

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 Castelplanio (AN)

LOTTO n.6 - FG. 12, P.lle nn. 205 sub. 4 – 287 - 272 sub. nn.1-2-3

LOTTO n.7 - FG. 14, p.lle nn. 1095 – 110 sub. 3

Lotto n.6-7

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 Castelplanio (AN) inclusi nel **lotto n.6 e lotto n.7**.

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. 6**) al fine di acquisire tutti i dati necessari per la

determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura.

In data **30.03.2020** il sottoscritto ha inviato tramite PEC al Comune di Castelplanio la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e attestazioni sugli immobili oggetto di perizia.

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 costituenti i lotti n.1-2-3-4-5-6-7-8.

In data **04.09.2024** il giudice ha autorizzato lo scrivente ad effettuare la trascrizione dell'accettazione dell'eredità, per il completamento della verifica del ventennio (**Rif. All.14**).

In data **13.09.2024** lo scrivente ha richiesto al Comune di Montecarotto il certificato di morte (**Rif. All.15**), della signora [REDACTED] e deceduta a Montecarotto il [REDACTED] per l'espletamento dell'ulteriore incarico ricevuto dal giudice "accettazione della successione per il completamento del ventennio".

In data **21.11.2024** lo scrivente ha acquisito il certificato di morte in originale trasmesso dal Comune di Montecarotto (**Rif. All.16**), ed ha effettuato in pari data, la richiesta di trascrizione dell'accettazione dell'eredità (**Rif. All.17**), alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona.

In data **09.12.2024** è stata approvata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità (**Rif. All.17**), registro generale n. 26691, registro particolare n. 19104, e comunicata allo scrivente in data **18.12.2024**.

In data **09.01.2025** il sottoscritto C.T.U., congiuntamente con il curatore fallimentare [REDACTED] ha effettuato un terzo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per verificare eventuali variazioni dello stato dei luoghi. Dal sopralluogo effettuato è emerso che il terreno di cui alla p.lla 287

risulta pulito da roghi e sterpaglie, mentre l'immobile identificato al foglio n. 12 p.IIa 205 sub.4 risulta crollato –si precisa che su tale immobile era presente una ordinanza di inagibilità da parte del Comune di Castelplanio (AN)-.

Per quanto riguarda gli altri cespiti oggetto della seguente perizia, non è emersa alcuna variazione sostanziale ai fini della valutazione dei beni stessi.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Lotto n.6

Gli immobili oggetto del **lotto n.6** consistono in due abitazioni di tipo economico e popolare, ed accessori, di cui fanno parte anche un deposito e una stalla, ubicati nel Comune di Castelplanio (AN), nonché un piccolo appezzamento di terreno con un piccolo fabbricato rurale non accatastato, tutti siti in via Clementina Borgo Loreto, contrada Borgo Loreto, poco distante dal centro abitato di Castelplanio.

Dal sopralluogo effettuato in data **09.01.2025** è emerso che il terreno di cui alla p.IIa 287 risulta pulito da roghi e sterpaglie, mentre l'immobile identificato al foglio n. 12 p.IIa 205 sub.4 risulta crollato –si precisa che su tale immobile era presente una ordinanza di inagibilità da parte del Comune di Castelplanio (AN)-.

Nello specifico i beni immobili appartenenti al lotto n.6 risultano essere i seguenti (**Rif. All. 3**):

Lotto n.6:

+ Abitazione di tipo popolare di proprietà 1/1 [REDACTED] sito in [REDACTED] Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.IIa n. 205, sub.4, Categoria A/4, consistenza 7 vani – **attualmente l'immobile risulta crollato** -;

+ Stalla proprietà 1/1 [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita

in catasto fabbricati al foglio n.12 p.lla n. 272 Sub. 1, Categoria C/6, consistenza 66 mq;

✚ Magazzino di proprietà 1/1 [redacted] [redacted] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.lla n. 272 Sub. 2, Categoria C/2, consistenza 26 mq;

✚ Abitazione di tipo economico di proprietà 1/1 [redacted] [redacted] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.lla n. 272 Sub. 3, Categoria A/3, consistenza 5,5 vani;

✚ Appezamento di terreno al foglio n.12, p.lla 287, classe seminativo arborato, classe 2, superficie 340 mq, reddito domenicale € 1,58, reddito agrario € 1,67 – **con sovrastante piccolo fabbricato rurale della superficie utile di circa 4 mq utilizzato come pollaio-**.

Di seguito si riporta la planimetria vista aerea dell'edificio, oggetto di valutazione, nonché uno stralcio della planimetria catastale e le sole foto esterne dei beni, in quanto non è stato possibile accedere internamente all'edificio.





















Abitazione di tipo popolare di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] ensita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.la n. 205, sub.4, Categoria
A/4, consistenza 7 vani – **attualmente l'immobile risulta crollato** -;







