

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

## Procedura Fallimentare N. 13/2016 R.G.

Giudice [REDACTED]

C.T.U. [REDACTED]

C.T.U. relativa ai beni immobili siti in Arcevia (AN)

al FG. 120, P.IIe nn. 35-43-45-267

### Lotto n.2

#### PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al [REDACTED], in data **13.02.2019** è stato nominato C.T.U. dal curatore fallimentare [REDACTED] nella procedura fallimentare n.13/2016 (**Rif. All. 1**).

L'incarico prevede la valutazione dei beni immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] di cui all'inventario della procedura in oggetto, trasmesso allo scrivente dal [REDACTED]

Dato l'elevato numero di immobili che compongono l'inventario si è proceduto a suddividere la perizia in più lotti. La presente perizia, in particolare, è relativa a parte dei beni immobili siti in Arcevia (AN) inclusi nel **lotto n.2**, in quanto i beni hanno caratteristiche simili, risultano tra loro adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno. Il **lotto n.2** è composto da terreni agricoli, individuati in catasto terreni al **FG. 120, P.IIe nn. 35-43-45-267**.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

In data **11.08.2019** lo scrivente C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di perizia per effettuare un sopralluogo, un riscontro metrico ed un accurato rilievo fotografico (**Rif. All. 5**) al fine di acquisire tutti i dati necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura.

In data **02.03.2020** il sottoscritto ha inviato tramite PEC al Comune di Arcevia (AN) la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e attestazioni sugli immobili oggetto di perizia.

In data **01.04.2020** il Comune di Arcevia ha inviato la documentazione richiesta (**Rif. All. 13**).

In data **25.03.2023** il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per verificare eventuali variazioni dello stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato non è emersa alcuna variazione sostanziale ai fini della valutazione dei beni.

## **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Gli immobili oggetto del **lotto n.2** consistono in terreni seminativi e terreni prato/pascolo, tutti ubicati nel Comune di Arcevia (AN), nella frazione di S. Stefano, al confine coi territori del Comune di Sassoferrato (AN). Dal sopralluogo effettuato i terreni costituenti il **Lotto n.2** risultano coltivati.

Nello specifico i beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti (**Rif. All. 3**):

Immobili in Arcevia (AN),

- ✚ Terreno proprietà 1/ [REDACTED], [REDACTED], sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.120 p.lla n. 35** composto da due porzioni, la prima (AA) di qualità Prato Classe 3, la seconda (AB) di qualità Pascolo Classe 3, superfici rispettivamente pari a 1.200 mq

e 510 mq, per un totale di 1.710 mq. Per la porzione (AA) la rendita domenicale è € 1,24 il reddito agrario € 0,50; Per la porzione (AB) la rendita domenicale è do € 0,21 il reddito agrario è € 0,13.

- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.120 p.lla n. 43** qualità Seminativo Classe 4, superficie 4.230 mq, rendita domenicale € 5,46; reddito agrario € 5,46;
- ✚ Terreno, proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.120 p.lla n. 45** qualità Prato Classe 2, superficie 3.060 mq, rendita domenicale € 4,74; reddito agrario € 1,58;
- ✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.120 p.lla n. 267** qualità Seminativo Classe 3, superficie 3.050 mq, rendita domenicale € 6,30; reddito agrario € 4,73;

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.2** è pari a **12.050 mq.**

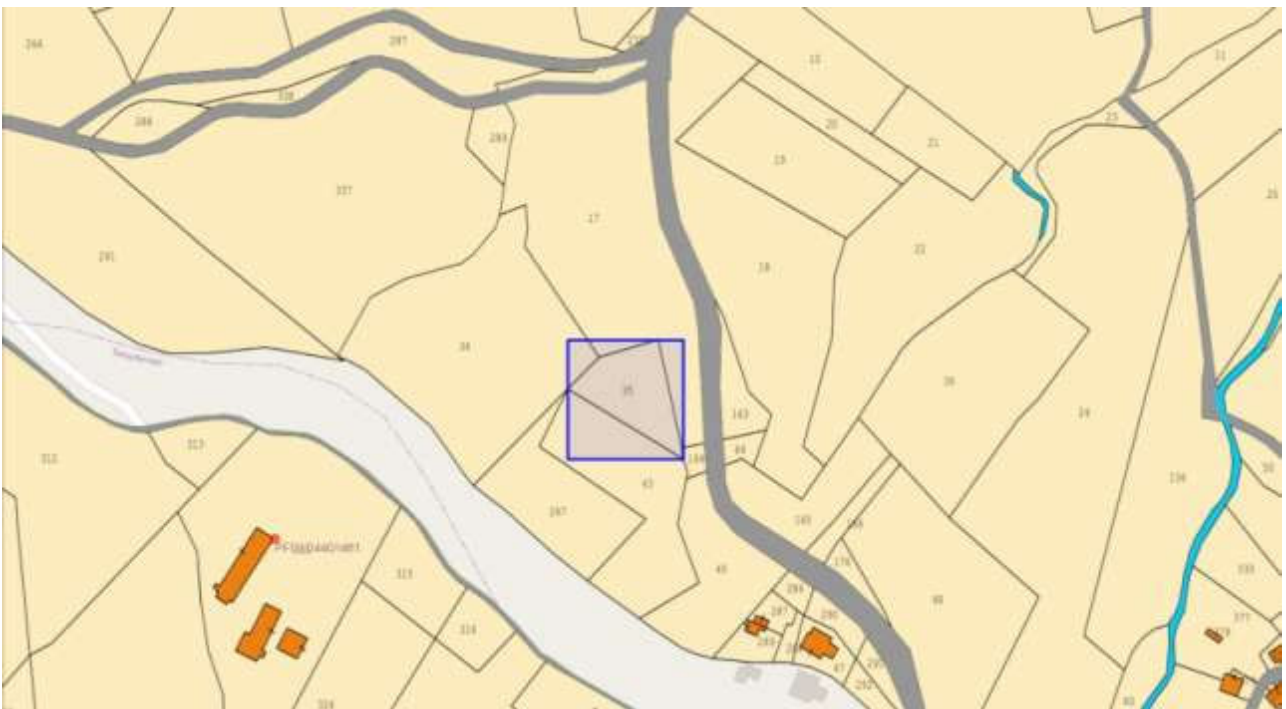
#### **Confini degli immobili in Arcevia (AN):**

