

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)

al FG. 14, P.lle nn. 108-172-176-177-426-427-428-429-430-1163-1164-
1165-1166

Lotto n.3

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.3**, in quanto i beni hanno caratteristiche simili, risultano tra loro adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno. Il **lotto n.3** è composto da terreni con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA D1 - zona produttiva di completamento (art.38)

FG.14 particella 430

ZONA D2 - zona produttiva di estensione (art.39)

FG.14 particelle nn. 108-176-177-426-427-428-429-430

ZONA E - zona agricola (art.40/50)

FG.14 particella 108-172-176-177-1163-1164-1165-1166

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 **30.03.2020** il sottoscritto ha inviato tramite PEC al Comune di Castelplanio (AN) la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e attestazioni sugli immobili oggetto di perizia a tutt'oggi mai consegnati allo scrivente.

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.3** consistono catastalmente in terreni seminativi e terreni adibiti a prato/pascolo, tutti ubicati nel Comune di Castelplanio (AN), nei pressi della frazione di Borgo Loreto e vicino al confine col territorio del Comune di Maiolati Spontini (AN). Le particelle del lotto di cui al foglio 14 p.lle nn. 176-428-429-430 ospitano un canale di irrigazione. Dal sopralluogo effettuato i terreni costituenti il **Lotto n.3** non risultano coltivati.

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

Immobili in Castelplanio (AN):

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 108**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 3.480 mq, rendita domenicale € 11,68; reddito agrario € 14,38;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio **n.14 p.lla n. 172**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1.123 mq, rendita domenicale € 3,77; reddito agrario € 4,64;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 176**, qualità Pascolo Classe 2, superficie 360 mq, rendita domenicale € 0,26; reddito agrario € 0,15;
- ✚ Bosco di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 177**, qualità Bosco Alto Classe U, superficie 1.192 mq, rendita domenicale € 0,74; reddito agrario € 0,37;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 426**, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 3.800 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 0,20;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 427**, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 200 mq, rendita domenicale € 0,02; reddito agrario € 0,01;

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 428**, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 610 mq, rendita domenicale € 0,06; reddito agrario € 0,03;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 429**, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 90 mq, rendita domenicale € 0,01; reddito agrario € 0,01;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 430**, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 80 mq, rendita domenicale € 0,01; reddito agrario € 0,01;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 1163**, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 11.313 mq, rendita domenicale € 29,21; reddito agrario € 37,98;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 1164**, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 123 mq, rendita domenicale € 0,32; reddito agrario € 0,41;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 1165**, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 2.181 mq, rendita domenicale € 5,63; reddito agrario € 7,32;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio

(AN), censito in catasto terreni al **foglio n.14 p.lla n. 1166**, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 516 mq, rendita domenicale € 1,33; reddito agrario € 1,73.

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.3** è pari a **25.068 mq.**

Confini degli immobili in Castelplanio (AN):

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 108, risulta confinante a nord-est con la p.lla 172, a nord-ovest con le p.lle nn. 184-188-315-203, a sud-ovest con la p.lla 377, a sud-est con la p.lla 176;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 172, risulta confinante a nord-est con la p.lla 182, a nord-ovest con le p.lle nn. 104-185, a sud-ovest con le p.lle nn. 184-108, a sud-est con la p.lla 176;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 176, risulta confinante a nord-est con la p.lla 1175, a nord-ovest con le p.lle nn. 172-108, a sud-ovest con la p.lla 428, a sud-est con la p.lla 177;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 177, risulta confinante a nord-est con la p.lla 1173, a nord-ovest con la p.lla 176, a sud-ovest con la p.lla 426, a sud-est con la p.lla 46;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 426, risulta confinante a nord-est con la p.lla 177, a nord-ovest con le p.lle nn. 430-427-428, a sud-est con la p.lla 46;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 427, risulta confinante a est con la p.lla 426, a ovest con la p.lla 429;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 428, risulta confinante a nord-est con la p.lla 176, a nord-ovest con le p.lle nn. 25-377, a sud-ovest con la p.lla 429, a sud-est con la p.lla 426;

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 429, risulta confinante a nord-est con la p.lla 428, a nord-ovest con la p.lla 25, a sud-est con le p.lle nn. 427-430;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 430, risulta confinante a nord-ovest con le p.lle nn. 25-411-429, a sud-est con le p.lle nn. 46-426;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 1163, risulta confinante a est con le p.lle nn. 1160-1164-969, a ovest con le p.lle nn. 151-1093;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 1164, risulta confinante a nord-est con la p.lla 1162, a ovest con la p.lla 1163, a sud-est con la p.lla 969;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 1165, risulta confinante a nord-est con le p.lle nn. 976-1166, a nord-ovest con la p.lla 1213, a sud-ovest con la p.lla 1209;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 14 p.lla 1166, risulta confinante a nord-est con la p.lla 96, a nord-ovest con la p.lla 976, a sud-ovest con la p.lla 1165;



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.lla 108



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 108



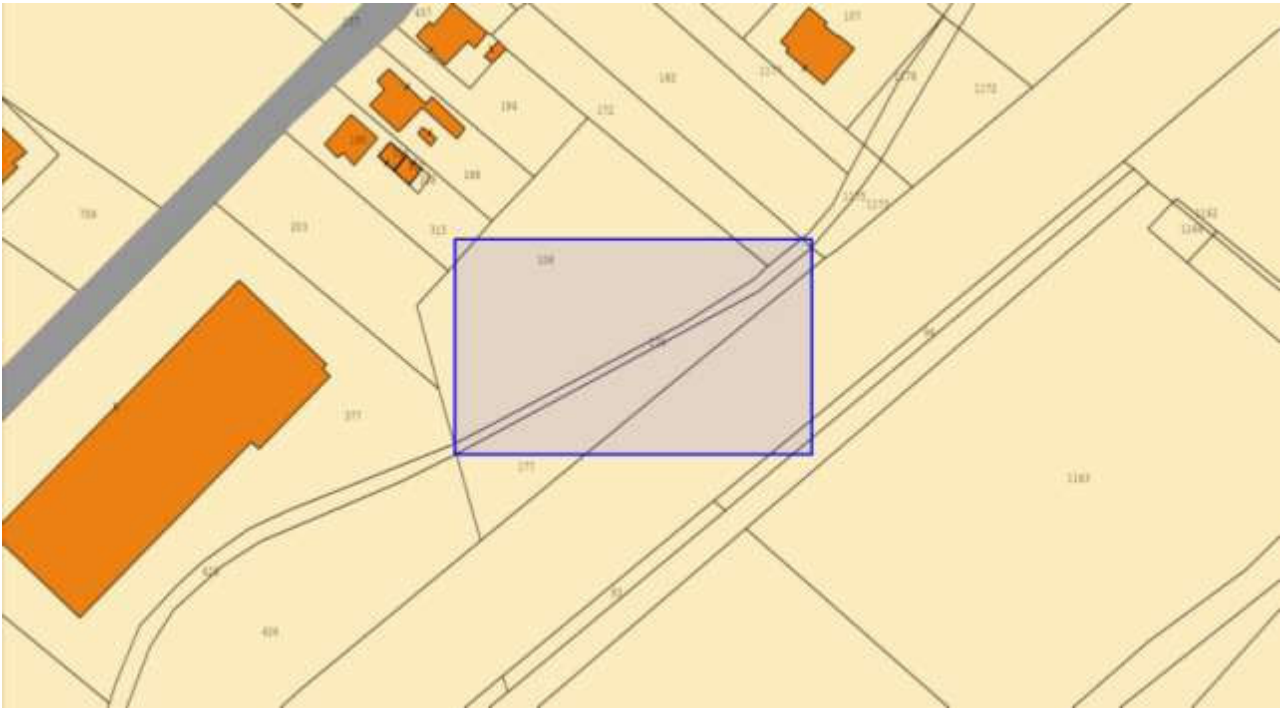
Vista satellitare con individuazione della particella- Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 172