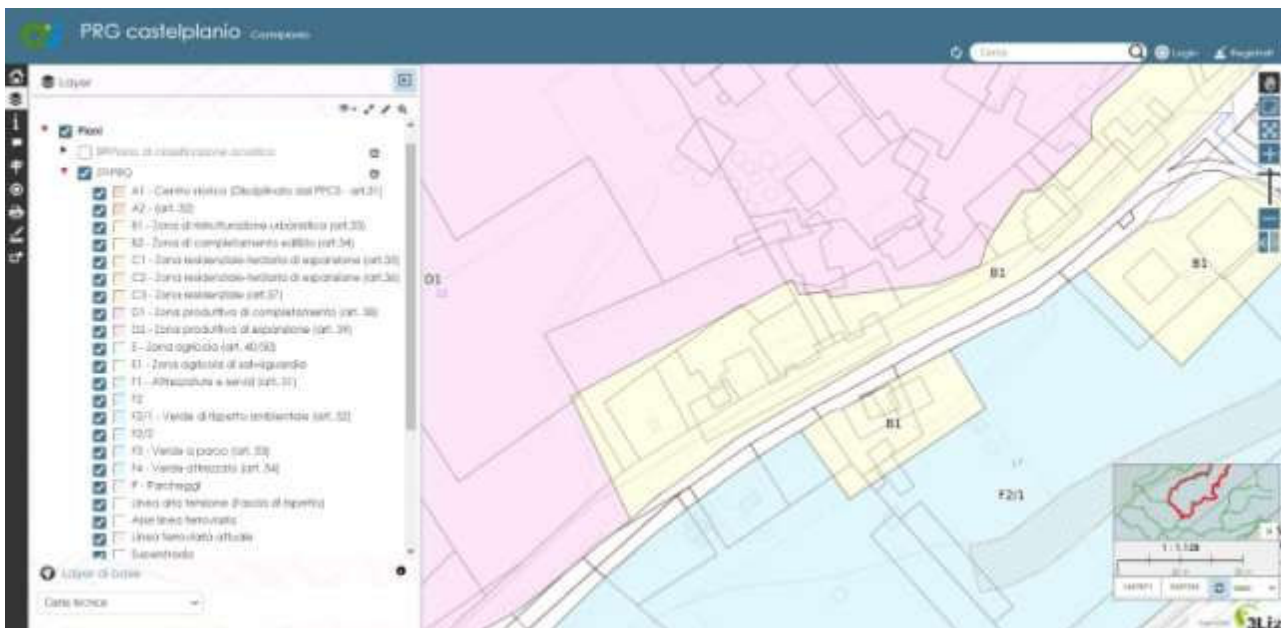
Si precisa che all'atto dei sopralluoghi, il terreno identificato al foglio n. 12, p.lla 287 non era accessibile in quanto totalmente ricoperto da rovi e da erbacce, così come anche il piccolo pollaio che si presenta in uno stato di totale degrado.

Attualmente dal sopralluogo del 09.01.2025, il terreno di cui alla p.lla 287 risulta completamente privo di rovi e gli alberi risultano potati.

Secondo il Piano Regolatore Generale (**Rif. All. 7**), gli immobili ed il terreno del lotto n.6 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

B1 - Zona di ristrutturazione urbanistica

FG.12 P.lle nn. 205 sub.4; 287; 272 sub.1-2-3



Lotto n.7

Gli immobili oggetto del **lotto n.7** consistono in due depositi con pollaio e un'area urbana, ubicati nel Comune di Castelplanio (AN), in via Enrico Mattei, contrada Borgo Loreto, poco distante dal centro abitato di Castelplanio.

Nello specifico i beni immobili appartenenti al lotto n.7 risultano essere i seguenti (**Rif. All. 3**):

Lotto n.7:

- + Area urbana di proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.14 p.lla n. 110 Sub.3, Categoria F/1;

- + Magazzino di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.14 p.lla n. 1095, Categoria C/2, consistenza 70 mq;





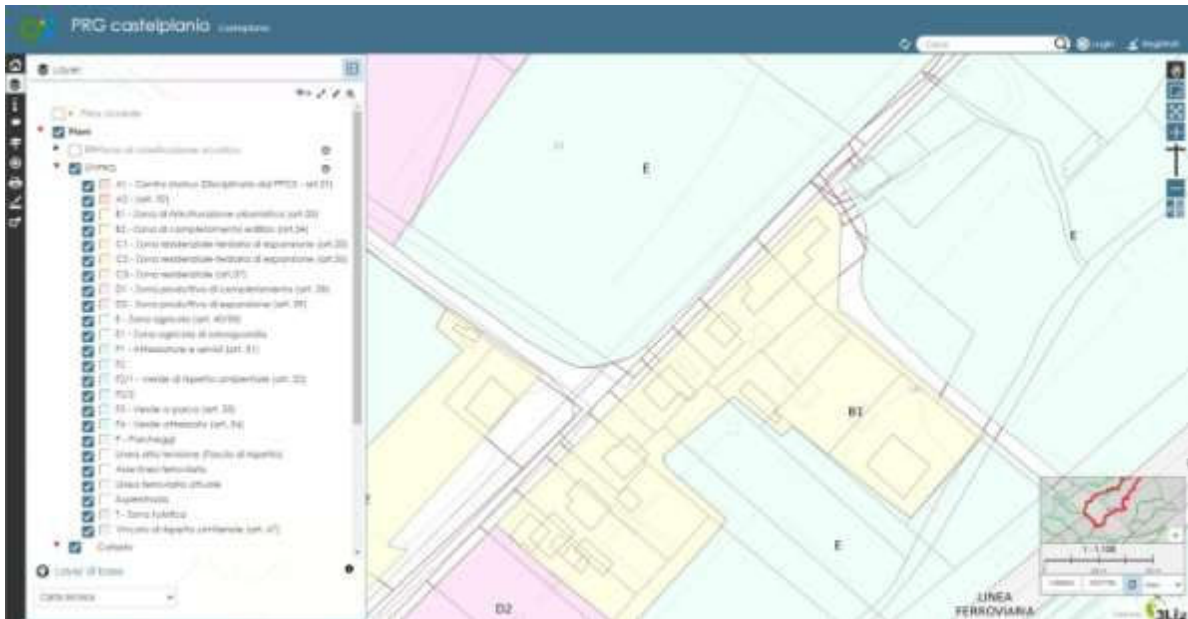




Secondo il Piano Regolatore Generale (**Rif. All. 7**), gli immobili del lotto n.7 sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

B1 - Zona di ristrutturazione urbanistica

FG.14 P.IIe nn. 1095; 110 sub.3



VISURA IPOCATATALE

Per gli immobili in Castelplanio (AN) al FG.12, P.IIa 205, sub.4, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 12**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. 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).

2. 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).

3. 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.