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 120 p.lla 35, risulta confinante a nord e a est con le p.lle nn. 17 e 164, a sud con la p.lla 43, a nordovest con la p.lla 34;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 120 p.lla 43, risulta confinante a nord con la p.lla 35, a est con le p.lle nn. 45 e 164, ad est con la p.lla 267;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 120 p.lla 45, risulta confinante a nord con la p.lla 164, a sud-est con le p.lle nn. 286-287-289 e ad ovest con la p.lla 43;

- ✚ il deposito individuato in catasto al FG. 120 p.lla 267, risulta confinante a nord-ovest con la p.lla 34, ad est con la p.lla 43, a sudovest con il territorio del comune di Sassoferrato (AN), foglio di mappa n. 44;



Vista satellitare con individuazione della particella - Arcevia (AN)- FG.120 P.lla 35



Vista particella catastale - Arcevia (AN) - FG.120 P.lla 35



Vista satellitare con individuazione della particella-Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 43



Vista particella catastale - Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 43



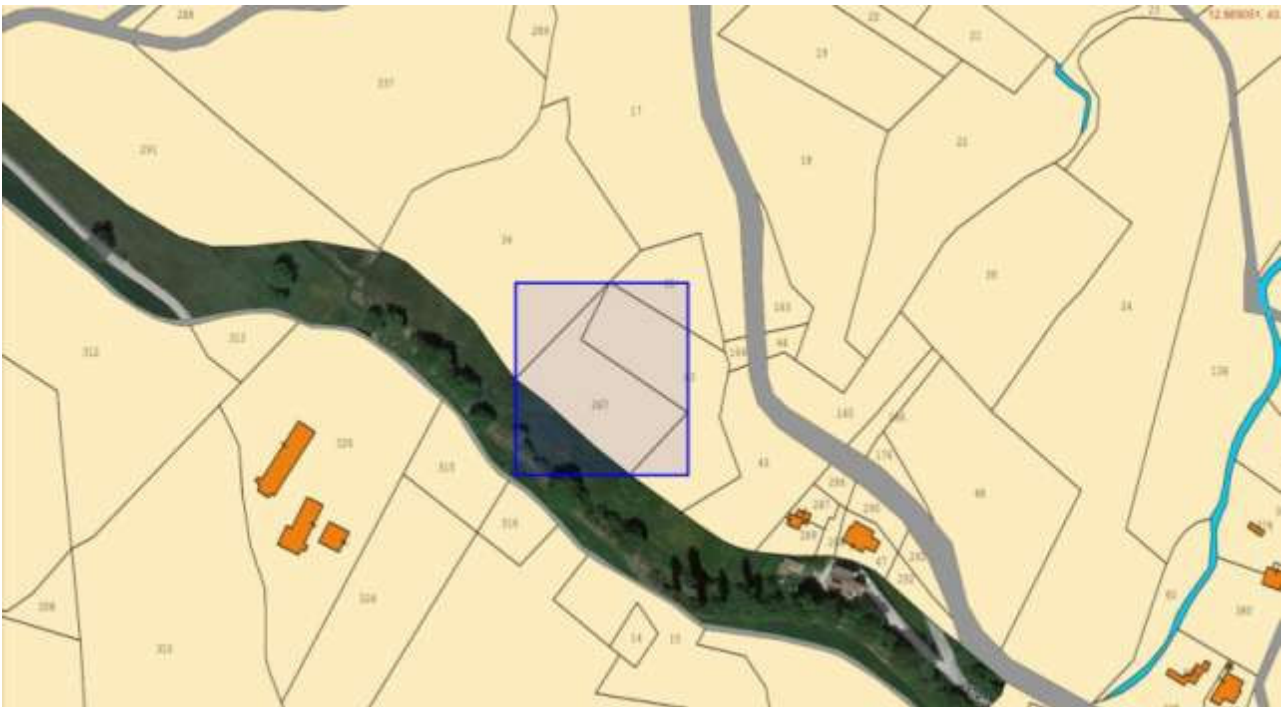
Vista satellitare con individuazione della particella - Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 45



Vista particella catastale - Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 45