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 172



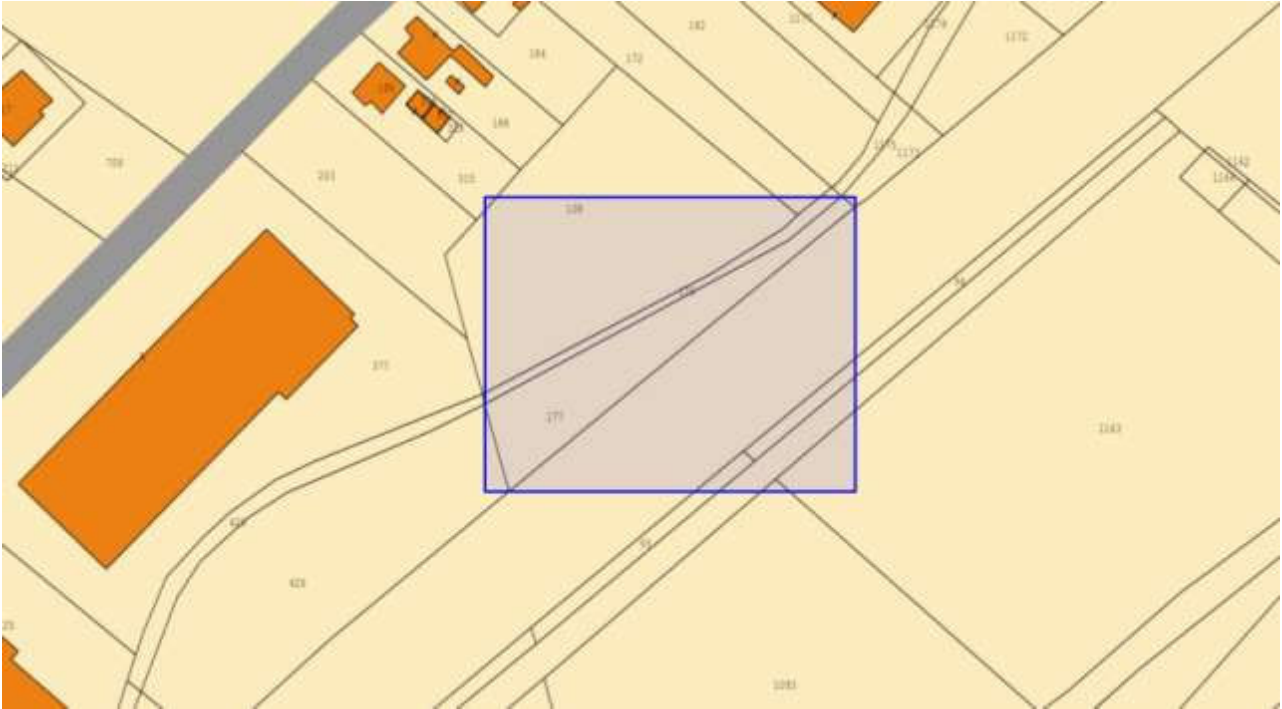
Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 176



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 176



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 177



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa177



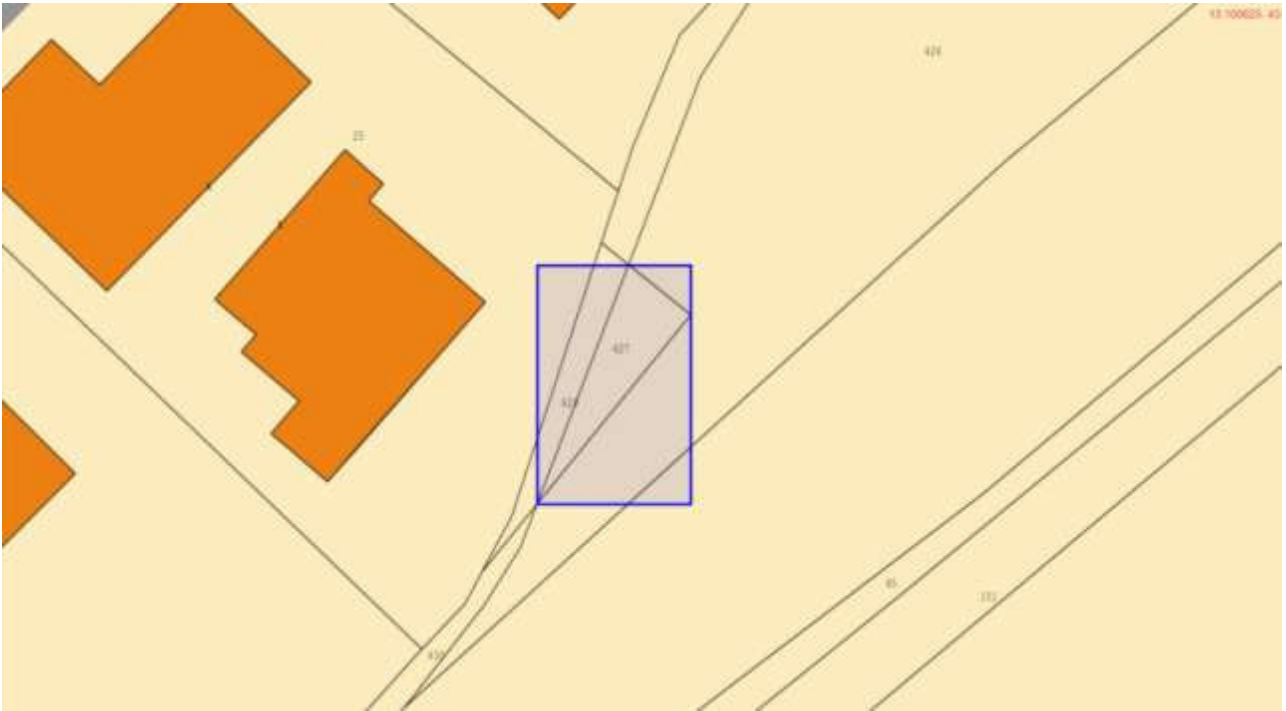
Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 426



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa426



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 427



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 427



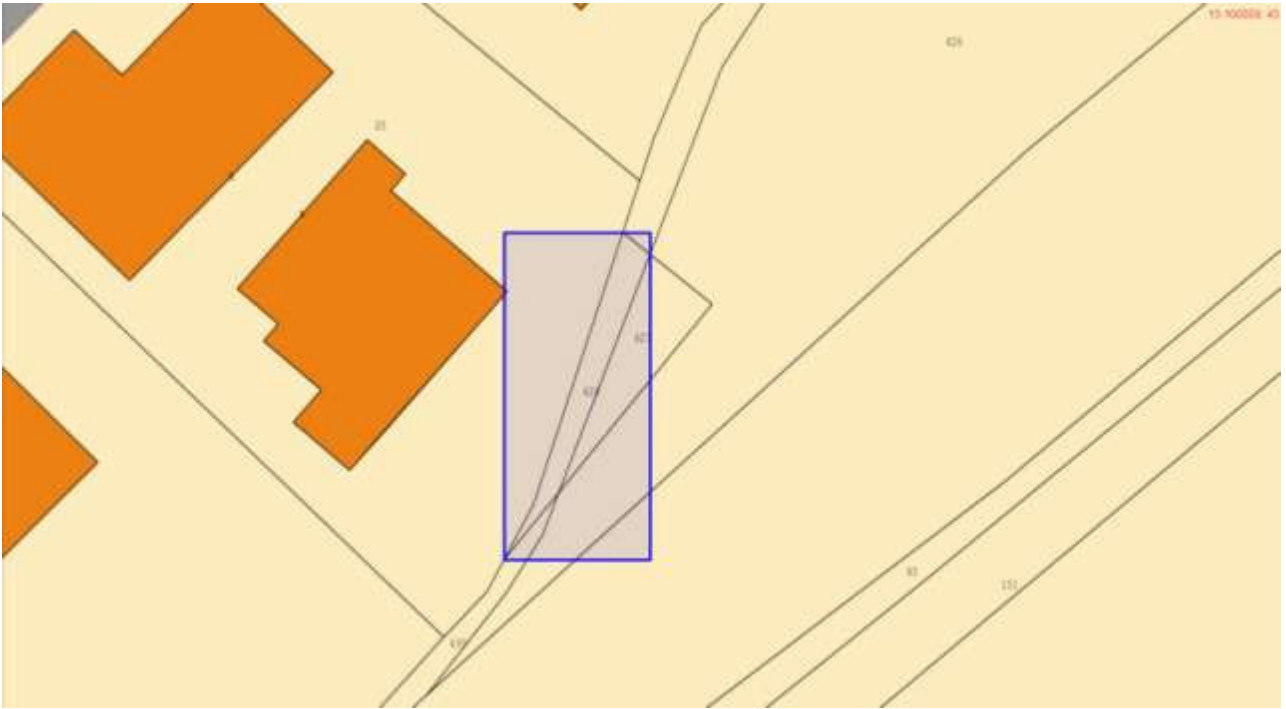
Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 428