4. 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 Castelplanio (AN) al FG.12, P.IIa 272 Sub. nn.1-2-3 e FG.12 P.IIa 282, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 12**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 06/06/1995 - Registro Particolare 6295 Registro Generale 9209 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42493/6519 del 30/05/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 4669 Registro Generale 7028 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47596/7897 del 11/05/1998 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*

Per gli immobili in Castelplanio (AN) al FG.14, P.IIa 1095, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 12**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. *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*
2. *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 Castelplanio (AN) al FG.14, P.IIa 110, nella visura ipocatastale (**Rif. All. 12**) è riportato il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 27/02/1999 - Registro Particolare 2324 Registro Generale 3697 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48925/8291 del 24/02/1999 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. *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*
4. *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*

Si precisa che lo scrivente ha effettuato presso la Conservatoria di Ancona la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità - registro generale n. 26691, registro particolare n. 19104.

RIEPILOGO VENTENNIO

CASTELPLANIO (AN)

Lotto 6 - Castelplanio							
Fg. 12, P.IIa 272 Sub 1							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	12	272	1		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
fabbricato	12	272	1			1000/1000	atto del 11/05/1998 not. [REDACTED] - rep.47596 in atti dal 12.11.1999
fabbricato	12	272	1			1000/1000	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. [REDACTED] rep.42493 voltura in atti dal 16/01/1997
fabbricato	12	272	1			1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Sede JESI
fabbricato	5	272	1			comproprietario-comproprietario-comproprietario-usufrutto	impianto meccanografico del 30/06/1987

Lotto 6 - Castelplanio							
Fg. 12, P.IIa 272 Sub 2							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	12	272	2		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
fabbricato	12	272	2			1000/1000	atto del 11/05/1998 not. [REDACTED] - rep.47596 in atti dal 12.11.1999
fabbricato	12	272	2			1000/1000	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. [REDACTED] rep.42493 voltura in atti dal 16/01/1997

fabbricato	12	272	2			1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Sede JESI
fabbricato	12	272	2			comproprietario-comproprietario-comproprietario-usufrutto	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 6-Castelplano							
Fig. 12, P.IIa 272 sub 3							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	12	272	3			1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
fabbricato	12	272	3			1000/1000	atto del 11/05/1998 not. [REDACTED] - rep.47596 in atti dal 04.11.1999
fabbricato	12	272	3			1000/1000	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. [REDACTED] - rep.42493 voltura in atti dal 06/12/1996
fabbricato	12	272	3			1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Sede JESI
fabbricato	12	272	3			comproprietario-comproprietario-comproprietario-usufrutto	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 6 - Castelplano							
Fig. 12, P.IIa 205 Sub 4							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	12	205	4			1/1	COSTITUZIONE DEL 26.05.2005 IN ATTI DAL 26.05.2005

Lotto 6 - Castelplano							
Fig. 12, P.IIa 287							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	12	287				1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003

fabbricato	12	287				1000/1000	atto del 11/05/1998 not. [REDACTED] - rep.47596 in atti dal 04.11.1999
fabbricato	12	282				1000/1000	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. [REDACTED] - rep.42493 voltura in atti dal 06/12/1996
fabbricato	12	282				1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Sede JESI
fabbricato	12	282				comproprietario-comproprietario-comproprietario-usufrutto	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 7 - Castelplanio							
Fig. 14, P.Ila 1095							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	14	1095			[REDACTED]	1/1	COSTITUZIONE DEL 27.10.2009 IN ATTI DAL 27.10.2009
terreni	14	421			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 no [REDACTED] rep.55702 in atti dal 3/12/2003
terreni	14	421			[REDACTED]	1000/1000	atto del 24.02.1999 [REDACTED] REP 48925 IN ATTI DAL 11.03.99 TRASC N.2324.1/1999
terreni	14	175			[REDACTED]	1000/1000	FRAZIONAMENTO
terreni	14	175			[REDACTED]		ATTO 11,02,1988 NOTAIO [REDACTED] REP 53908 REG 652 IN DATA 1.03.1988

Lotto 7 - Castelplanio							
Fig. 14, P.Ila 110 Sub 3							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
fabbricato	14	110	3		[REDACTED]	1/2	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] (AN) - rep.55702 in atti dal 3/12/2003

fabbricato	14	110	3			1/2	atto del 24/02/1999 not. [REDACTED] [REDACTED] - rep.48925 in atti dal 11.03.1999
fabbricato	14	110	3			1/2+1/2	Atto del 24.02.1988 notaio [REDACTED] REP. 53908

LOTTO 6 - VALORE DEL BENE E COSTI

Si è proceduto ad effettuare una indagine di mercato per appurare il valore di un immobile comparabile nella stessa zona, coi risultati seguenti:

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 sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

Come già sopra riportato ed indicato nella costituzione dei lotti, i beni 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 con caratteristiche simili a quelli da valutare **- considerando i beni oggetto di perizia in condizioni agibili e ristrutturati-**, è stata accertata con un'indagine di mercato incentrata 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.

I dati economici desunti dal mercato si riferiscono ad offerte di vendita di beni simili (**Rif. All. 8**). 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 edilizie tipologiche;
- + consistenza;
- + vetustà;
- + stato di manutenzione (strutture portanti, strutture portate, impianti);
- + alea di contrattazione;
- + epoca di stima.

