €	n. Ulivi € 80 cad	Valore complessivo €
25	554	Vigneto*	16.040,00	1,6	2,00	735 x 2,00	//	1.470,00
25	540	Vigneto*	16.040,00	1,6	2,00	1830 x 2,00	//	3.660,00



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it

25	553	Seminativo	2.600,00	0,26	2,00	1430 x 2,00	//	2.860,00
25	154	Seminativo	2.600,00	0,26	2,00	710 x 2,00	//	1.420,00
25	552	Seminativo	2.600,00	0,26	2,00	805 x 2,00	//	1.610,00
							Totale	€ 11.020,00

* qualità disallineata rispetto a quella reale

Considerando che l'Amministrazione ha volontà di alienare di tali terreni, delle condizioni attuali di mercato e del continuo spopolamento del territorio ed al fine di favorire l'opportunità anche di sviluppo di nuove imprese agricole, si ritiene ammissibile accettare eventuali **offerte al ribasso sino ad un massimo del 15% del valore di stima.**

Capestrano 02.02.2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Erika Ciocca



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it



Ufficio provinciale di L'AQUILA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 10.35.40

Annualità 2012 - in corso di aggiornamento

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 21/03/2013

Pubblicazione sul BUR
n. 82 del 06/09/2013

REGIONE AGRARIA N°: 3 VERSANTE MERIDIONALE DEL GRAN SASSO Comuni di: CALASCIO, CASTEL DEL MONTE, CASTELVECCHIO CALVISIO, OFENA, S STEFANO DI SESSANTO, VILLA S LUCIA D ABRUZZI					REGIONE AGRARIA N°: 4 ALTOPIANO DI NAVELLI E DI PRATA D ANSIDONIA Comuni di: BARISCIANO, CAPESTRANO, CAPORCIANO, CARAPELLE CALVISIO, COLLEPIETRO, NAVELLI, POGGIO PICENZE, PRATA D'ANSIDONIA, SAN BENEDETTO IN PERILLIS, SAN PIO DELLE CAMERE			
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1560				2070			
BOSCO D'ALTO FUSTO					8370			
INCOLTO PRODUTTIVO	630				640			
MANDORLETO	1480				1190			
NOCETO					2810			
ORTO IRRIGUO	17350							
PASCOLO	1090				810			
PASCOLO ARBORATO	1160				900			
PRATO	2050				5730			
PRATO IRRIGUO					13210			
QUERCETO					1560			
SEMINATIVO	2600	SI	SI		3350			
SEMINATIVO ARBORATO	3130				3620	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO					16610			
SEMINATIVO IRRIGUO	11270				12010			
ULIVETO	16780				11870			
VIGNETO	16040				11410			



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it



Data: 09/10/2025 Ora: 10.07.20

Fine

Visura n.: T63155 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Dati della richiesta	Comune di OFENA (Codice:G002)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA Foglio: 25 Particella: 554

INTESTATO

1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------------------

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	25	554		-	VIGNETO 1	07 35		Euro 3,04 L. 5.880 Euro 3,42 L. 6.615	Impianto meccanografico del 16/07/1976
Notifica		Partita		1136					

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/07/1976	



Data: 09/10/2025 Ora: 10.09.54

Fine

Visura n.: T64760 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Dati della richiesta	Comune di OFENA (Codice:G002)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA Foglio: 25 Particella: 540

INTESTATO

1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------------------

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	25	540		-	VIGNETO 1	18 30		Euro 7,56 L. 14.640 Euro 8,51 L. 16.470	Impianto meccanografico del 16/07/1976
Notifica		Partita		1136					

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/07/1976	



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it



Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2025 Ora: 10.09.04

Fine

Visura n.: T64237 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Dati della richiesta	Comune di OFENA (Codice:G002)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA Foglio: 25 Particella: 553

INTESTATO

1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	25	553		-	SEMINATIVO 2	14 30		Euro 4,80 L. 9.295	Euro 3,32 L. 6.435	Impianto meccanografico del 16/07/1976
Notifica						Partita	1136			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/07/1976		



Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2025 Ora: 10.11.19

Segue

Visura n.: T65730 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Dati della richiesta	Comune di OFENA (Codice:G002)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA Foglio: 25 Particella: 154

INTESTATO

1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 11/12/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	25	154		-	SEMINATIVO 2	07 10		Euro 2,38	Euro 1,65	TABELLA DI VARIAZIONE del 29/08/2024 Pratica n. AQ0143035 in atti dal 11/12/2024 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 143035.1/2024)
Notifica						Partita				
Annotazioni				di studio: Variazione culturale eseguita ai sensi del D.Lgs. 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2024) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/08/2024 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADX.2024.0368188 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA.CAA6361.2024.0001372)						

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	25	154		-	VIGNETO 1	07 10		Euro 2,93 L. 5.680	Euro 3,30 L. 6.390	Impianto meccanografico del 16/07/1976
Notifica						Partita	1136			



COMUNE DI CAPESTRANO

Ufficio Tecnico

Piazza Mercato snc – 67022 – L'Aquila – C.F. 00199980665

Tel. 0862-95227 - Mail: info@comune.capestrano.aq.it - Pec: protocollo.capestrano@legalmail.it

agenzia entrate
Direzione Provinciale di L'Aquila
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/10/2025 Ora: 10.12.12

Fine

Visura n.: T66306 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/10/2025

Dati della richiesta	Comune di OFENA (Codice:G002)
Catasto Terreni	Provincia di L'AQUILA Foglio: 25 Particella: 552

INTESTATO

1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---------------------------------------	--------------------------

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	25	552		-	SEMINATIVO 2	08 05		Euro 2,70 L. 5.233	Euro 1,87 L. 3.623
Impianto meccanografico del 16/07/1976									
Notifica					Partita	1136			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONGREGAZIONE DI CARITA DI CAPESTRANO		(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/07/1976	

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Erika Ciocca