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 428



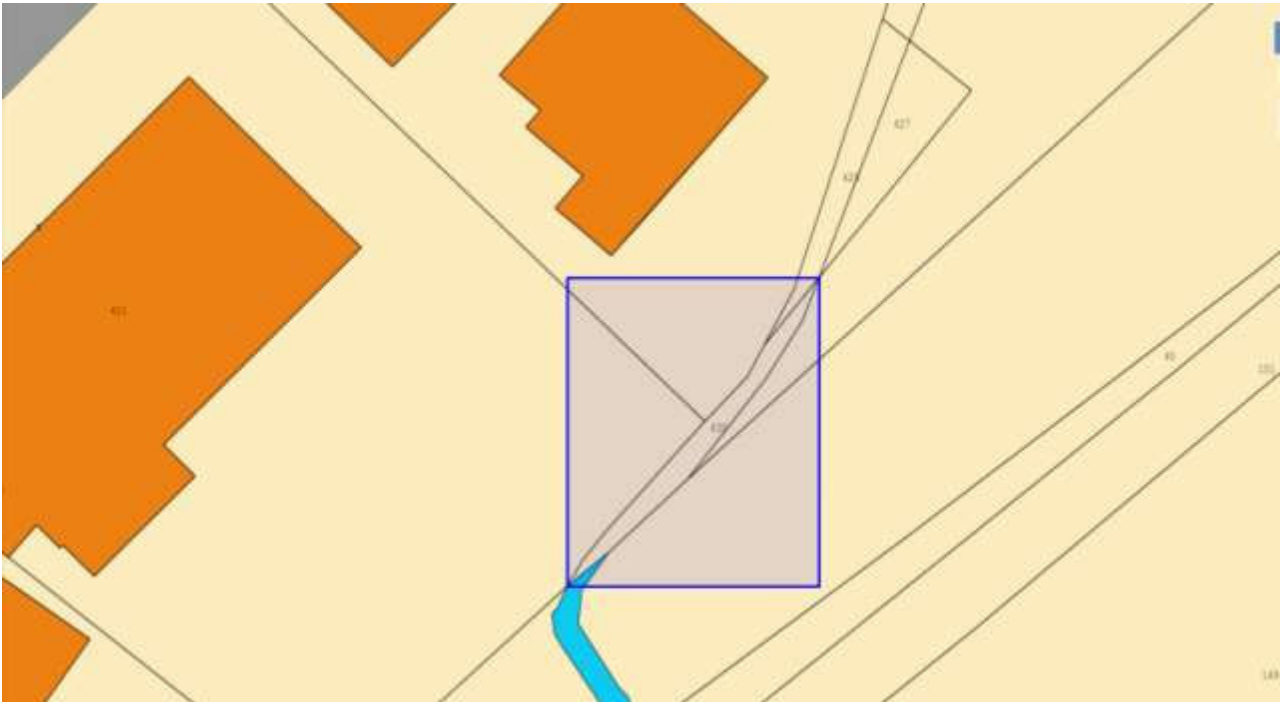
Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 429



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa429



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 430



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 430



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1163

Su detta particella sono presenti due container da cantiere e una piccola struttura in ferro con telone, in condizioni fatiscenti e non utilizzati. Sono presenti piccoli contenitori di acciaio e tubazioni per l'irrigazione. Detti beni, considerato lo stato in cui versano, non sono stati valutati e potranno essere smaltiti dall'acquirente o conservati. Inoltre su detta particella è presente una servitù di passaggio ed una rete elettrica.