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 verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nella tabella di seguito allegata (**Rif. All. 9**):

RICERCA DI MERCATO - APPARTAMENTO																
N.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile				Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)			
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche edilizie tipologiche	Consistenza	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e strutture portate, impianti)		Alea di contrattazione	Epoca di stima	
1	Villa con terreno	http://www.immobiliare.it/immobili/020811803/ricercaimmag	Via Birgo Lerito 3, Castelgiorno (AR)	1967	Buono	136,00	875,00	1,00	1,00	0,90	0,90	0,80	0,500	1,00	510,38	
2	trattato con terreno	http://www.immobiliare.it/immobili/020811803/ricercaimmag	Borgo Lenti, Castelgiorno (AR)	1958	Buono	91,00	728,32	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	0,500	1,00	470,65	
3	Appartamento + uliveto	http://www.immobiliare.it/immobili/020811803/ricercaimmag	Via Carruggio 3, Castelgiorno (AR)	1987	Ottimo	120,00	1.041,67	1,00	1,30	0,90	0,80	0,70	0,500	1,00	914,25	
4	Appartamento	http://www.immobiliare.it/immobili/020811803/ricercaimmag	Via Pizzetto, Castelgiorno (AR)	1986	Buono	82,00	478,32	1,00	1,30	1,00	0,80	0,80	0,300	1,00	356,64	
5	Appartamento	http://www.immobiliare.it/immobili/020811803/ricercaimmag	Via F.lli Rosselli, Castelgiorno (AR)	1940	Buono	97,00	443,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,500	1,00	319,38	
						Valore unitario medio:								Valore unitario medio		454,21
														in s.l. €/mq		480,00

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

- **per gli immobili oggetto di pignoramento - considerati ristrutturati e agibili -**, il valore unitario di vendita medio è risultato di **€/mq 450,00**, che risulta più basso dei valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di che trattasi (**Rif. All. 10**), a causa della bassa richiesta di mercato. Di seguito si riporta la quotazione OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: ANCONA							
Comune: CASTELPLANIO							
Fascia/zona: Suburbana/BORGO LORETO, MACINE, POZZETTO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	970	L	2,1	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	L	1,5	2,1	N
Box	NORMALE	290	410	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	760	970	L	2,3	3,1	N

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei beni in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del **D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.**, con l'ausilio sia dei rilievi sul posto (rilievi esterni - in quanto il bene non era accessibile), sia delle piante catastali.

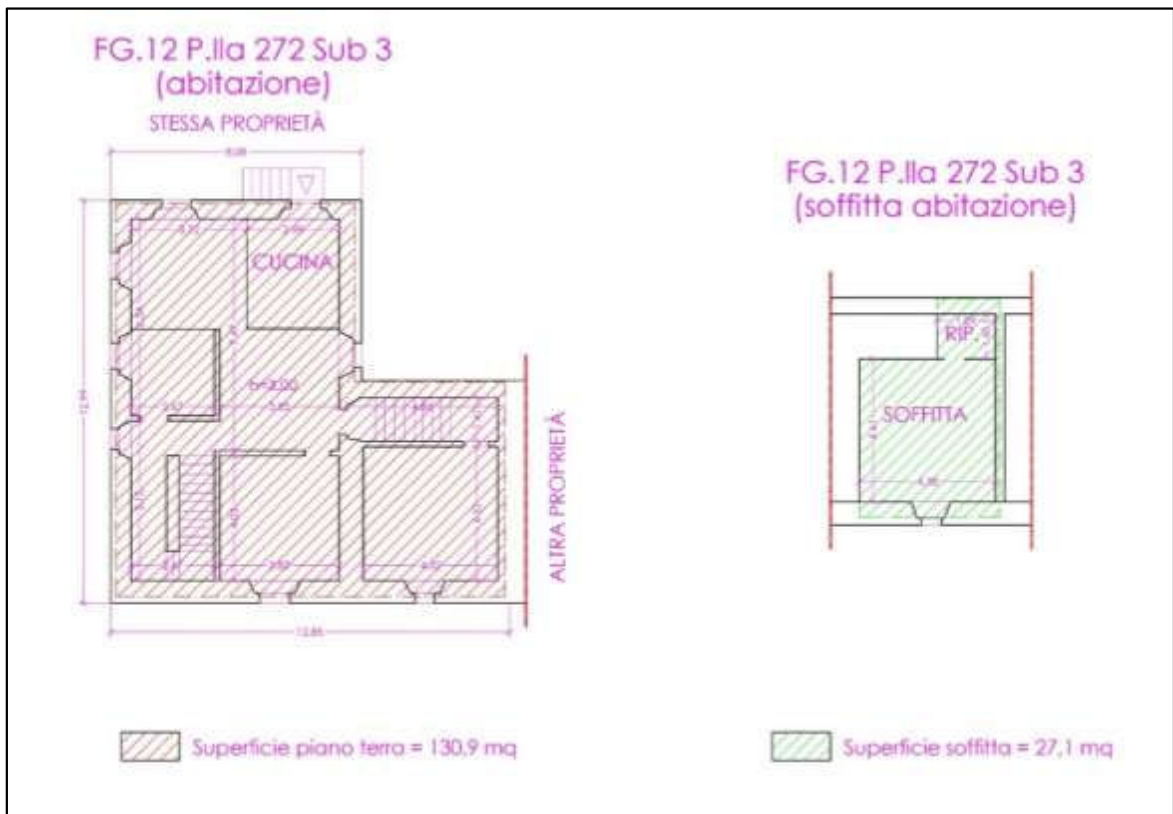
Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati

per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 25 per cento in quanto non comunicanti. Oltre a ciò si è computata la superficie delle corti pertinenziali nella misura del 10%, il tutto così come di seguito riportato (**Rif. All. 11**):

LOTTO n.6

FG 12 P.Ila 272 sub.1-2-3:

