

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. 17, P.lla nn. 48-358

Lotto n.4

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] 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.4**, in quanto i beni hanno caratteristiche simili, risultano tra loro adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno. Il **lotto n.4** è composto da terreni non coltivati - **ZONA F2/1** - verde di rispetto ambientale (art. 52)/ attrezzature e servizi (art. 51).

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.

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.4** consistono in terreni seminativi, ubicati nel Comune di Castelplanio (AN), nella frazione di Borgo Loreto, adiacente alla via Clementina. Dal sopralluogo effettuato i terreni costituenti il **Lotto n.4** 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]to in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.17 p.lla n. 48**, qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie 4.933 mq, rendita domenicale € 17,83; reddito agrario € 21,66;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.17 p.lla n. 358**, qualità Vigneto Classe 1, superficie 435 mq, rendita domenicale € 4,72; reddito agrario € 2,70;

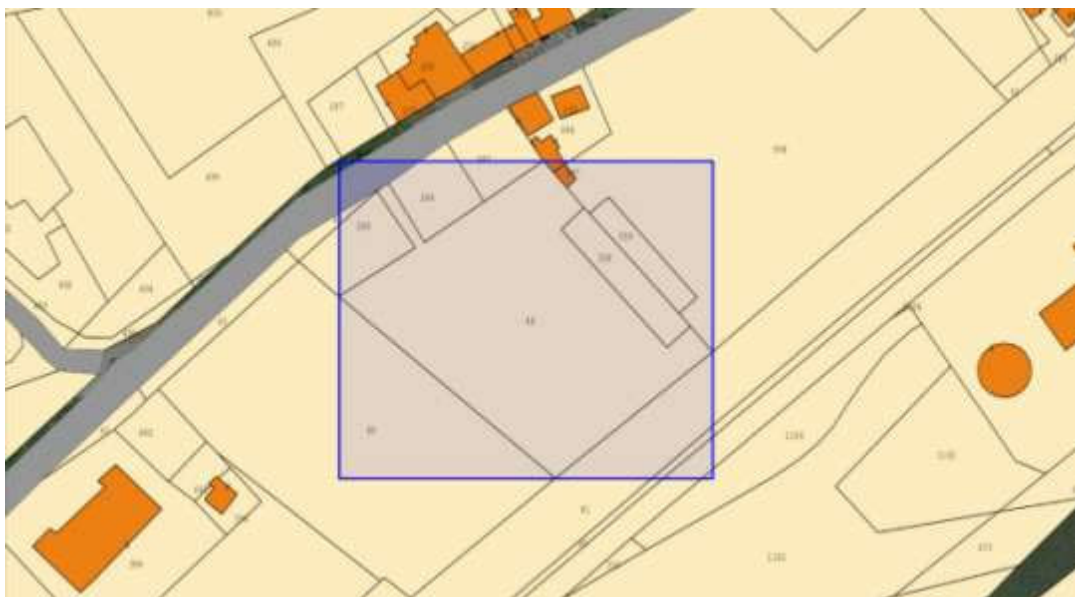
La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.4** è pari a **5.368 mq.**

Confini dei terreni in Castelplanio (AN)

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 17 p.lla 48, risulta confinante a nord-est con le p.lle nn. 996-997-998-358, a nord-ovest con le p.lle nn. 287-288-289, a sud-ovest con la p.lla 46, a sud-est con la p.lla 81;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 17 p.lla 358, risulta confinante a nord-est con le p.lle nn. 359-998, a sud-ovest e a sud-est con la p.lla 48;