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1163



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1164



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1164



Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1165



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1165

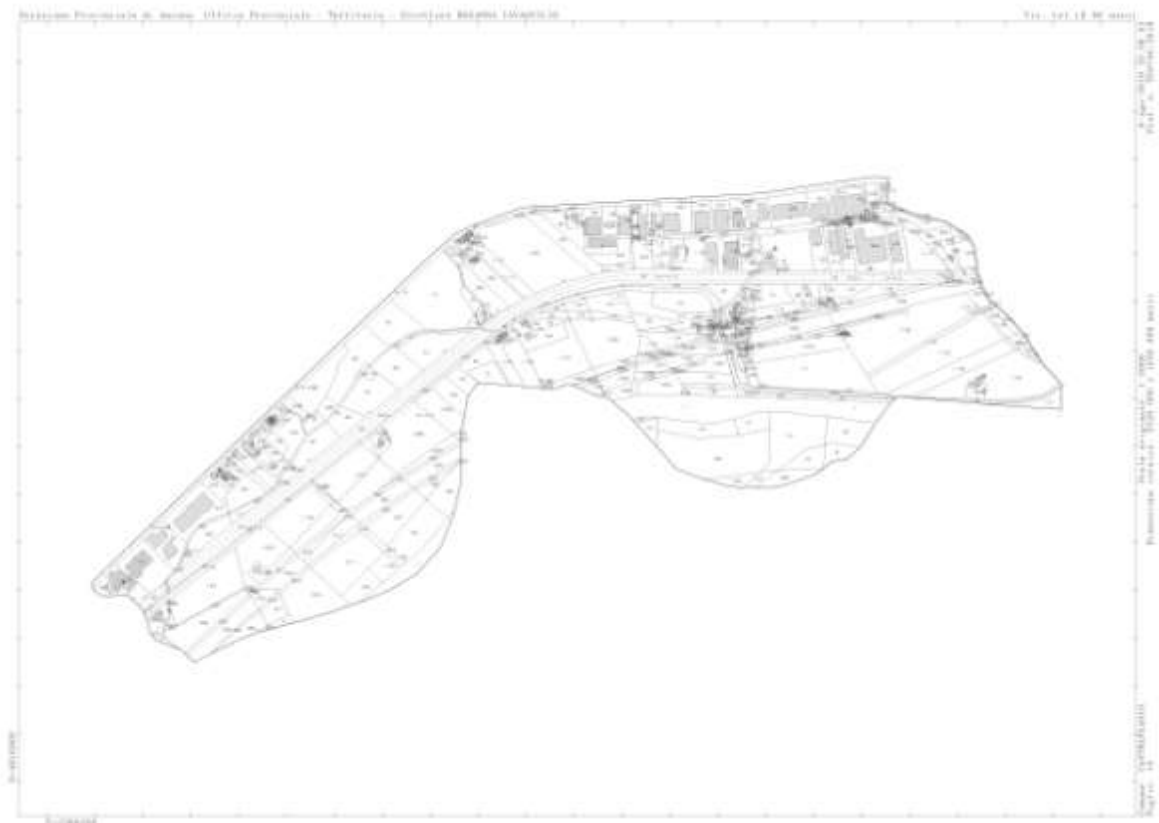


Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1166

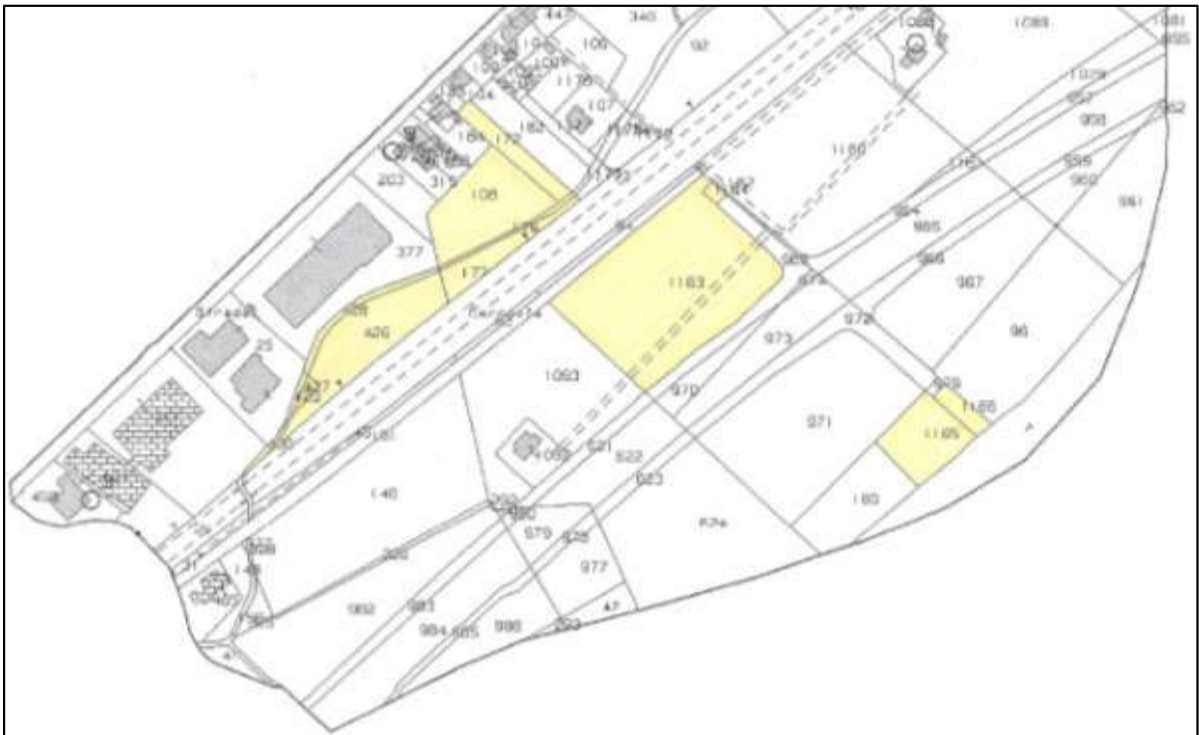


Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.14 P.IIa 1166

Di seguito si riporta l'estratto di mappa catastale (**Rif. All. 2**) relativo agli immobili interessati e costituenti il **Lotto n.3**. Nell'ingrandimento con la planimetria del lotto n.3 (**Rif.All. 14**) gli immobili sono evidenziati con colore giallo:



Estratto di mappa Comune di Castelplanio (AN), FG.14



Ingrandimento estratto di mappa con lotto 3 evidenziato

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







Sulla particella n. 1063 di cui alla foto sopra riportata, sono presenti due container da cantiere e una piccola struttura in ferro con telone, in condizioni fatiscenti e non utilizzati. Sono presenti piccoli contenitori di acciaio e tubazioni per l'irrigazione. Detti beni considerato lo stato in cui versano non sono stati valutati e potranno essere smaltiti dall'acquirente o conservati. Su detta particella è presente una servitù di passaggio.



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

ZONA D1 - zona produttiva di completamento (art.38)

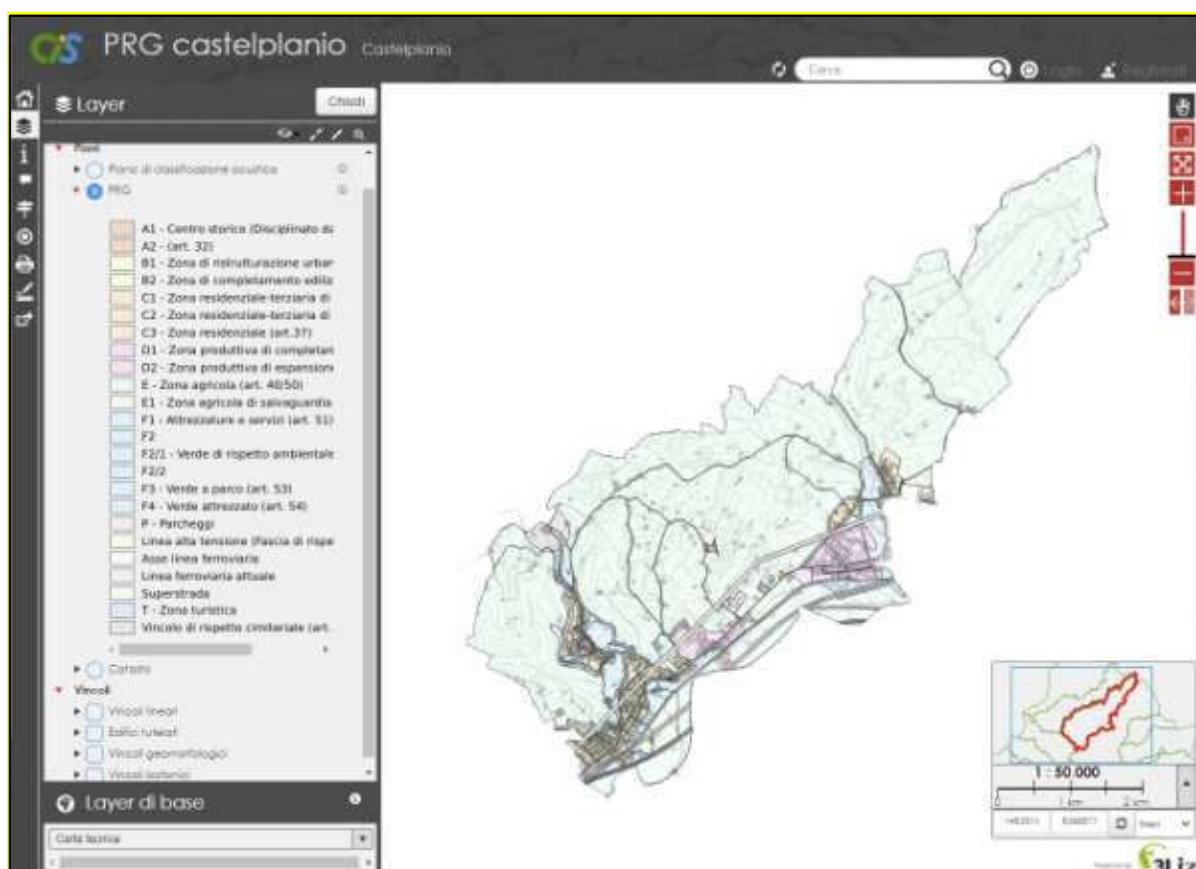
FG.14 particella 430

ZONA D2 - zona produttiva di estensione (art.39)