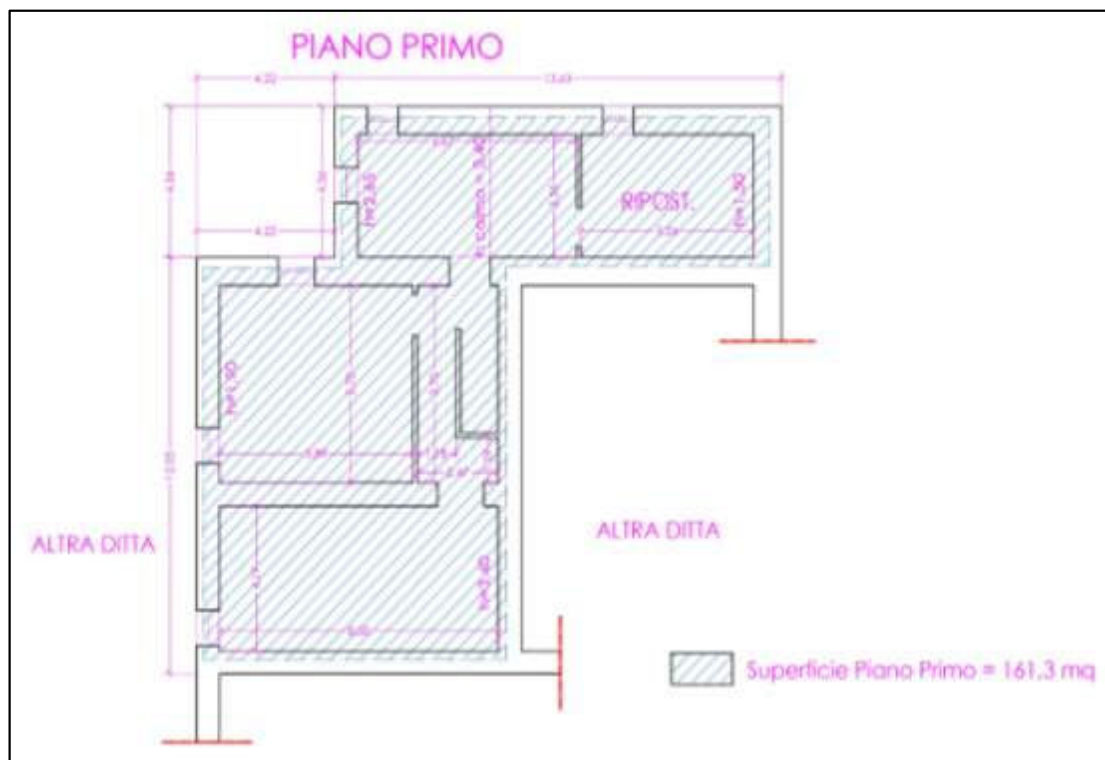




FG. 12 P.Ila 205 sub. 4, piano terra: - attualmente parzialmente crollato



FG. 12 P.IIa 205 sub.4, piano primo: - attualmente parzialmente crollato



LOTTO 6

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie lorda raggugliata
P.IIa 205 sub.4 - Abitazione Piano Terra	216,80 mq	1,00	216,80 mq
P.IIa 205 sub.4 - Corte	288,50 mq	0,10	28,85 mq
P.IIa 205 sub. 4- Abitazione Piano Primo	161,30 mq	1,00	161,30 mq
P.IIa 272 Sub 1 (Stalla)	88,20 mq	0,25	17,20 mq
P.IIa 272 Sub 2 (Magazzino)	31,70 mq	0,25	7,93 mq
P.IIa 272 Sub 3 (Abitazione)	130,90 mq	1,00	130,90 mq
P.IIa 272 Sub 3 (Soffitta)	27,10 mq	0,25	6,78 mq
Totale			569,76 mq

LOTTO N.6 - VALUTAZIONE DEI BENI

Lotto n.6:

✚ Abitazione di tipo popolare di proprietà 1/1

sito in Castelplanio

(AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.IIIa n. 205, sub.4 Categoria A/4, consistenza 7 vani- **attualmente parzialmente crollato ed inagibile-**;

- + Stalla proprietà 1/1 della [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.IIIa n. 272 Sub. 1, Categoria C/6, consistenza 66 mq;
- + Magazzino di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.IIIa n. 272 Sub. 2, Categoria C/2, consistenza 26 mq;
- + Abitazione di tipo economico di proprietà [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.12 p.IIIa n. 272 Sub. 3, Categoria A/3, consistenza 5,5 vani;
- + Appezamento di terreno al foglio n.12, p.IIIa 287, classe seminativo arborato, classe 2, superficie 340 mq, reddito domenicale € 1,58, reddito agrario € 1,67- con sovrastante piccolo pollaio.

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi, - **considerando le abitazioni e gli accessori agibili e abitabili-** moltiplicando la superficie lorda ragguagliata per il relativo valore unitario medio.

Per le abitazioni - **considerate agibili e abitabili** - identificate in catasto fabbricati del Comune di Castelplanio (AN), al foglio di mappa n. 12, particelle n. 205 e 272 sub 3 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie lorda ragguagliata di mq 569,76 per il valore unitario medio di €/mq 450,00:

$$V_{\text{Lotto 6}} = 569,76 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 256.392,00}$$

I beni in oggetto consistono in una abitazione in condizioni di manutenzione fatiscente, in una abitazione e annessi inagibili che attualmente risultano parzialmente crollati e che presentano profonde e diffuse lesioni nelle parti strutturali portanti, quali murature e solai, ed un piccolo pollaio sempre in condizioni di manutenzione fatiscente.

Non è stato possibile verificare gli impianti tecnici i quali, considerato lo stato di degrado degli immobili ed in più non abitati, nella stima sono stati considerati verosimilmente non funzionanti/non a norma. Si precisa che dall'atto notarile di compravendita rep. n. 47596 raccolta n. 7897 notaio [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare identificata alla p.lla 205 "è stata classificata inagibile dal Comune di Castelplanio, così come risulta dall'ordinanza del sindaco del detto Comune n.5 protocollo n. 906 in data 14.02.1998". Sempre nell'atto viene riportato che il fabbricato di cui gli immobili della procedura fanno parte, risultano realizzati **antecedentemente al 1967.**

Considerato lo stato in cui versa il fabbricato sopra descritto, ed i notevoli costi necessari per rendere di nuovo agibile ed abitabile detti beni, sarebbe opportuno procedere all'abbattimento del rudere, ma tale possibilità risulta attuabile con costi elevati ed antieconomici rispetto al valore del bene stesso, in quanto l'edificio sorge in aderenza ad altra proprietà, condividendone parte della muratura portante.