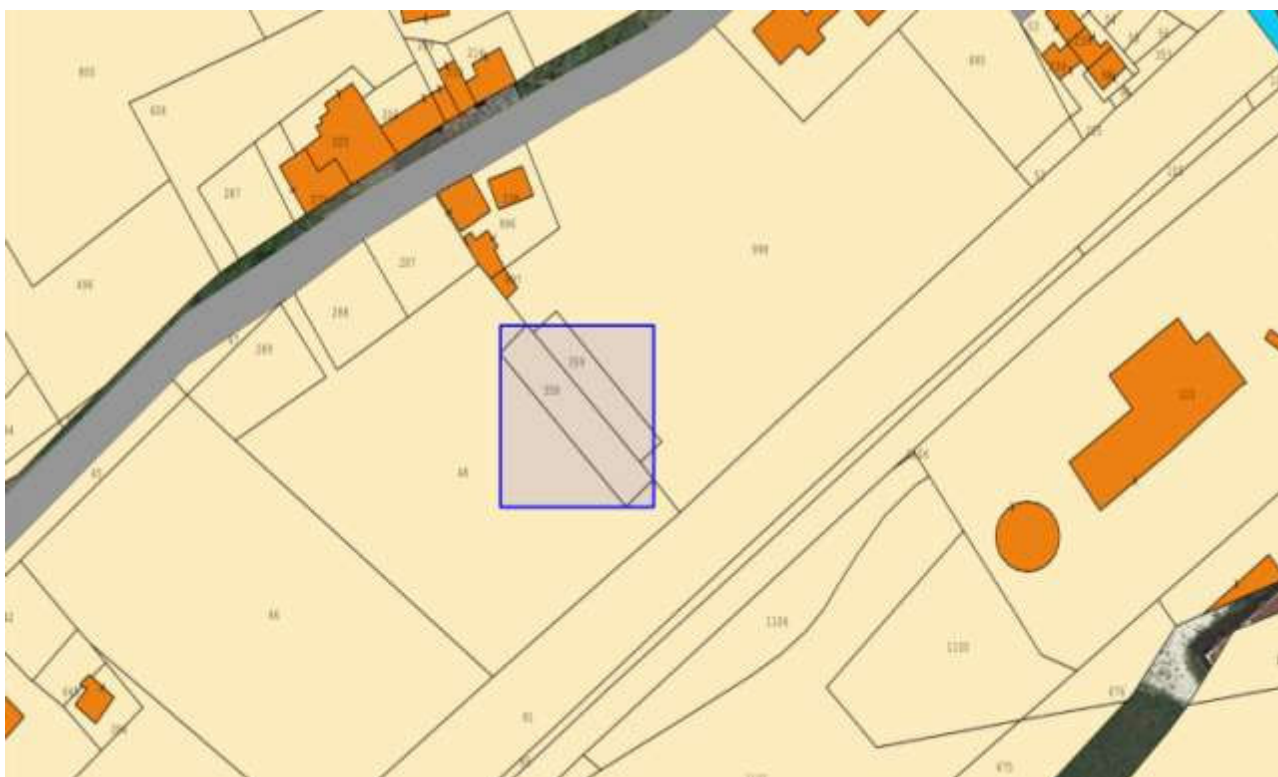
Vista satellitare con individuazione della particella - Castelplanio (AN)- FG.17 P.la 48



Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.17 P.la 48

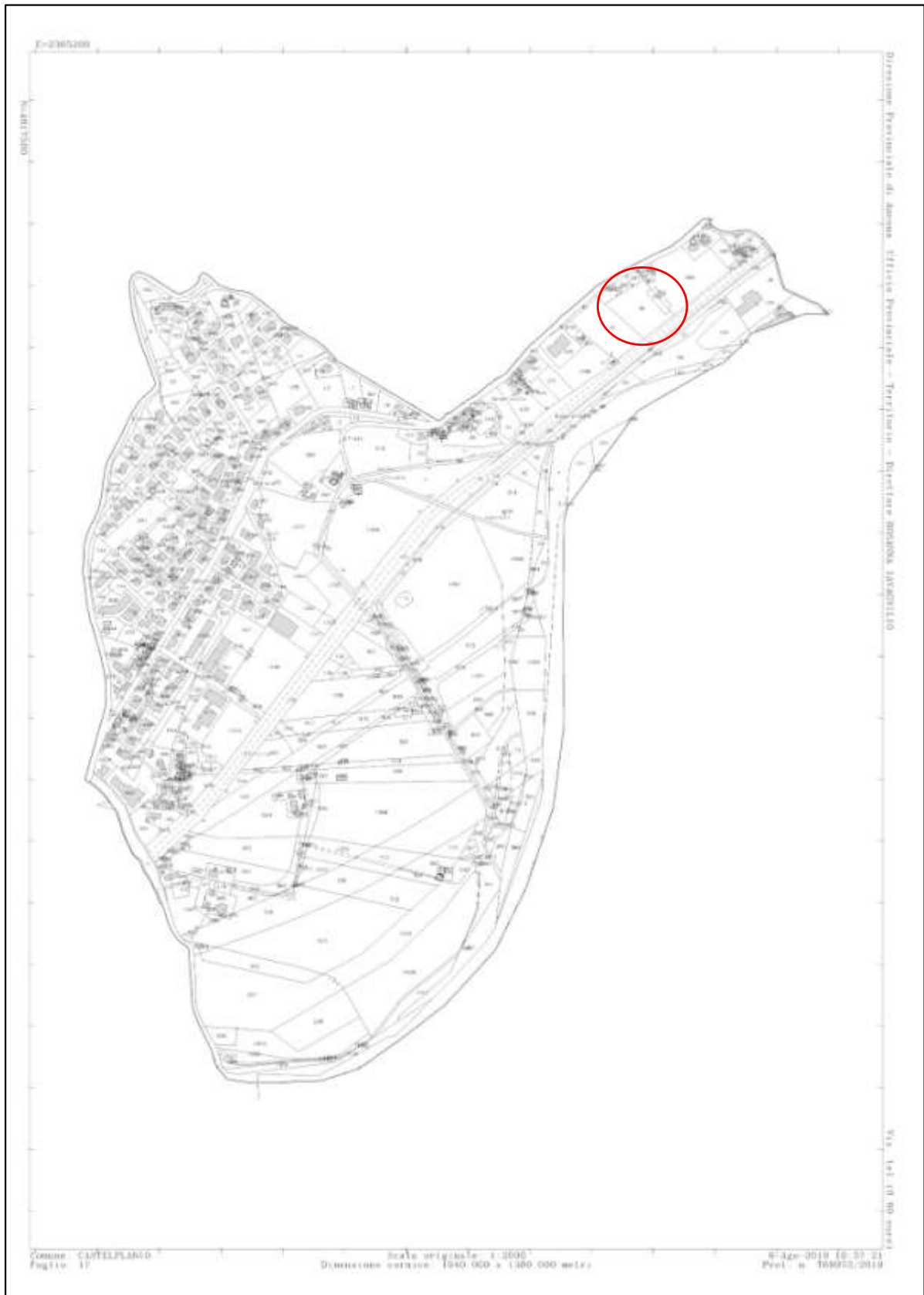


Vista satellitare con individuazione della particella- Castelplanio (AN)- FG.17 P.IIa 358