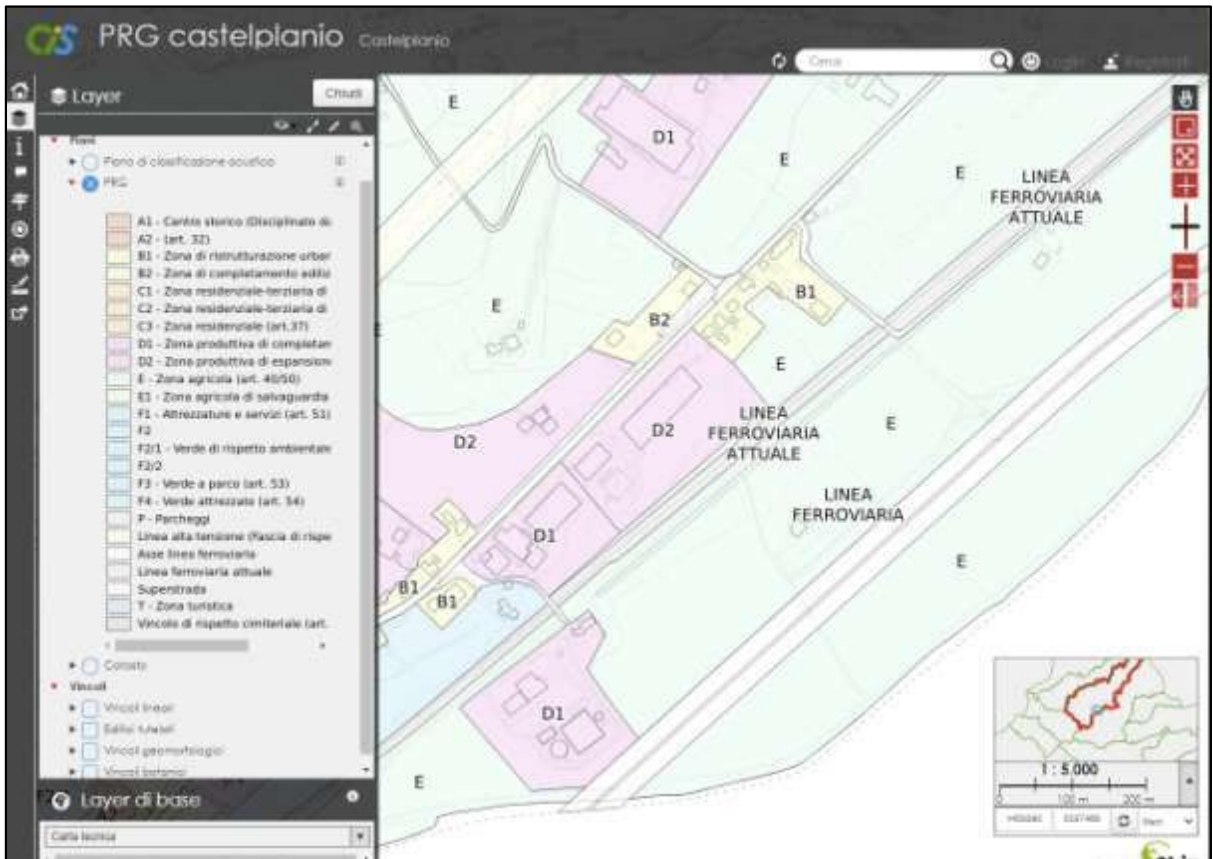
FG.14 particelle nn. 108-176-177-426-427-428-429-430

ZONA E - zona agricola (art.40/50)

FG.14 particella 108-172-176-177-1163-1164-1165-1166



P.R.G. vigente del Comune di Castelplanio (AN) - ALL. 7



Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Castelplanio (AN) - ALL. 7



Suddivisione mappale con destinazione urbanistica mista

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA CATASTALE

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

- ✓ i terreni siti in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lle nn. 108-172-176-177** non hanno subito variazioni dall'epoca di istituzione dell'impianto meccanografico 1975;
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 426** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 427-428-429-430. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 27-155.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 427** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 426-428-429-430. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 27-155.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 428** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 426-427-429-430. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 27-155.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 429** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 426-427-428-430. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 27-155.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 430** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 426-427-428-429. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 27-155.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.lla 1163** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 1114-1115-1116-1117-1118-1119-1025-1120-1121-1122-1038-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1110-1138-1139-1140-391-1141-1142-1143-460-1144-1145-1146-461-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1039-1171. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 1015-1018-

1020-1027-1044-1046-1057-1059-1084-1090-13-401-923-925-928-931-936-946-963-968-975-994.

- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.IIIa 1164** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 1114-1115-1116-1117-1118-1119-1025-1120-1121-1122-1038-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1165-1166-1167-1039-1168-1169-1170-1171-460-461-1110-391. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 1015-1018-1020-1027-1044-1046-1057-1059-1084-1090-931-936-946-963-968-975-13-923-925-928-997-401.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.IIIa 1165** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 1114-1115-1116-1117-1118-1119-1025-1120-1121-1122-1038-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1110-1138-1139-1140-391-1141-1142-1143-1144-1145-1146-461-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1166-1167-1168-1169-1170-1039-1171. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 1015-1018-1020-1027-1044-1046-1057-1059-1084-1090-13-401-923-925-928-931-936-946-963-968-975-994.
- ✓ il terreno in Castelplanio (AN) di cui al **FG.14 p.IIIa 1166** deriva dalla variazione delle p.lle nn. 1114-1115-1116-1117-1118-1119-1025-1120-1121-1122-1038-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1110-1138-1139-1140-391-1141-1142-1143-460-1144-1145-1146-461-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1167-1168-1169-1170-1039-1171. Nella variazione sono state soppresse le p.lle nn. 1015-1018-

1020-1027-1044-1046-1057-1059-1084-109013-401-923-925-928-931-936-946-963-968-975-994.

DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima siti in Castelplanio (AN) ed identificati al foglio n. 14, P.IIe nn. 108-172-176-177-426-427-428-429-430-1163-1164-1165-1166, sono pervenuti alla società debitrice tramite atto di COMPRAVENDITA del 19.11.2023 not. [REDACTED] rep. 55702 in atti dal 03.12.2003, dalla società [REDACTED].

RIEPILOGO VENTENNIO

Lotto 3 - Castelplanio							
Fg. 14, P.IIa 108							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	108			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	108			[REDACTED]	1000/1000	atto del 24/02/1999 not. [REDACTED] - rep.48925 in atti dal 11/03/1999
Terreni	14	108			[REDACTED]		atto del 11/02/1988 Rogante [REDACTED] - rep.53908 in atti dal 23/09/1989
Terreni	14	108			[REDACTED]		atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede JESI
Terreni	14	108			[REDACTED]	usufrutto-proprietà	impianto meccanografico del 24/09/1976 - Scrittura privata, autenticata dal [REDACTED] [REDACTED], il 15 settembre 1959, registrata a Jesi

Terreni	14	177					atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Regi- strazione UR Sede JESI
Terreni	14	177				usufrutto- proprietà	impianto meccano- grafico del 24/09/1976 - Scrit- tura privata, auten- ticata dal [REDACTED] [REDACTED] il 15 set- tembre 1959, regi- strata a Jesi il 26.10.1959 al n.882

Lotto 3 - Castelplanio							
Fg. 14, P.lla 426							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e o- neri reali	Atto
Terreni	14	426		deriva dalla soppressione delle p.lle 27- 155 e dalla va- riazione delle p.lle 427-428- 429-430	[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	426			[REDACTED]	1000/1000	frazionamento del 02/04/2002 prot.42034 in atti dal 02/04/2002
Terreni	14	426		deriva dalla soppressione delle p.lle 27- 155 e dalla va- riazione delle p.lle 426-428- 429-430	[REDACTED]	1/1	atto del 15/12/2001 Rogan- te [REDACTED] [REDACTED] - rep. 53046 in atti dal 28/11/1998 rinuncie ad usu- frutto
Terreni	14	426		deriva dalla soppressione delle p.lle 27- 155 e dalla va- riazione delle p.lle 426-428- 429-430	[REDACTED]	usufrutto 1/3-nudo proprietario- usufrutto 1/3-usufrutto 1/3	atto del 09/04/1998 voltura in atti dal 28/11/1998 Rogan- te [REDACTED] [REDACTED]
Terreni	14	27		deriva dalla soppressione delle p.lle 27- 155 e dalla va- riazione delle p.lle 426-428- 429-430	[REDACTED]	1/3-1/3-1/3	atto del 29/06/1983 in atti dal 16/09/1985 Rogante [REDACTED] [REDACTED] - rep.28554