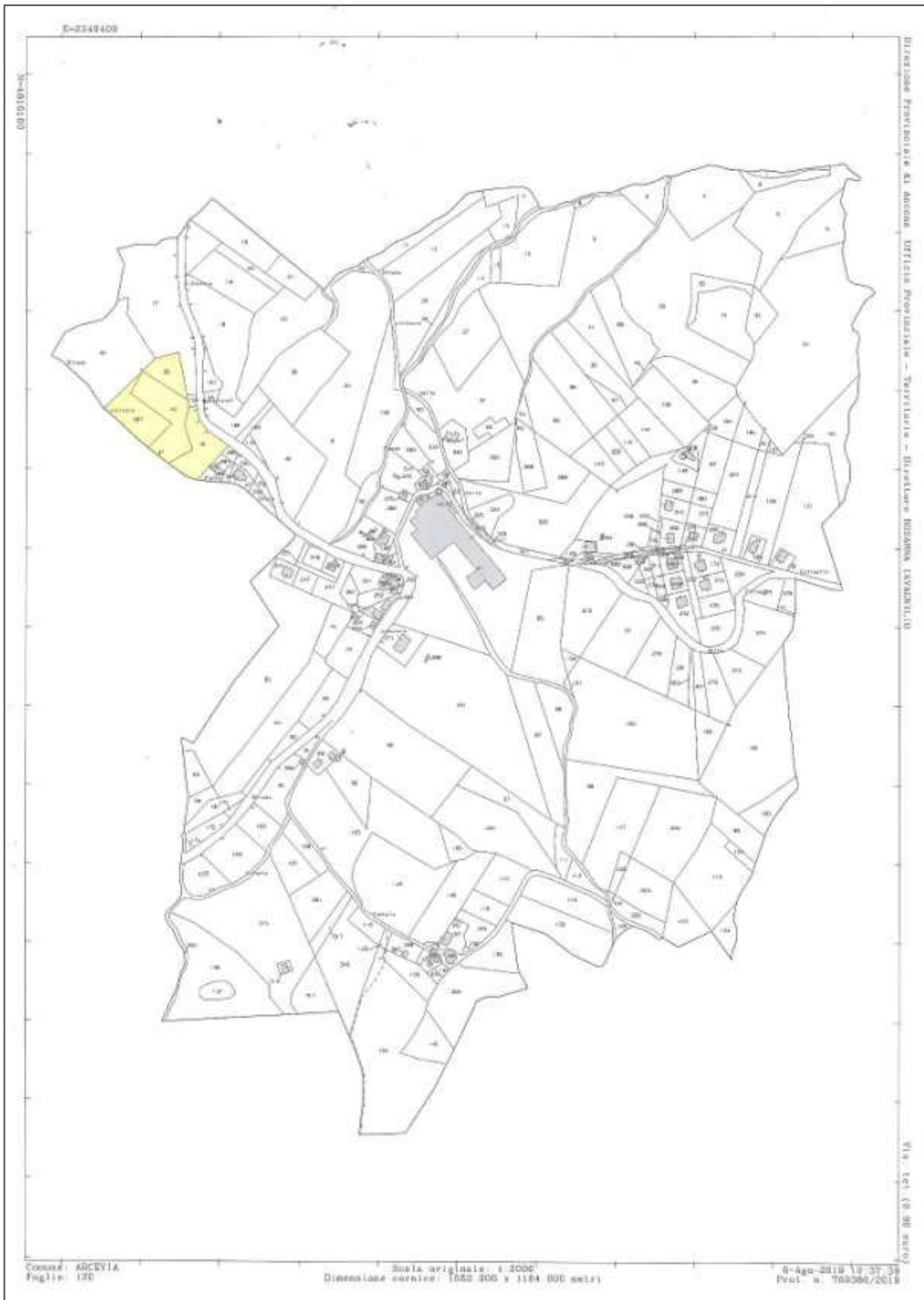


Vista satellitare con individuazione della particella - Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 267

