



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

PERIZIA DI VALUTAZIONE

Terreno di proprietà della Chiesa di San Giovanni in Coronelle, utilizzato dal Comune di Valle Castellana per la realizzazione del cimitero comunale.

1. Premesso che:

- in loc. Coronelle del Comune di Valle Castellana negli anni '60 è stato realizzato il cimitero con annessa cappella su terreno identificato in catasto terreni al foglio di mappa n. 70 p.lla 121 di mq 3.730 circa;
- il Comune di Valle Castellana ha sempre provveduto, con risorse di bilancio, alla manutenzione del cimitero, della cappella e dell'area circostante

Visto che a seguito dello sciame sismico del 2016 le strutture, dell'esistente cimitero in località Coronelle, sono state danneggiate e come da Ordinanza del Commissario Straordinario Sisma 2016 n. 129 del 31.12.2022 il Comune di Valle Castellana ha ottenuto un finanziamento di Euro 30.000,00 per gli interventi di riparazione. Nella redazione del progetto esecutivo, e controllo da parte dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post Sisma 2016, è emerso che il cimitero oggetto di intervento non risulta catastalmente intestato al Comune di Valle Castellana bensì di proprietà della "Chiesa di S. Giovanni in Coronelle" e di "Lattanzi Felice fu Vincenzo Sac" per oneri beneficiario.

Per poter procedere alla definizione della problematica ed intestare la superficie cimiteriale al Comune di Valle Castellana si necessita procedere alla stima del valore di mercato del terreno di proprietà della Chiesa, identificato catastalmente come sotto riportato, sul quale il Comune di Valle Castellana ha realizzato il cimitero comunale ed annessa cappella. La valutazione è finalizzata a determinare l'indennizzo da riconoscere alla Chiesa per l'acquisizione bonaria dell'area.

2. Dati catastali:

Comune catastale: Valle Castellana

Foglio: n. 70

Particelle: n. 121

Superficie complessiva: 3.730 mq

Attuale destinazione urbanistica (da PRG): Zona Rurale

Destinazione originaria: Rurale



Loc. Capoluogo - Piazza G. D'Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)

C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

Agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Teramo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 18/09/2025 Ora: 9.40.05

Fine

Visura n.: T52158 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 18/09/2025

Dati della richiesta	Comune di VALLE CASTELLANA (Codice:L597)
Catasto Terreni	Provincia di TERAMO Foglio: 70 Particella: 121

INTESTATI

1	CHIESA DI S GIOVANNI IN CORONELLE	(1) Proprietà
2	LATTANZI Felice - Fu Vincenzo Sac	(10) Oneri beneficiario

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	70	121		-	SEMINATIVO 2	37,30		Euro 5,78 L. 11.190	Euro 18,66 L. 20.515	Impianto meccanografico del 05/02/1985
Notifica				Partita		453				

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	CHIESA DI S GIOVANNI IN CORONELLE		(1) Proprietà
2	LATTANZI Felice - Fu Vincenzo Sac		(10) Oneri beneficiario
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 05/02/1985	

3. Stato dei luoghi

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel territorio del Comune di Valle Castellana in località Coronelle, con accesso dalla strada comunale esistente. L'area, originariamente agricola, è stata occupata e trasformata in cimitero comunale mediante opere di urbanizzazione e sistemazione negli anni '60. Attualmente l'intera superficie è utilizzata a fini cimiteriali.

4. Metodologia di stima

La valutazione viene condotta mediante criterio sintetico-comparativo, basato sui valori correnti di mercato dei terreni agricoli della zona;

5. Valori di mercato

Sulla base delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) e delle indagini di mercato nella zona del Comune di Valle Castellana, i terreni agricoli presentano un valore medio compreso tra € 1,00 e € 2,00 al mq. Ai fini della presente stima si considera un valore unitario prudenziale di € 1,50/mq.

6. Stima del valore

Superficie stimata: 3.730 mq
 Valore unitario: € 1,50/mq
 Valore complessivo del terreno: Euro 5.595,00

7. Conclusioni

Il terreno agricolo di proprietà della Chiesa di San Giovanni in coronelle, utilizzato dal Comune per la realizzazione del cimitero comunale, presenta un valore complessivo stimato in € 5.595,00. Tale importo costituisce la base per la determinazione dell'indennizzo spettante al proprietario.

Loc. Capoluogo - Piazza G. D'Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)

C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it



COMUNE DI VALLE CASTELLANA

Provincia di Teramo

Valle Castellana, lì 11.02.2026

Il Tecnico incaricato
dott.ssa Katia D'Agostino



Loc. Capoluogo - Piazza G. D'Annunzio, 8 - 64010 Valle Castellana (Teramo)
C.F. 80006060679 P.I.: 00275030674

Tel.: 0861-93130 • Fax: 0861-93557 • Pec: postacert@pec.comune.vallecastellana.te.it