Terreni	14	27	deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		usufrutto-proprietà	denuncia del 31/08/1979 in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede GUALDO TADINO
Terreni	14	27	deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1/4-3/4	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplano							
Fg. 14, P.lla 427							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	427		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	427		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1000/1000	frazionamento del 02/04/2002 prot.42034 in atti dal 02/04/2002
Terreni	14	427		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1/1	atto del 15/12/2001 Rogante [redacted] - rep. 53046 in atti dal 28/11/1998 rinuncie ad usufrutto
Terreni	14	427		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		usufrutto 1/3-nudo proprietario-usufrutto 1/3-usufrutto 1/3	atto del 09/04/1998 voltura in atti dal 28/11/1998 Rogante [redacted]
Terreni	14	27		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1/3-1/3-1/3	atto del 29/06/1983 in atti dal 16/09/1985 Rogante [redacted] - rep.28554
Terreni	14	27		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-		usufrutto-proprietà	denuncia del 31/08/1979 in atti dal 16/09/1985 Re-

				155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430			gistrazione UR Sede GUALDO TADINO
Terreni	14	27		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-428-429-430		1/4-3/4	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplano							
Fg. 14, P.lla 428							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	428		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	428		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		1/1	frazionamento del 02/04/2002 prot.42034 in atti dal 02/04/2002
Terreni	14	428		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		1/1	atto del 15/12/2001 Rogante [redacted] - rep. 53046 in atti dal 27/02/2002 rinuncie ad usufrutto
Terreni	14	428		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		usufrutto 1/3-nudo proprietario-usufrutto 1/3-usufrutto 1/3	atto del 09/04/1998 voltura in atti dal 28/11/1998 Rogante [redacted]
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		1/3-1/3-1/3	atto del 29/06/1983 in atti dal 16/09/1985 Rogante [redacted] rep.28554
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-		usufrutto-proprietà	denuncia del 31/08/1979 in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede GUALDO TADI-

				429-430			NO
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-429-430		1/4-3/4	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplano							
Fg. 14, P.lla 429							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	429		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	429		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		1/1	frazionamento del 02/04/2002 prot.42034 in atti dal 02/04/2002
Terreni	14	429		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		1/1	atto del 15/12/2001 Rogante [redacted] - rep. 53046 in atti dal 27/02/2002 rinunce ad usufrutto
Terreni	14	429		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		usufrutto 1/3-nudo proprietario-usufrutto 1/3-usufrutto 1/3	atto del 09/04/1998 voltura in atti dal 28/11/1998 Rogante [redacted]
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		1/3-1/3-1/3	atto del 29/06/1983 in atti dal 16/09/1985 Rogante [redacted] - rep.28554
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-		usufrutto-proprietà	denuncia del 31/08/1979 in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede GUALDO TADI-

				428-430			NO
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-430		1/4-3/4	impianto mecano-grafico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplano							
Fg. 14, P.lla 430							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	430		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	14	430		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		1/1	frazionamento del 02/04/2002 prot.42034 in atti dal 02/04/2002
Terreni	14	430		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		1/1	atto del 15/12/2001 Rogante [redacted] - rep. 53046 in atti dal 27/02/2002 rinunce ad usufrutto
Terreni	14	430		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		usufrutto 1/3-nudo proprietario-usufrutto 1/3-usufrutto 1/3	atto del 09/04/1998 voltura in atti dal 28/11/1998 Rogante [redacted]
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		1/3-1/3-1/3	atto del 29/06/1983 in atti dal 16/09/1985 Rogante [redacted] rep.28554
Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		usufrutto-proprietà	denuncia del 31/08/1979 in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede GUALDO TADINO

Terreni	14	155		deriva dalla soppressione delle p.lle 27-155 e dalla variazione delle p.lle 426-427-428-429		1/4-3/4	impianto meccanografico del 24/09/1976
---------	----	-----	--	---	--	---------	--

Lotto 3 - Castelplanio							
Fg. 14, P.lla 1163							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	1163		vedere visura storica		1/1	frazionamento del 30/12/2014 prot.AN0186130 in atti dal 30/12/2014
Terreni	14	968				1/1	frazionamento del 12/02/2007 prot.AN0022021 in atti dal 12/02/2007
Terreni	14	152				1/1	atto del 19/11/2003 Rogante [redacted] - rep.55702 in atti dal 03/12/2003
Terreni	14	152				1000/1000	atto del 24/02/1999 rep.48925 in atti dal 11/03/1999 Rogante [redacted]
Terreni	14	152					atto del 11/02/1988 Rogante [redacted] - rep.53908 in atti dal 23/09/1989
Terreni	14	152					atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede JESI
Terreni	14	152				usufrutto-proprietà	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplanio							
Fg. 14, P.lla 1164							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto

Terreni	14	1164		vedere visura storica		1/1	frazionamento del 30/12/2014 prot.AN0186130 in atti dal 30/12/2014
Terreni	14	968				1/1	frazionamento del 12/02/2007 prot.AN0022021 in atti dal 12/02/2007
Terreni	14	152				1/1	atto del 19/11/2003 Rogante [redacted] - rep.55702 in atti dal 03/12/2003
Terreni	14	152				1000/1000	atto del 24/02/1999 rep.48925 in atti dal 11/03/1999 Rogante [redacted]
Terreni	14	152					atto del 11/02/1988 Rogante [redacted] - rep.53908 in atti dal 23/09/1989
Terreni	14	152					atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Registrazione UR Sede JESI
Terreni	14	152				usufrutto-proprietà	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplano

Fg. 14, P.IIa 1165							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	14	1165		vedere visura storica	[redacted]	1/1	frazionamento del 30/12/2014 prot.AN0186130 in atti dal 30/12/2014
Terreni	14	975			[redacted]	1/1	frazionamento del 12/02/2007 prot.AN0022021 in atti dal 12/02/2007
Terreni	14	179			[redacted]	1/1	atto del 19/11/2003 Rogante [redacted] dal 03/12/2003

Terreni	14	179			1000/1000	atto del 24/02/1999 rep.48925 in atti dal 11/03/1999 Rogante ██████████ ██████████
Terreni	14	179				atto del 11/02/1988 Rogan- te ██████████ ██████████ - rep.53908 in atti dal 23/09/1989
Terreni	14	179				atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Regi- strazione UR Sede JESI
Terreni	14	179			usufrutto- proprietà	impianto meccano- grafico del 24/09/1976

Lotto 3 - Castelplanio							
Fg. 14, P.IIa 1166							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e o- neri reali	Atto
Terreni	14	1166		vedere visura storica	██████████	1/1	frazionamento del 30/12/2014 prot.AN0186130 in atti dal 30/12/2014
Terreni	14	975				1/1	frazionamento del 12/02/2007 prot.AN0022021 in atti dal 12/02/2007
Terreni	14	179				1/1	atto del 19/11/2003 Rogan- te ██████████ ██████████ rep.55702 in atti dal 03/12/2003
Terreni	14	179				1000/1000	atto del 24/02/1999 rep.48925 in atti dal 11/03/1999 Rogante ██████████ ██████████
Terreni	14	179					atto del 11/02/1988 Rogan- te ██████████ ██████████ - rep.53908 in atti dal 23/09/1989
Terreni	14	179					atto 26/06/1983 voltura in atti dal 16/09/1985 Regi-

							strazione UR Sede JESI
Terreni	14	179				usufrutto-proprietà	impianto meccanografico del 24/09/1976

Gli atti sopra elencati sono contenuti nell'all.13BIS (atti di Compravendita e visure ipocatastali)

Sono presenti servitù derivanti dall'atto di divisione per notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 15.09.1959, Rep. n.15773, registrato a Jesi il 26.09.1959 al n.882, vol.109 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona il 02.10.1959 al n.5516 del Reg. particolare, **(Rif. All. 3-12-13)**. *Il mappale 107/a non facente parte del lotto n.3 è gravato da servitù di passaggio in favore del mappale n. 107/b, n.108 che fa parte del lotto n.3, n.124/b e 109/b. Nell'atto si precisa che la manutenzione dei tratti di terreno gravati da servitù è a carico di ambedue le parti in parti uguali.*

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 non risultano utilizzati da nessuno, su una particella sono presenti delle baracche/tende disabitate (rif. Documentazione fotografica).