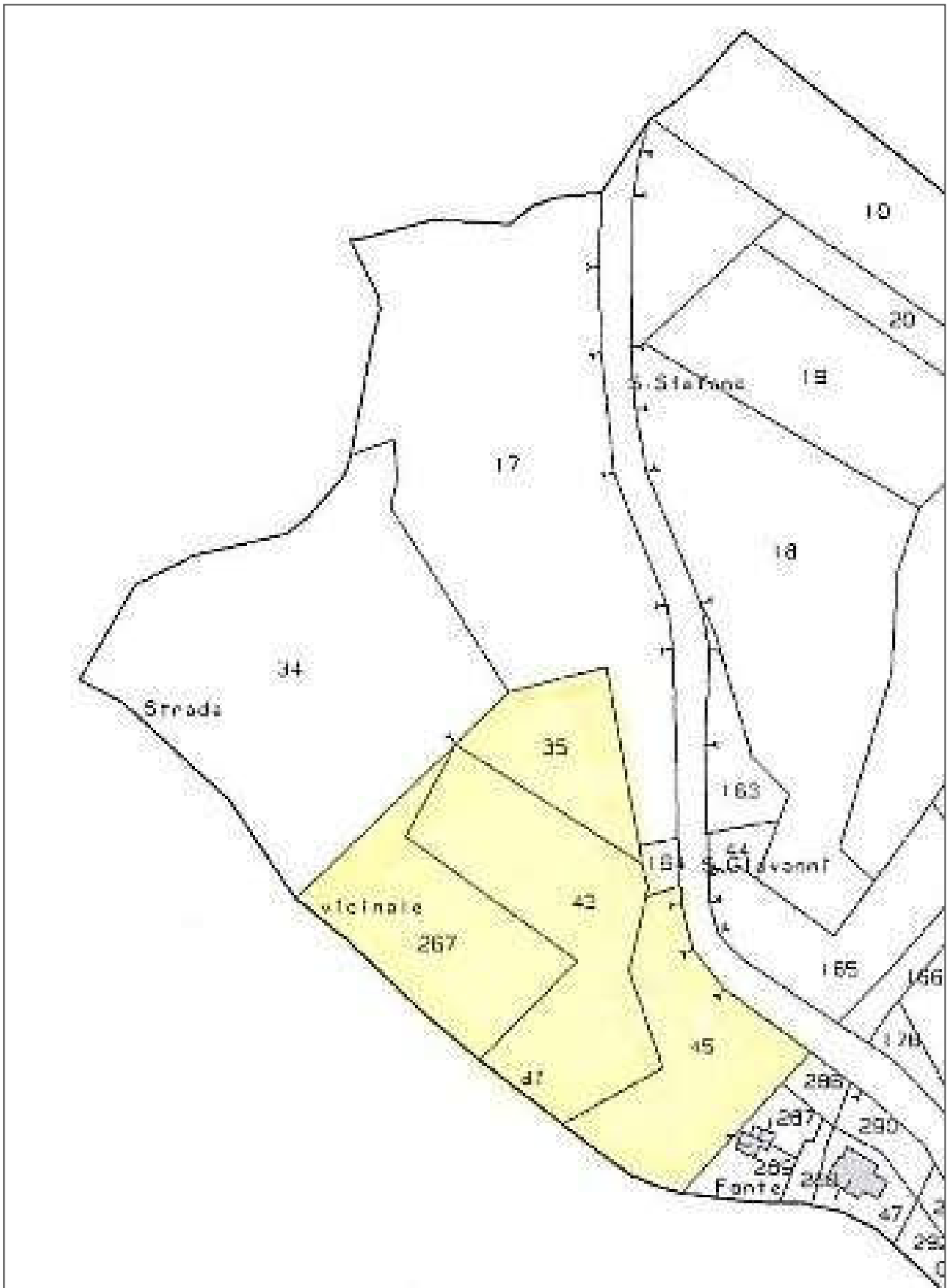


Vista particella catastale - Arcevia (AN) - FG.120 P.IIa 267

Di seguito si riporta l'estratto di mappa catastale (**Rif. All. 2**) relativi agli immobili interessati e costituenti il **Lotto n.2**, evidenziati con colore giallo:



**Estratto di mappa Comune di Arcevia (AN), FG.120**



Si riporta un estratto del rilievo fotografico (**Rif. All. 5**):



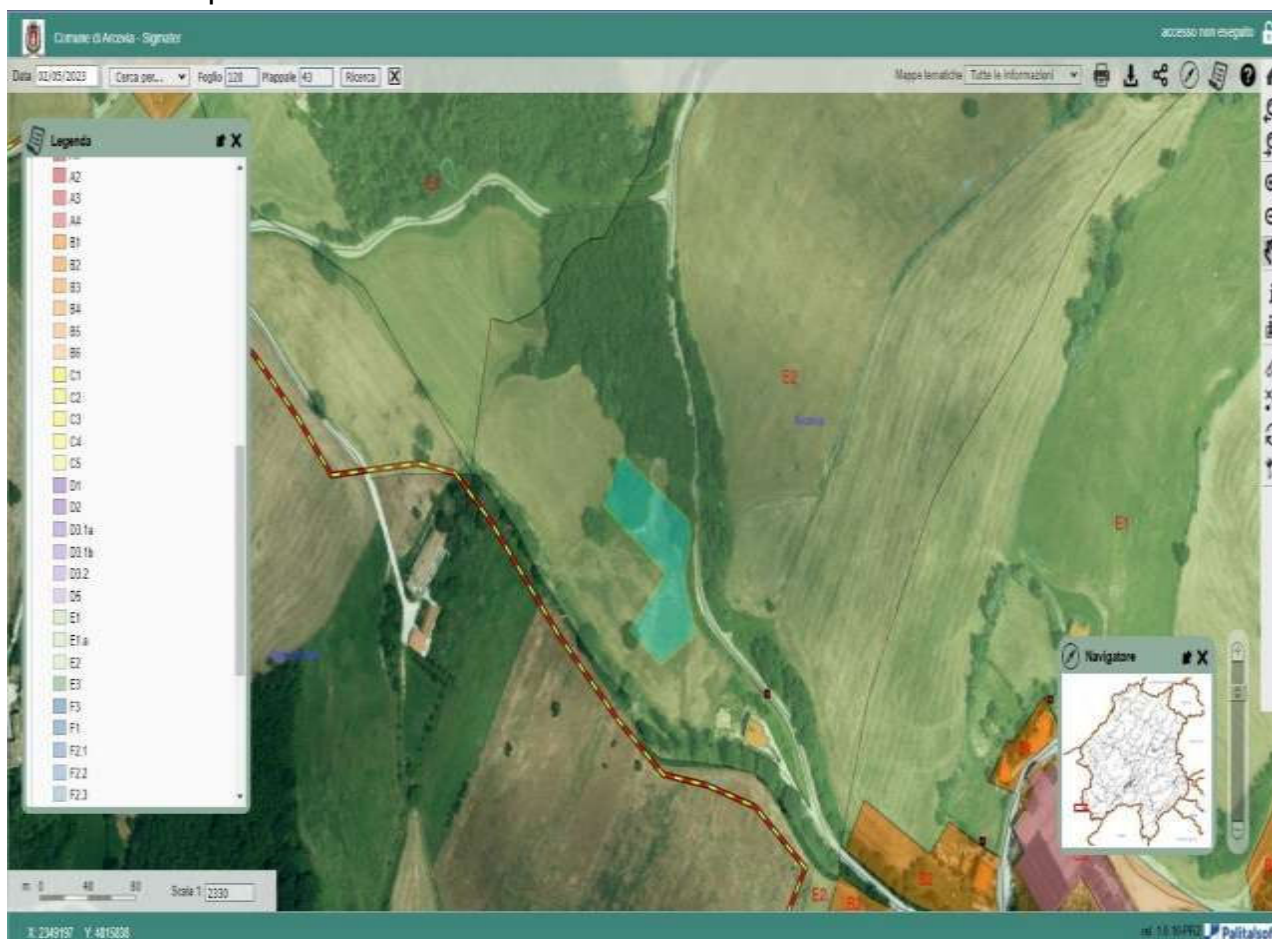




I terreni ricadenti nel Comune di Arcevia, secondo il Piano Regolatore Generale (**Rif. All. 6**), sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

### **ZONA AGRICOLA E2** - zone agricole di interesse paesistico

FG.120 particelle nn. 35-43-45-267



#### ***Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Arcevia (AN) - ALL. 7***

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA CATASTALE**

Dalle visure storiche degli immobili (**Rif. All. 4**) si riscontra che:

- i terreni siti in Arcevia (AN) di cui al FG.120 p.lle nn. 35-43-45 non hanno subito variazioni dall'epoca di istituzione dell'impianto meccanografico 1975;

- il terreno in Arcevia (AN) di cui al FG.120 p.lla 267 deriva dalla variazione della p.lla 34.