Pur volendo procedere con un intervento di ristrutturazione straordinaria per la messa in sicurezza dell'edificio e delle strutture portanti (murature, solai, fondazioni), della parte crollata, nonché per il ripristino delle rifiniture, dei serramenti, degli impianti, l'intervento risulterebbe antieconomico, in quanto, per la ristrutturazione degli immobili il costo minimo è di circa **1.500,00 €/mq**, nettamente superiore al valore di mercato di un bene similare agibile ed abitabile, che risulta pari ad **450,00 €/mq**, come dall'indagine di mercato sopra riportata.

Per quanto sopra, considerando lo stato di manutenzione e degrado degli immobili, il parziale crollo dell'immobile identificato al foglio n.12, p.lla 205, l'antieconomicità dei lavori di ristrutturazione, ai fini della valutazione dei beni costituenti il **lotto n.6, lo scrivente ritiene di determinare il valore degli stessi considerando solo il valore del terreno di sedime dei fabbricati e delle pertinenze.**

Detto valore è stato calcolato considerando la somma della superficie di piano dell'edificio, più quella della corte esclusiva e della particella 287, per il valore di mercato del terreno.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno, si è tenuto conto del valore dei terreni appartenenti al **lotto n. 4** che risultano prospicienti i beni oggetto di perizia. Dalla tabella dei valori unitari dei terreni costituenti il lotto n.4, il valore di mercato dei terreni risulta pari ad **€30,00 €/mq** come da tabella di seguito riportata.

RICERCA DI MERCATO - TERRENI IN CASTELPLANIO (AN) - LOTTO n.4															
n.	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	Servizi	Accioli	Accessibilità al fondo	Alta di costruzione	Epoca di stima		
1	Terreno edificabile	https://www.comuni.an.it/immagini/287388	Castelplanio (AN)	900,00	105,56	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	54,17	
2	Terreno residenziale	https://www.comuni.an.it/immagini/200883	Via Gramsci, Castelbelino (AN)	3.390,00	137,17	0,80	0,80	1,00	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	64,00	
3	Terreno residenziale	https://www.comuni.an.it/immagini/988130	Via Trieste, Castelbelino (AN)	1.058,00	27,96	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	14,36	
4	Terreno industriale	https://www.comuni.an.it/immagini/100883	Loc. Sant'Apollinare, Monte Rubeco (AN)	32.244,00	36,29	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	13,54	
5	Terreno industriale	https://www.comuni.an.it/immagini/100883	Via Molino, Castelbelino (AN)	18.903,00	30,15	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	11,25	
				Valore unitario medio		67,43								Valore unitario medio	31,47
														in c.t. €/mq	30,00

La superficie S_t , del lotto n.6 risulta pari a:

$$S_t = \text{Superficie corte} + \text{superficie piano terra fabbricato} + \text{superficie p.lla 287} =$$

$$S_t = 216,80 \text{ mq} + 288,50 \text{ mq} + 340 \text{ mq} = \mathbf{890,30 \text{ mq}}$$

Il valore dei terreni adiacenti, valutati nella perizia n.4 come sopra riportato è risultato pari a **€/mq 30,00**. Pertanto il valore di mercato del terreno di sedime appartenente al lotto n.6 risulta pari a:

$$V_{\text{sedime lotto 6}} = 890,30 \text{ mq} \times 30,0 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 26.709,00}$$

Si precisa che i fabbricati sono stati realizzati antecedentemente al 1967, versano in cattive condizioni di manutenzione, di conseguenza per essere nuovamente abitabili occorrono interventi di ristrutturazione importanti e costosi.

LOTTO 7 – VALUTAZIONE DEI BENI

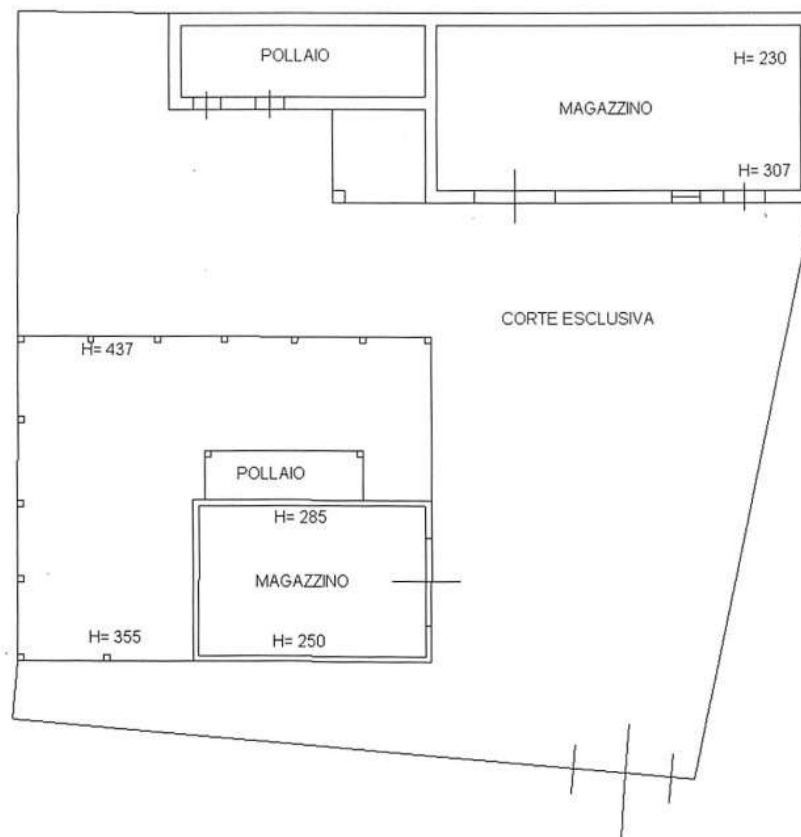
Lotto n.7:

- ✚ Area urbana di proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.14 p.lla n. 110 Sub.3, Categoria F/1;

PIANO TERRA



- ✚ Magazzino di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censita in catasto fabbricati al foglio n.14 p.lla n. 1095, Categoria C/2, consistenza 70 mq;

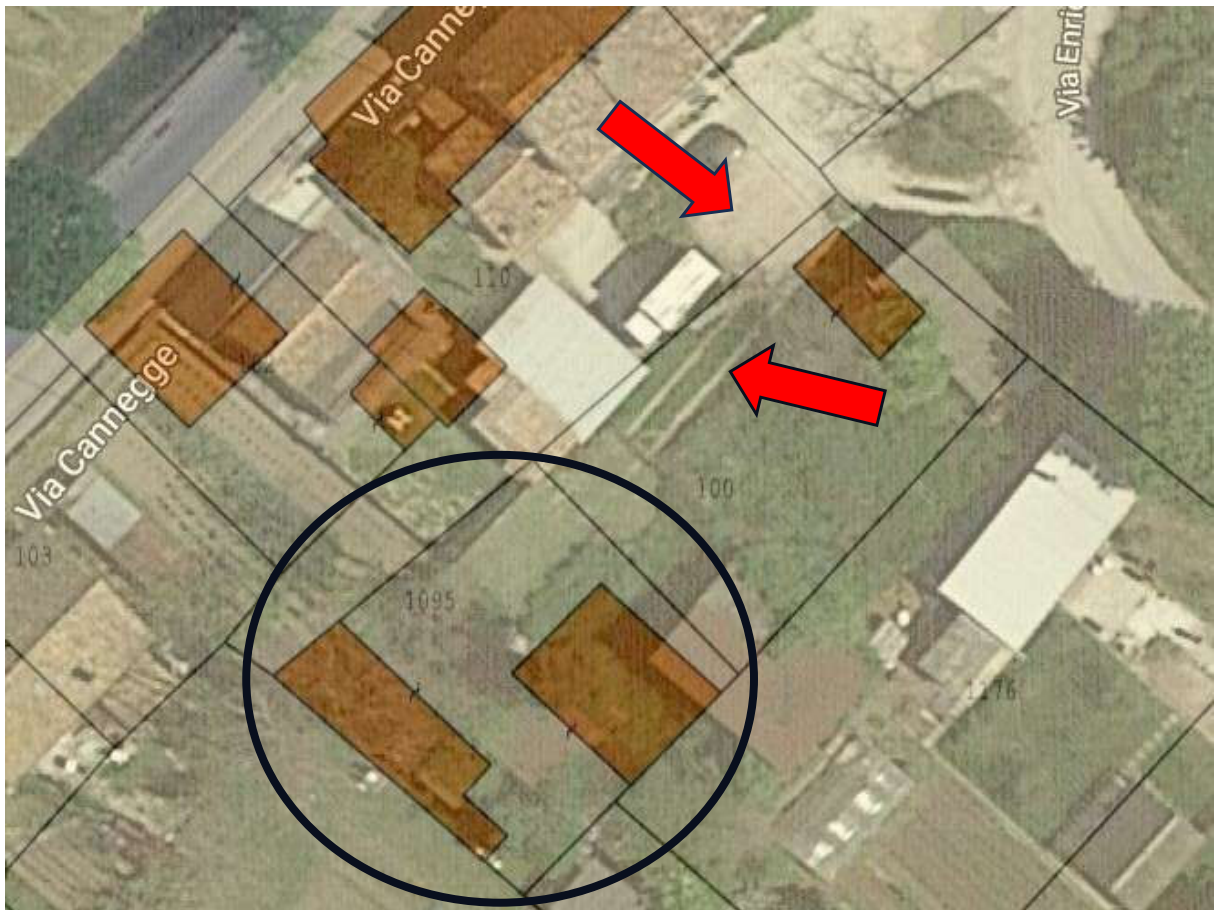


Dalla visura catastale la particella n. 1095 del foglio n. 14 risulta costituita da un magazzino di 70 mq, mentre dalla planimetria catastale risultano presenti un piccolo immobile ad uso magazzino, un pollaio, un'adiacente tettoia aperta sui 4 lati con sottostante un locale magazzino ed un altro pollaio, e una corte esclusiva.

La p.lla n. 110 sub.3 rappresenta una piccola area urbana della superficie di mq 75 ,

Gli immobili sono in condizioni fatiscenti, pericolanti, non agibili e non rispettano la normativa sismica e urbanistica.

L'accesso ai suddetti beni p.lla 1095 e p.lla 110 sub. 3 avviene tramite una stradetta in terra battuta, che attraversa la p.lla 100 e la p.lla 110 e pertanto rappresenta una servitù di passaggio. Di seguito si riporta una vista aerea del passaggio.



Considerato lo stato in cui versano gli immobili sopra descritti, *-documentati fotograficamente-* ed i notevoli costi necessari per rendere di nuovo agibili ed utilizzabili detti beni, sarebbe opportuno procedere all'abbattimento degli stessi, il cui costo complessivo - lavorazioni, smaltimento, progettazione, ecc.- risulterebbe sicuramente maggiore del valore degli stessi.

Per quanto sopra, ai fini della valutazione dei beni costituenti il **lotto n.7**, lo scrivente ritiene di determinare il valore degli stessi considerando solo il valore del terreno di sedime degli immobili e delle loro pertinenze.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno, si è tenuto conto del valore dei terreni appartenenti al **lotto n. 4** che risultano poco distanti dai beni oggetto di perizia. Dalla tabella dei valori unitari dei terreni costituenti il lotto n.4, il valore di mercato dei terreni risulta pari ad **€30,00 €/mq** come da tabella di seguito riportata.