VISURA IPOCATASTALE

Nella visura ipocatastale **(Rif. All. 12)**, per gli immobili in Castelplanio (AN) di cui al **FG. 14, P.lle nn. 108-176-177**, sono riportate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/02/1988 - Registro Particolare 2169 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53908 del 11/02/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. 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

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.

Nella visura ipocatastale (**Rif. All. 12**), per gli immobili in Castelplanio (AN) di cui al **FG. 14, P.IIa n. 172**, sono riportate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 24/02/1988 - Registro Particolare 2169 Registro Generale 3066 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53908 del 11/02/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. 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

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. ISCRIZIONE del 06/09/2007 - Registro Particolare 6025 Registro Generale 24003- Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 26497/10773 del 04.09.2007 - Ipoteca volontaria - CANCELLAZIONE TOTALE;

7. 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

8. 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) di cui al **FG. 14, P.lle nn. 429-427-428-429-430**, sono riportate le seguenti formalità:

1. 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*

2. *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)*

3. *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)*

4. *ISCRIZIONE del 06/09/2007 - Registro Particolare 6025 Registro Generale 24003*
Pubblico ufficiale [REDACTED] *Repertorio 26497/10773 del 04/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico* *Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3138 del 03/08/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

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 Castelplanio (AN) di cui al **FG. 14, P.lle nn. 1163-1164-1165-1166**, è riportata la seguente formalità:

1. *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 con trascrizione del 27.02.1999, Registro

Particolare 02324 – Registro Generale 03697, risultano servitù. Sono presenti servitù derivanti dall'atto di divisione per notaio [REDACTED] in data 15.09.1959, Rep. n.15773, registrato a Jesi il 26.09.1959 al n.882, vol.109 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona il 02.10.1959 al n.5516 del Reg. particolare. In merito si allegano i due atti di compravendita **(Rif. All. 13)**.

LOTTO N.3

Il lotto n.3 è costituito dai terreni siti in Castelplanio (AN) individuati in catasto al foglio n.14 p.lle nn. 108-172-176-177-426-427-428-429-430-1163-1164-1165-1166. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 2-3-14)**:

Immobili in Castelplanio (AN):

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.la n. 108, qualità Seminativo Classe 3, superficie 3480 mq, rendita domenicale € 11,68; reddito agrario € 14,38;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.la n. 172, qualità Seminativo Classe 3, superficie 1123 mq, rendita domenicale € 3,77; reddito agrario € 4,64;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.la n. 176, qualità Pascolo Classe 2, superficie 360 mq, rendita domenicale € 0,26; reddito agrario € 0,15;
- ✚ Bosco di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.la n. 177, qualità Bosco Alto

Classe U, superficie 1192 mq, rendita domenicale € 0,74; reddito agrario € 0,37;

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 426, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 3800 mq, rendita domenicale € 0,39; reddito agrario € 0,20;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 427, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 200 mq, rendita domenicale € 0,02; reddito agrario € 0,01;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 428, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 610 mq, rendita domenicale € 0,06; reddito agrario € 0,03;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 429, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 90 mq, rendita domenicale € 0,01; reddito agrario € 0,01;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 430, qualità Incolto Produttivo Classe 1, superficie 80 mq, rendita domenicale € 0,01; reddito agrario € 0,01;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 1163, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 11313 mq, rendita domenicale € 29,21; reddito agrario € 37,98;

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 1164, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 123 mq, rendita domenicale € 0,32; reddito agrario € 0,41;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 1165, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 2181 mq, rendita domenicale € 5,63; reddito agrario € 7,32;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.14 p.lla n. 1166, qualità Seminativo Arborato Classe 5, superficie 516 mq, rendita domenicale € 1,33; reddito agrario € 1,73;

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.3** è pari a **25.068 mq.**

PLANIMETRIA LOTTO n.3

I beni pignorati della presente relazione sono stati individuati nel lotto n.3 possono essere venduti in **unico lotto.**



Planimetria lotto n.3 coi mappali evidenziati in giallo

Sulla particella n. 1063 di cui all'estratto di mappa sopra riportata, sono presenti due container da cantiere e una piccola struttura in ferro con telone, in condizioni fatiscenti e non utilizzati. Sono presenti piccoli contenitori di acciaio e tubazioni per l'irrigazione. Detti beni considerato lo stato in cui versano non sono stati valutati e potranno essere smaltiti dall'acquirente o conservati. Su detta particella è presente una servitù di passaggio.

VALORE DEL BENE – LOTTO N.3

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.**

Gli immobili 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. 7-8**) 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. Essendo il **lotto n.3** composto sia da terreni edificabili che da terreni agricoli, è stata eseguita una doppia ricerca di mercato.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile sia alla crisi economica degli ultimi anni sia alle conseguenze dell'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 verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nelle tabelle di seguito allegate (**Rif. All. 8-9**).

RICERCA DI MERCATO - TERRENI EDIFICABILI IN CASTELPLANIO (AN) - LOTTO N.3															
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche osservate ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione								Valore Unitario (€/mq)	
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servizi	Avvisità	Accessibilità al fondo	Alta di costruzione	Epoca di stima		
1	Terreno edificabile	http://www.immobiliare.it/immobile/267106/	Castelplanio (AN)	900,00	106,58	0,90	1,00	1,10	1,00	0,85	0,90	1,000	1,00	84,38	
2	Terreno residenziale	http://www.immobiliare.it/immobile/268111/	Via Garosci, Castelbellino (AN)	3.383,00	137,17	0,95	1,00	1,10	1,00	0,85	0,90	1,000	1,00	108,06	
3	Terreno residenziale	http://www.immobiliare.it/immobile/268112/	Via Tredici, Castelbellino (AN)	1.958,00	27,96	0,95	1,00	1,10	1,00	0,85	0,90	1,000	1,00	22,37	
4	Terreno industriale	http://www.immobiliare.it/immobile/268113/	Lec. San'Apollonia, Monte Roberto (AN)	32.244,00	36,26	0,95	1,00	0,90	1,00	0,85	0,90	1,000	1,00	21,58	
5	Terreno industriale	http://www.immobiliare.it/immobile/268114/	Via Milano, Castelbellino (AN)	18.801,00	30,15	0,95	1,00	0,90	1,00	0,85	0,90	1,000	1,00	17,83	
			Valore unitario medio											87,43	
														Valore unitario medio	81,01
														in c.t. €/mq	50,00

Tabella valori unitari terreni edificabili

RICERCA DI MERCATO - TERRENI AGRICOLI IN CASTELPLANIO (AN)															
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche osservate ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione								Valore Unitario (€/mq)	
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servizi	Avvisità	Accessibilità al fondo	Alta di costruzione	Epoca di stima		
1	Terreno agricolo	http://www.immobiliare.it/immobile/268115/	Contrada San Giovanni, Rozza (AN)	18.500,00	6,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	1,00	9,49	
2	Terreno agricolo	http://www.immobiliare.it/immobile/268116/	Via Castelfranco, Mezza (AN)	16.000,00	1,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,000	1,00	1,88	
3	Terreno agricolo	http://www.immobiliare.it/immobile/268117/	Via Fondo Santa Libera, Mascoli Spertini (AN)	75.000,00	4,57	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,000	1,00	3,76	
4	Terreno agricolo	http://www.immobiliare.it/immobile/268118/	Via Pandinaccio - Lec. Santa Maria del Piano/Marcot, Jesi (AN)	15.000,00	4,50	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,90	1,000	1,00	3,83	
5	Terreno agricolo	http://www.immobiliare.it/immobile/268119/	Via San Nemesio, Belvedere Ostense (AN)	130.000,00	2,88	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,000	1,00	1,88	
			Valore unitario medio											2,72	
														Valore unitario medio	2,29
														in c.t. €/mq	2,30

Tabella valori unitari terreni agricoli

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

- **per i terreni edificabili** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 50,00**.

- **per i terreni agricoli** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 2,30**.