## **DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA**

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società debitrice tramite atto di COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 10/11/2000 - Registro Particolare 14089 Registro Generale 21295 Pubblico ufficiale [REDACTED] **Repertorio 51395/9093** del 08/11/2000 ATTO TRA VIVI e successivo atto di trascrizione per fusione del 19.11.2003. Trascrizione in atti dal 03.12.2003 **Repertorio n. 55702** rogante [REDACTED] Registrazione: Sede: Fusione di società per incorporazione (n.15809.1/2003) (**Rif. All. 3-10-11-11.BIS**).

### **Atti di compravendita - ventennio (rif. All. 11.bis):**

#### **Foglio 120 p.lla 35-43-45**

*In merito alle p.lle 35, 43 e 45 del foglio 120 ex foglio IV, la provenienza in capo a [REDACTED] deriva dall'atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 19.2.1967 trascritto ad Ancona il 18.03.1967 ai nn.2241 e 2242 r.p..*

*Di seguito si riportano gli atti per la verifica del ventennio:*

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 19.11.2003 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 04.12.2003.
- ATTO del 23.10.2000 trascrizioni in atti dal 26.10.2000 not. [REDACTED] [REDACTED] rep.51311.
- ATTO del 19.02.1967 trascrizioni in atti dal 18.03.1967 not. [REDACTED] [REDACTED] rep.3190 raccolta n.703. – gli attuali beni identificati in catasto al foglio n.120 p.lle nn.35-43-45 corrispondono nell'anno 1967 alle p.lle nn.35-43-45 del foglio 4 (nell'atto del 1967 troveremo la vendita delle particelle nn.35-43-45 del foglio 4- **si precisa che il foglio 4 è diventato foglio 120**).

## **Foglio 120 p.lla 267**

*In merito alla p.lla 267 (ex 34) del foglio 120 ex foglio IV, la provenienza in capo a [REDACTED] è la permuta del Notaio [REDACTED] trascritto ad Ancona ai nn.20270 r.g. e 12285 r.p. da [REDACTED]*

*Ai [REDACTED] la p.lla 34 del foglio IV risultava pervenuta da successione in morte della [REDACTED] eceduta il [REDACTED] trascritta il 27.11.1971 in Ancona ai nn. 15619 r.g. e 10623 r.p..*

*Dalle visure ipotecarie eseguite a nome di [REDACTED] non risulta la trascrizione di accettazione tacita/espressa dell'eredità di [REDACTED] la stessa potrà essere eseguita in forza della trascrizione dell'atto di Permuta per [REDACTED] del 13.10.1999 con il quale gli [REDACTED] hanno disposto dell'immobile rinveniente dall'eredità della [REDACTED] accettandola tacitamente.*

*Di seguito si riportano gli atti per la verifica del ventennio:*

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 19.11.2003 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 04.12.2003.
- ATTO del 23.10.2000 trascrizioni in atti dal 26.10.2000 not. [REDACTED] ep.51311.
- ATTO del 13.10.1999 trascrizioni in atti dal 30.11.1999 not. [REDACTED] rep.50546.
- SUCCESSIONE IN MORTE trascritta il 27.11.1971 in Ancona ai nn. 15619 r.g. e 10623 r.p..
- Note di trascrizione volume 1876 pag.108 e volume 1223 pag.133.
- Note di trascrizione volume 1833 pag.64.

## RIEPILOGO

### Lotto 2 - Arcevia

Lotto 2 - Arcevia							
Fg. 120, P.IIa 35							
Catasto	Fg.	p.IIa		Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto	
Terreni	120	35		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003	
Terreni	120	35		[REDACTED]	1/1	atto del 23/10/2000 not. [REDACTED] - rep.51311 in atti dal 26/10/2000	
Terreni	120	35		[REDACTED]		Impianto meccanografico del 09/12/1975	

### Lotto 2 - Arcevia

Lotto 2 - Arcevia							
Fg. 120, P.IIa 43							
Catasto	Fg.	p.IIa		Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto	
Terreni	120	43		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003	
Terreni	120	43		[REDACTED]	1/1	atto del 23/10/2000 not. [REDACTED] - rep.51311 in atti dal 26/10/2000	
Terreni	120	43		[REDACTED]		Impianto meccanografico del 09/12/1975	

### Lotto 2 - Arcevia

Fg. 120, P.IIa 45						
Catasto	Fg.	p.IIa		Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	120	45		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	120	45			1/1	atto del 23/10/2000 not. [REDACTED] - rep.51311 in atti dal 26/10/2000
Terreni	120	45				Impianto meccanografico del 09/12/1975

### Lotto 2 - Arcevia

Fg. 120, P.IIa 267						
Catasto	Fg.	p.IIa	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	120	267	deriva dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg.120 P.IIa 34	[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	120	267	deriva dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg.120 P.IIa 34	[REDACTED]	1/1	atto del 23/10/2000 not. [REDACTED] - rep.51311 in atti dal 26/10/2000
Terreni	120	267	deriva dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg.120 P.IIa 34	[REDACTED]		atto del 13/10/1999 Rogante [REDACTED] rep.50546 in atti dal 30/11/1999
Terreni	120	267	deriva dal frazionamento dell'immobile di cui al Fg.120 P.IIa 34	[REDACTED]	1/3-1/31/3	Variazione in atti dal 23/09/1989