RICERCA DI MERCATO - TERRENI IN CASTELPLANIO (AN) - LOTTO n.4														
n.	Immobilie 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	Servizi	Attività	Accessibilità al fondo	Alto di contrattazione	Epoca di stima	
1	Terreno edificabile	http://www.immobiliare.it/annunci/2671881/	Castelplanio (AN)	900,00	105,56	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	54,17
2	Terreno residenziale	http://www.immobiliare.it/annunci/10008311/	Via Gramsci, Castelbellino (AN)	3.390,00	137,17	0,80	0,80	1,00	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	64,00
3	Terreno residenziale	http://www.immobiliare.it/annunci/2881350/	Via Trieste, Castelbellino (AN)	1.058,00	27,98	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	14,36
4	Terreno industriale	http://www.immobiliare.it/annunci/10008313/	Loc. Sant'Apollinare, Monte Roberto (AN)	32.244,00	36,29	0,80	0,80	0,90	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	13,54
5	Terreno industriale	http://www.immobiliare.it/annunci/10008311/	Via Molino, Castelbellino (AN)	18.903,00	36,15	0,80	0,80	0,80	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	11,25
				Valore unitario medio		67,43						Valore unitario medio		31,47
												in c.t. €/mq		30,00

La superficie S_t , del lotto n.7 risulta pari a:

$$S_t = \text{Superficie della p.lla 1095 compreso corte} + \frac{1}{2} \text{ superficie p.lla 110 sub.3} =$$

$$S_t = \text{circa } 320 \text{ mq} + \frac{1}{2} \times \text{circa } 75 \text{ mq} = \text{circa } \mathbf{357 \text{ mq}}$$

Il valore dei terreni adiacenti, valutati nella perizia n.4 come sopra riportato è risultato pari ad **€/mq 30,00**. Pertanto il valore di mercato del terreno di sedime appartenente al lotto n.7 risulta pari a:

$$V_{\text{sedime lotto 7}} = 357 \text{ mq} \times 30,0 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 10.725,00}$$

CONCLUSIONI

Lotto n.6

Gli immobili che compongono il lotto n.6 sono composti da due modeste abitazioni contigue che, allo stato attuale, una versa in uno stato di avanzato degrado con presenza di lesioni e una inagibile che risulta parzialmente crollata e da un pollaio, da un piccolo appezzamento di terreno e da accessori quali una corte esclusiva. Per tali motivi i fabbricati costituenti il lotto n.6 possono essere considerati verosimilmente dei ruderi. Attualmente gli immobili non sono utilizzati e risultano costruiti antecedente il 1967, così come riportato negli atti di acquisto.

Lotto n.7

Gli immobili che compongono il lotto n.7 sono composti da un'area urbana in comproprietà con altra ditta, nonché da due piccolissimi fabbricato/magazzino/pollaio in stato di abbandono e da una adiacente copertura poggiante su pilastri ma priva di muri e/o qualsivoglia chiusura verticale. L'accesso è garantito da una servitù di passaggio costituita da una strada in terra battuta.

Per quanto sopra esposto per la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ha considerato solo il valore del suolo di sedime dei fabbricati e delle loro pertinenze.

Il valore del suolo è stato considerato pari ad **€/mq 30,00**, valore derivato dall'indagine di mercato effettuata nella perizia n.4, relativa a terreni poco distanti da quelli oggetto di stima.

Il valore del lotto n.6 risulta pari ad € 26.709,00

$$V_{\text{sedime lotto 6}} = 890,30 \text{ mq} \times 30,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 26.709,00$$

Il valore del lotto n.7 risulta pari ad € 10.725,00

$$V_{\text{sedime lotto 7}} = 357 \text{ mq} \times 30,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.725,00$$

Lo scrivente precisa inoltre che per la determinazione del valore dei beni ha considerato il valore del solo terreno di sedime dei fabbricati e delle corti, non ha considerato il valore dei fabbricati in quanto compensati dai costi necessari per la demolizione, per lo smaltimento e per la progettazione ecc.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.40+1 pagine e n.17 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 05.01.2025

IL CTU



<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 3
Visura ipocatastale	pag. 21
Riepilogo ventennio	pag. 24
Lotto 6 - Valore del bene e costi	pag. 26
Lotto 6 - Valutazione dei beni	pag. 27
Lotto 7 - Valutazione dei beni	Pag. 32
Conclusioni	pag. 38
Indice relazione CTU	pag. 40
Indice allegati	pag. 41

Campobasso, 11.01.2025

IL CTU



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	CONFERIMENTO INCARICO
ALLEGATO 2	ESTRATTI DI MAPPA
ALLEGATO 3	VISURE
ALLEGATO 4	VISURE STORICHE
ALLEGATO 5	ELABORATI PLANIMETRICI
ALLEGATO 6	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 7	PIANO REGOLATORE GENERALE CASTELPLANIO (AN)
ALLEGATO 8	INDAGINE DI MERCATO
ALLEGATO 9	TABELLA VALORI UNITARI
ALLEGATO 10	TABELLE OMI
ALLEGATO 11	COMPUTO SUPERFICI
ALLEGATO 12	VISURA IPOCATASTALE
ALLEGATO 13	ATTI NOTARILI
ALLEGATO 14	AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE ALLA TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE EREDITA'
ALLEGATO 15	RICHIESTA CERTIFICATO DI MORTE AL COMUNE
ALLEGATO 16	CERTIFICATO DI MORTE
ALLEGATO 17	ACCETTAZIONE E TRASCRIZIONE SUCCESSIONE

Campobasso, 11.01.2025

IL CTU