Per quanto riguarda i terreni agricoli tale valore risulta in linea con quelli riportati dalle ultime tabelle disponibili, aggiornate al 2023, dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ancona (**Rif. All. 10**). Secondo tali tabelle nel Comune di Castelplanio il valore medio dei terreni varia dagli **€ 0,36/mq** della coltura "pascolo cespugliato" ai circa **€ 4,80/mq** per la coltura "vivaio e colture floreali".

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 3 COLLINE TRA CESANO E MUSONE Comuni di: BARBARA, CASTELBELLINO, CASTELLEONE DI SUASA, CASTELPLANIO, CUPRAMONTANA, MAJOLATI SPONTINI, MERGO, MONTECAROTTO, MONTE ROBERTO, POGGIO SAN MARCELLO, ROSORA, SAN PAOLO DI JESI, SERRA DE' CONTI, STAFFOLO				REGIONE AGRARIA N° 4 COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA Comuni di: BELVEDERE OSTRENSE, CORINALDO, OSTRA, MONTEMARCIANO, OSTRA VETERE, MORRO D'ALBA, SENIGALLIA, TRECATELLI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
VIVAIO E COLTURE FLOREALI	47717				39859			

Tabella Valori Agricoli Medi - ALL.11

genzia entrate		Ufficio provinciale di ANCONA Valori Agricoli Medi della provincia				Data: 17/04/2023 Ora: 10.05.19			
		Annualità 2023							
		Data Pronunciamento Commissione Provinciale n. 15 del 08/03/2023				Pubblicazione sul BUR n. 25 del 16/03/2023			
COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 3 COLLINE TRA CESANO E MUSONE Comuni di: BARBARA, CASTELBELLINO, CASTELLEONE DI SUASA, CASTELPLANIO, CUPRAMONTANA, MAJOLATI SPONTINI, MERGO, MONTECAROTTO, MONTE ROBERTO, POGGIO SAN MARCELLO, ROSORA, SAN PAOLO DI JESI, SERRA DE' CONTI, STAFFOLO				REGIONE AGRARIA N° 4 COLLINE LITORANEE DI SENIGALLIA Comuni di: BELVEDERE OSTRENSE, CORINALDO, OSTRA, MONTEMARCIANO, OSTRA VETERE, MORRO D'ALBA, SENIGALLIA, TRECATELLI				
	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	7124				7094				
BOSCO CEDICO	4247				4677				
BOSCO MISTO	5233				5821				
CANNETO	7679				9526				
FRUTTETO	37411				42641				
INCOLTO PRODUTTIVO	3987				3987				
ORTO	40371				42904				
ORTO BRUGLIO	56430				56430				
ORTO PIENO CAMPO	32642				34398				
PASCOLO	3862				4247				
PASCOLO ARBORATO	4391				4568				
PASCOLO CESPUGLIATO	3391				3391				
PRATO	4926				10511				
PRATO ARBORATO	2830				4926				
SEMINATIVO	18168				23560				
SEMINATIVO ARBORATO	18168				23560				
SEMINATIVO ARBORATO BRUGLIO	35607				37434				
SEMINATIVO BRUGLIO	35608				37434				
SULVETO	30421				31986				
VIGNETO	41319				41319				

Tabella Valori Agricoli Medi - ALL.11

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si è ottenuta dai dati catastali, la somma delle superfici dei terreni risulta pari a **25.068 mq**. La seguente tabella riporta le consistenze dei singoli mappali in base alla relativa **destinazione urbanistica**. In questo modo si potrà eseguire una stima differenziata in base all'edificabilità dei terreni:

Castelplanio (AN) - calcolo consistenze per destinazione urbanistica					
Foglio	Particella	Destinazione urbanistica	Zona D1-D2 [mq]	Zona E [mq]	Consistenza [mq]
14	108	D2-E	935	2545	3480
	172	E		1123	1123
	176	D2-E	115,2	244,8	360
	177	D2-E	666,5	525,5	1192
	426	D2	3800		3800
	427	D2	200		200
	428	D2	610		610
	429	D2	90		90
	430	D1-D2	80		80
	1163	E		11310	11310
	1164	E		123	123
	1165	E		2181	2181
	1166	E		516	516
				totale edificabili [mq]	totale agricoli [mq]
			6496,7	18568,3	25065

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 le superfici per il relativo valore unitario medio.

LOTTO N. 3

Per quanto concerne i **terreni edificabili** del lotto n.3 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie totale del lotto di **mq 6.496,7** per il valore unitario medio di €/mq 50,00:

$$V_{\text{edificabili}} = 6.496,7 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 324.835,00}$$

Per quanto concerne i **terreni agricoli** del lotto n.3 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie totale del lotto di **mq 18.568,30** per il valore unitario medio di €/mq 2,30:

$$V_{\text{agricoli}} = 18.568,30 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 42.707,09}$$

Il valore totale del lotto sarà quindi uguale alla somma dei valori precedentemente calcolati:

$V_{\text{totale lotto 3}} = € 324.835,00 + € 42.707,09 = € 367.542,09$ corrispondenti in c.t. a € 370.000,00

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.3**) costituito dagli immobili siti in Castelplanio (AN) di cui al FG.14 p.lle nn. 108-172-176-177-426-427-428-429-430-1163-1164-1165-1166. 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 € 367.542,09 ovvero ad **€ 370.000,00 in cifra tonda** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotto n.3

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
Terreni edificabili	€ 324.835,00	1/1	€ 324.835,00
Terreni agricoli	€ 42.707,09	1/1	€ 42.707,09
			TOTALE in c.t. € 370.000,00

Si precisa che sulla particella n. 1063, sono presenti due container da cantiere e una piccola struttura in ferro con telone, in condizioni fatiscenti e non utilizzati. Sono presenti piccoli contenitori di acciaio e tubazioni per l'irrigazione. Detti beni considerato lo stato in cui versano non sono stati valutati e potranno essere smaltiti dall'acquirente o conservati. Su detta particella è presente una servitù di passaggio.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.50+1 pagine e n.15 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 06.08.2024

IL CTU



<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 2
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 2
Confini degli immobili in Castelplanio (AN)	pag. 5
Destinazione urbanistica	pag. 23
Identificazione dei beni e provenienza catastale	pag. 25
Titoli di provenienza - Riepilogo ventennio	pag. 27
Visure/Difformità/Stato di possesso/<u>visura ipocatastale</u>	pag. 37-38
Lotto n.3	pag. 41
Valore del bene - lotto n.3	pag. 44
Conclusioni	pag. 49
Indice CTU	pag. 50
Indice allegati	pag. 51

Campobasso, 06.08.2024

IL CTU



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	CONFERIMENTO INCARICO
ALLEGATO 2	ESTRATTO DI MAPPA
ALLEGATO 3	VISURE
ALLEGATO 4	VISURE STORICHE
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N.3
ALLEGATO 6	PIANO REGOLATORE GENERALE CASTELPLANIO (AN)
ALLEGATO 7	INDAGINE DI MERCATO TERRENI EDIFICABILI
ALLEGATO 8	INDAGINE DI MERCATO TERRENI AGRICOLI
ALLEGATO 9	TABELLA VALORI UNITARI TERRENI EDIFICABILI
ALLEGATO 10	TABELLA VALORI UNITARI TERRENI AGRICOLI
ALLEGATO 11	TABELLA VALORE AGRICOLO MEDIO
ALLEGATO 12	VISURA IPOCATASTALE AGGIORNATA
ALLEGATO 13	<p>ATTO DI COMPRAVENDITA</p> <p>compravendita con trascrizione del 27.02.1999, Registro Particolare 02324 – Registro Generale 03697.</p> <p>Atto di divisione per [REDACTED] in data 15.09.1959, Rep. n.15773, registrato a Jesi il 26.09.1959 al n.882, vol.109 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Ancona il 02.10.1959 al n.5516 del Reg. particolare.</p>
ALLEGATO 13.bis	n.6 ATTO DI COMPRAVENDITA +1 repertorio [REDACTED]
ALLEGATO 14	PLANIMETRIA LOTTO N.3

Campobasso, 06.08.2024

IL CTU

[REDACTED]