	Terreni	120	34			1/3- 1/31/3 atto del 15/02/1975 Rogante [REDACTED] [REDACTED] - rep.2205 in atti dal 06/05/1983 antecedente all'impianto meccanografico
	Terreni	120	34			4/24- 4/24- 4/24- 3/24- 3/24- /243/24 TESTAMENTO OLOGRAFO del 13/10/1973 in atti dal 06/05/1983 registrazione UR Sede Fabbriano antecedente all'impianto meccanografico
	Terreni	120	34			Impianto meccanografico del 09/12/1975

## VISURE

Si allegano l'estratto di mappa (**Rif. All. n.2**), le visure catastali (**Rif. All. 3**), e le visure catastali storiche (**Rif. All. n.4**);

## DIFFORMITÀ

Gli immobili oggetto di perizia consistono in terreni. Dalle indagini effettuate non risultano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili sia prima del fallimento che attualmente risultano coltivati dal [REDACTED] i quali li coltivano al fine di tenerli puliti da erbacce e rovi nel rispetto della normativa comunale (i terreni non possono

essere abbandonati dai proprietari ai sensi della norma sugli incendi pena sanzioni pecuniarie).

## **VISURA IPOCATATALE**

Per gli immobili in Arcevia (AN) di cui al FG. 120, P.IIe nn. 35-43-45, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 10-11**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 10/11/2000 - Registro Particolare 14089 Registro Generale 21295 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51395/9093 del 08/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico;*
2. *TRASCRIZIONE del 29/11/2003 - Registro Particolare 15809 Registro Generale 25538 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55702/10895 del 19/11/2003 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico*
3. *ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 3873 Registro Generale 15557 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17970/4813 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n. 3134 del 03/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
  2. *Comunicazione n. 2401 del 15/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2009, Cancellazione totale eseguita in data 22/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*
4. *ISCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 5262 Registro Generale 20946 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18181/4942 del 24/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:*
  1. *Comunicazione n. 2048 del 18/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 20/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*
5. *TRASCRIZIONE del 18/06/2013 - Registro Particolare 6729 Registro Generale 10154 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 263/2013 del 27/03/2013 ATTO GIUDIZIARIO -*

*DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico*

6. *TRASCRIZIONE del 16/08/2016 - Registro Particolare 10831 Registro Generale 15622 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO Repertorio 686 del 21/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico*

Per gli immobili in Arcevia (AN) di cui al FG. 120, P.IIa 267, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 10-11**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 27/10/1999 - Registro Particolare 12285 Registro Generale 20270 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50546 del 13/10/1999 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Nota disponibile in formato elettronico;*
2. *TRASCRIZIONE del 10/11/2000 - Registro Particolare 14089 Registro Generale 21295 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51395/9093 del 08/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico;*
3. *TRASCRIZIONE del 29/11/2003 - Registro Particolare 15809 Registro Generale 25538 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55702/10895 del 19/11/2003 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico*
4. *ISCRIZIONE del 07/06/2007 - Registro Particolare 3873 Registro Generale 15557 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 17970/4813 del 05/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:*
  1. *Annotazione n. 3134 del 03/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)*
  2. *Comunicazione n. 2401 del 15/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2009, Cancellazione totale eseguita in data 22/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)*
5. *ISCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 5262 Registro Generale 20946 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18181/4942 del 24/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:*

1. Comunicazione n. 2048 del 18/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 20/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE del 18/06/2013 - Registro Particolare 6729 Registro Generale 10154 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 263/2013 del 27/03/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 16/08/2016 - Registro Particolare 10831 Registro Generale 15622 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO Repertorio 686 del 21/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Dall'atto di compravendita Repertorio 50.546, Raccolta n. 9.349. In merito si allega l'atto di compravendita **(Rif. all. n.11)**

## **LOTTO N.2**

Il **lotto n.2** è costituito dai terreni siti in Arcevia (AN) individuati in catasto al foglio n.120 p.lle nn. 35-43-45-267. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 2 e 3)**:

Immobili in Arcevia (AN):

✚ Terreno proprietà 1/1 [REDACTED] sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al foglio n.120 p.la n. 35 composto da due porzioni, la prima (AA) di qualità Prato Classe 3, la seconda (AB) di qualità Pascolo Classe 3, superfici rispettivamente pari a 1.200 mq e 510 mq, per un totale di 1.710 mq. Per la porzione (AA) la rendita domenicale è € 1,24 il reddito agrario € 0,50; Per la porzione (AB) la rendita domenicale è do € 0,21 il reddito agrario è € 0,13.

✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 [REDACTED] sito in Arcevia (AN), censito in catasto terreni al foglio n.120 p.la n. 43 qualità

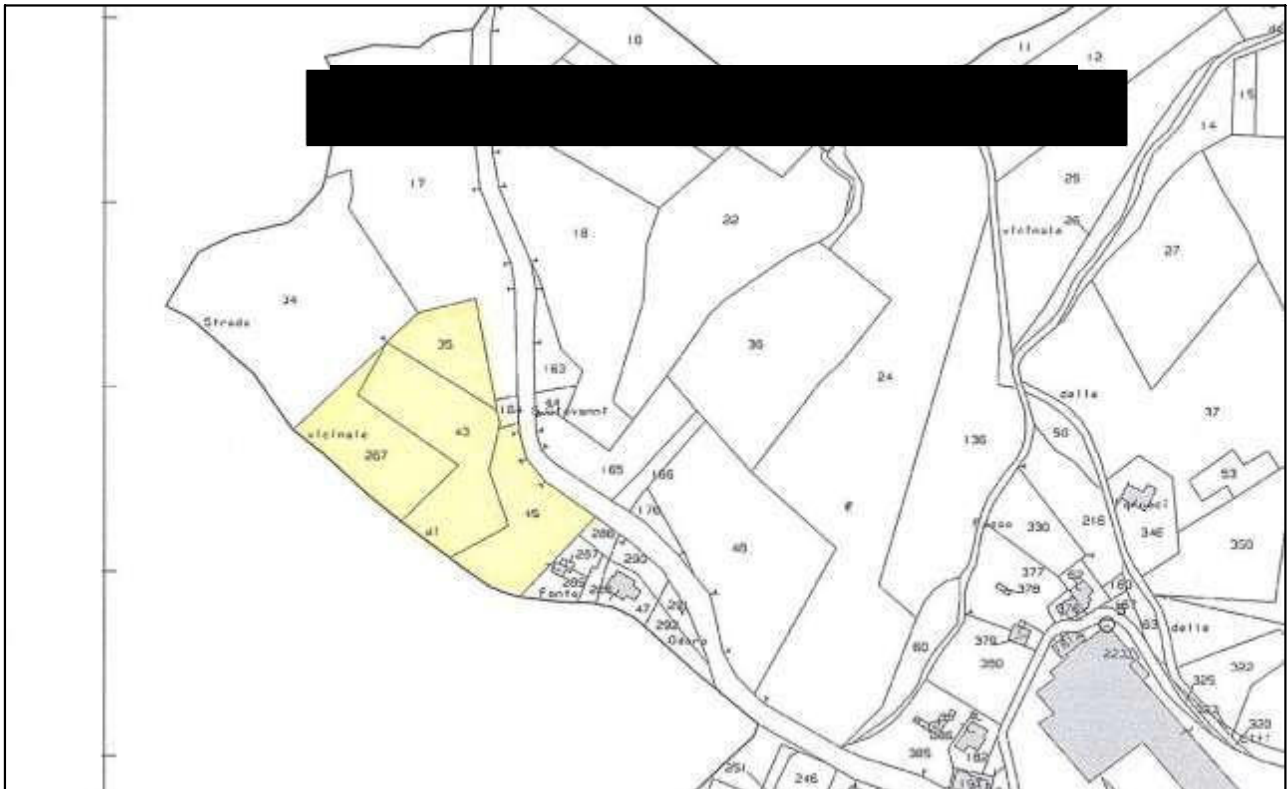
Seminativo Classe 4, superficie 4.230 mq, rendita domenicale € 5,46;  
reddito agrario € 5,46;

✚ Terreno, proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Arcevia (AN),  
censito in catasto terreni al foglio n.120 p.lla n. 45 qualità Prato  
Classe 2, superficie 3.060 mq, rendita domenicale € 4,74; reddito  
agrario € 1,58;

✚ Terreno seminativo, proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Arcevia  
(AN), censito in catasto terreni al foglio n.120 p.lla n. 267 qualità  
Seminativo Classe 3, superficie 3050 mq, rendita domenicale € 6,30;  
reddito agrario € 4,73;

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.2** è pari a  
**12.050 mq.**

#### **PLANIMETRIA LOTTO N.2**



I beni pignorati della presente relazione sono stati individuati nel lotto n.2 e  
possono essere venduti in **unico lotto**.

#### **VALORE DEL BENE – LOTTO N.2**

## **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni innanzi descritti al fine di poter dar seguito alla relativa procedura.

## **VALUTAZIONE**

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa sulla *stima comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione. In particolare il valore totale di stima del lotto è stato determinato **dalla somma del valore di mercato dei terreni.**

I terreni oggetto della procedura, per le loro caratteristiche intrinseche (*forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione, presenza di edificazioni anche commerciali e sufficienti servizi, ecc.*), presentano comunque grado di appetibilità scarso, anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare.

## **INDAGINI DI MERCATO**

La realtà di mercato dei beni (terreni) con caratteristiche simili a quello da valutare, è stata accertata con indagini di mercato (**Rif. All. 7**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile purtroppo sia alla crisi economica degli ultimi anni sia all'emergenza COVID 19.

I dati economici desunti dal mercato si riferiscono ad offerte di vendita di beni simili. La successiva operazione è stata quella di assegnare dei

coefficienti di differenziazione ai valori reperiti, in funzione alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche tra i beni oggetto di stima ed i beni presi a riferimento.

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- ✚ localizzazione; ✚
- caratteristiche tipologiche; ✚
- consistenza ✚ servitù; ✚
- acclività;
- ✚ alea di contrattazione;
- ✚ epoca di stima; ✚
- accessibilità al fondo.

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano

RICERCA DI MERCATO - TERRENI IN ARCEVIA (AN) E SASSOFERRATO (AN)															
R.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione								Valore Unitario (€/mq)	
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione	Epoca di stima		
1	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/10218888/">https://www.immobiliare.it/annuncio/10218888/</a>	Arcevia (AN)	532.568,00	3,10	0,90	0,90	0,70	1,00	0,90	1,00	1,000	1,00	0,84	
2	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/7953118/">https://www.immobiliare.it/annuncio/7953118/</a>	Mergo (AN)	16.000,00	1,88	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	1,14	
3	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/1022628/">https://www.immobiliare.it/annuncio/1022628/</a>	Pergola (AN), frazione Bellano Solfano	63.900,00	3,46	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	0,26	
4	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/1037197/">https://www.immobiliare.it/annuncio/1037197/</a>	Pergola (AN), loc. Bellano	8.852,00	3,46	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	0,33	
5	Terreno agricolo	<a href="https://www.immobiliare.it/annuncio/1033812/">https://www.immobiliare.it/annuncio/1033812/</a>	Sassoferrato località Cupani	18.800,00	3,24	0,90	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,000	1,00	0,16	
				Valore unitario medio										Valore unitario medio	0,39
														in c.t. €/mq	0,40

verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. 8**).

**Tabella valori unitari**

Di conseguenza, dalla ricerca di mercato effettuata e dall'assegnazione dei relativi coefficienti di differenziazione, è derivato che:

- **per i terreni** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 0,40**.

Tale valore risulta inferiore a quelli riportati dalle ultime tabelle dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ancona disponibili (**Rif. All. 9**), aggiornate al 2023, secondo le quali nei Comuni di Arcevia e Sassoferrato il valore medio dei terreni varia da **€ 0,40/mq** della tipologia "bosco ceduo" a **€ 1,50/mq** per i "seminativi arborati".

Nella ricerca di mercato si è infatti dovuto tenere conto delle caratteristiche tipologiche e fisiche dei terreni considerati, costituiti da superfici incolte, con numerosi tratti fortemente scoscesi, lontani da collegamenti viari e da nuclei abitati.

genzia entrate		Ufficio provinciale di ANCONA Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 17/04/2023 Ora: 10.05.19			
Annualità 2023									
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023					Pubblicazione sul BUR n. 25 del 16/03/2023				
CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 1 MONTAGNA DEL MISA Comuni di: ARCEVIA, SERRASAN QUIRICO				REGIONE AGRARIA N° 2 MONTAGNA DELL'ESINO E DEL SENTINO Comuni di: CERRETO D'ESI, FABBIANO, GENOA, SASSOFERRATO				
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO ALTO FUSTO	5652				5652				
BOSCO CEDUO	3987				3987				
BOSCO MISTO	4644				4644				
CANNETO	3600				3600				
FRUTTETO	32256				32256				
INCOLTO PRODUTTIVO	3749				3749				
ORTO	34251				34456				
ORTO BRIGUO	39857				42802				
ORTO PIENO CAMPO	26741				27311				
PASCIOLO	3982				3982				
PASCOLO ARBORATO	3987				3987				
PASCOLO CESPUGLIATO	3591				3591				
PRATO	6275				6796				
PRATO ARBORATO	7339				7339				
SEMINATIVO	15031				15653				
SEMINATIVO ARBORATO	15031				15653				
SEMINATIVO ARBORATO BRIGUO	25848				26644				
SEMINATIVO BRIGUO	23695				23695				
ULIVETO	29845				29845				
VIGNETO	32658				33356				
VIVAI E CULTURE FLOREALI	38260				38792				

**Tabella Valori Agricoli Medi -ALL.10**

## CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si è ottenuta dai dati catastali, la superficie dei terreni risulta pari a **12.050 mq**.

## VALUTAZIONE DEI BENI

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni di che trattasi moltiplicando la superficie per il relativo valore unitario medio.

### LOTTO N. 2

Per quanto concerne i terreni del **lotto n.2** il valore di mercato è pari al prodotto della superficie totale del lotto di **mq 12.050** per il valore unitario medio di €/mq 0,40:

$$V_{\text{terreni}} = 12.050 \text{ mq} \times 0,40 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 4.820,00}$$

## CONCLUSIONI

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue.

Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto (**Lotto n.2**) costituito dagli immobili siti in Arcevia (AN) di cui al FG.120 p.lle nn. 35-43-45-267.

La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato dei terreni.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari a € 4.820,00 ovvero ad **€ 4.800,00 in cifra tonda** come di seguito riportato in tabella:

### Riepilogo lotto n.1

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
Terreni	€ 4.820,00	1/1	€ 4.820,00
			<b>TOTALE in c.t. €4.800,00</b>

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.25+1 pagine e n.14

(13+11.bis allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 30.08.2024

**IL CTU**

<b><u>INDICE RELAZIONE CTU</u></b>	
<b>Premessa</b>	pag. 1
<b>Svolgimento delle operazioni di consulenza</b>	pag. 1
<b>Identificazione e descrizione attuale dei beni</b>	pag. 2
<b>Confini degli immobili in Arcevia (AN)</b>	pag. 3
<b>Identificazione dei beni e provenienza catastale</b>	pag. 13
<b>Dati risultanti dal titolo di provenienza - ventennio</b>	pag. 13
<b>Visure/Difformità/Stato di possesso</b>	pag. 17
<b>Lotto n.2</b>	pag. 20
<b>Valore del bene – lotto n.2</b>	pag. 22
<b>Conclusioni</b>	pag. 25
<b>Indice CTU</b>	pag. 26
<b>Indice allegati</b>	pag. 27

Campobasso, 30.08.2024

**IL CTU**

<b><u>INDICE ALLEGATI</u></b>	
<b>ALLEGATO 1</b>	CONFERIMENTO INCARICO
<b>ALLEGATO 2</b>	ESTRATTO DI MAPPA
<b>ALLEGATO 3</b>	VISURE
<b>ALLEGATO 4</b>	VISURE STORICHE
<b>ALLEGATO 5</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N.2</b>
<b>ALLEGATO 6</b>	PIANO REGOLATORE GENERALE ARCEVIA (AN)
<b>ALLEGATO 7</b>	INDAGINE DI MERCATO
<b>ALLEGATO 8</b>	TABELLA VALORI UNITARI
<b>ALLEGATO 9</b>	TABELLA VALORE AGRICOLO MEDIO
<b>ALLEGATO 10</b>	VISURA IPOCATASTALE
<b>ALLEGATO 11</b>	ATTO DI COMPRAVENDITA
<b>ALLEGATO 11.bis</b>	ATTI DI COMPRAVENDITA - COMPLETO VENTENNIO
<b>ALLEGATO 12</b>	<b>PLANIMETRIA LOTTO N.2</b>
<b>ALLEGATO 13</b>	CERTIFICAZIONE URBANISTICA ARCEVIA

Campobasso, 30.08.2024

**IL CTU**