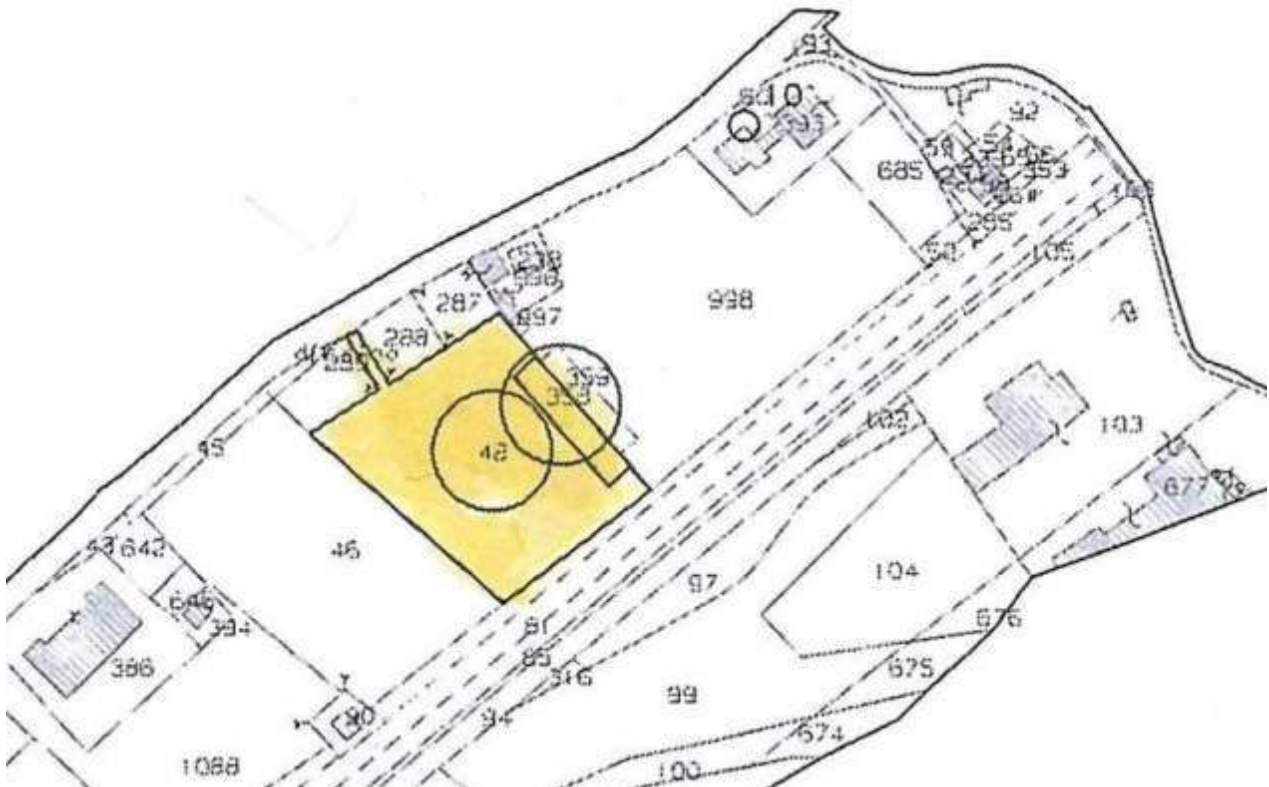


Vista particella catastale - Castelplanio (AN)- FG.17 P.IIa 358

Di seguito si riporta l'estratto di mappa catastale (**Rif. All. 2**) relativo agli immobili interessati:



Estratto di mappa Comune di Castelplanio (AN), FG.17



Estratto di mappa Comune di Castelplanio (AN), FG.17

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



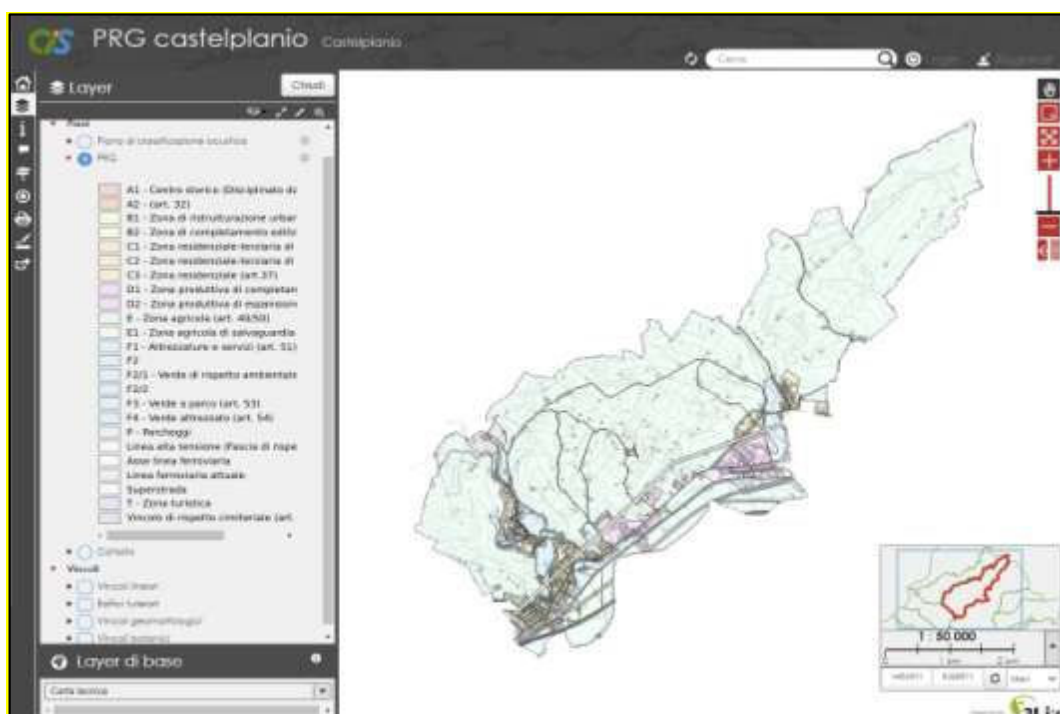
Strada di accesso al lotto



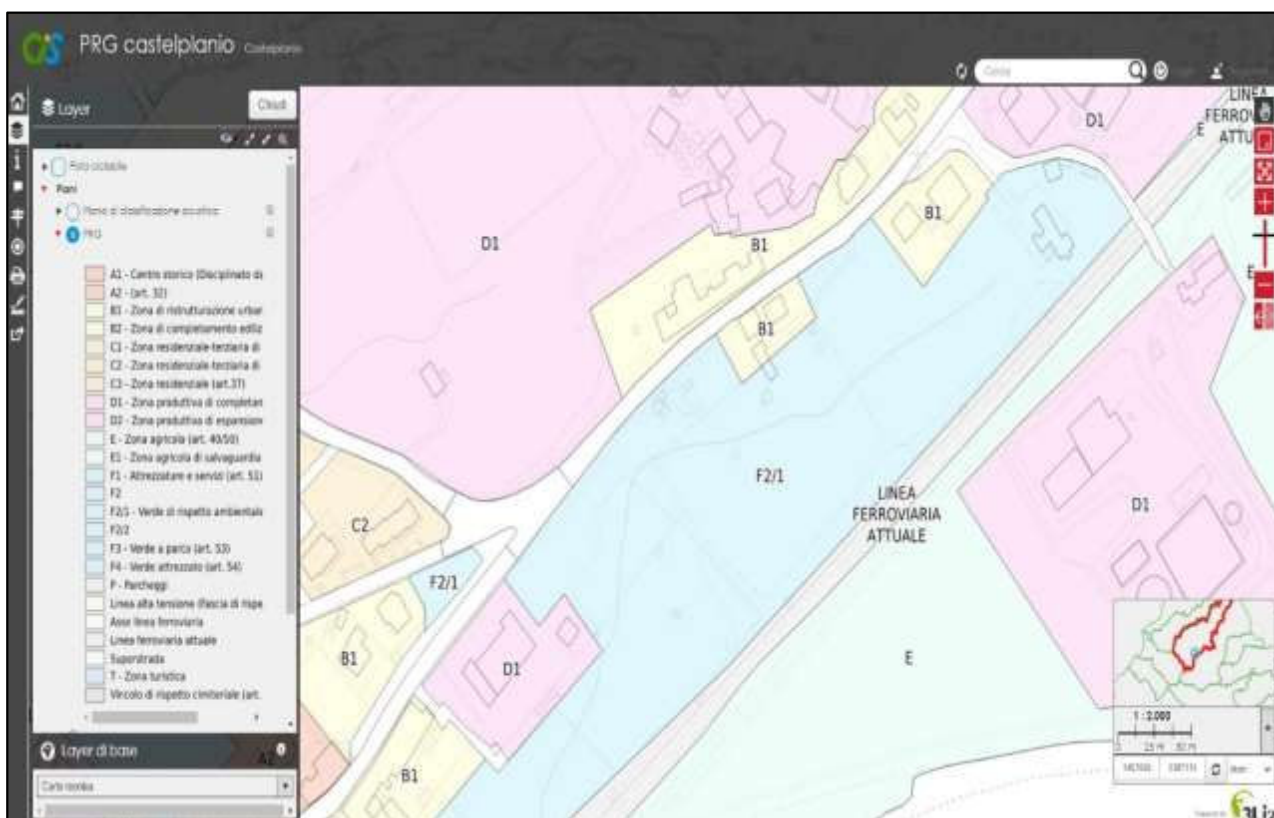
I terreni ricadenti nel Comune di Castelplano, secondo il Piano Regolatore Generale (**Rif. All. 6**), sono soggetti alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

ZONA F2/1 - verde di rispetto ambientale (art. 52) / attrezzature e servizi (art. 51):

FG.17 particelle nn. 48-358



P.R.G. vigente del Comune di Castelplano (AN) - ALL. 6



Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Castelplanio (AN) - ALL. 6

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.17 p.lle nn. 48-358 non hanno subito variazioni dall'epoca di istituzione dell'impianto meccanografico nel 1976.

DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società debitrice tramite atto di **COMPRAVENDITA** *trascrizione del 13.05.1998 - Registro Particolare 4669 Registro Generale 7028 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47596/7897 del 11.05.1998* e successivo atto di trascrizione per fusione di società per incorporazione del 29.11.2003 Registro Particolare 15809 Registro Generale 25538 rogante [REDACTED], Repertorio n. 55702/10895 (**Rif. All. 3-9-10**).

ATTI DI COMPRAVENDITA - VENTENNIO (rif. All. 10.bis):

Foglio 17 p.IIa 48

- ✓ ATTO PUBBLICO del 19.11.2003, trascrizione del 03.12.2003 not. [REDACTED] rep.55702 (fusione di società per incorporazione).
- ✓ ATTO PUBBLICO del 11.05.1998, trascrizione del 04.11.1999 not. [REDACTED] rep. 47596.
- ✓ ATTO PUBBLICO del 30.05.1995, voltura del 06.12.1996 not. [REDACTED] rep. 42493.
- ✓ DENUNCIA (passaggi per causa di morte) del 15.12.1974 in atti 08.21993.

RIEPILOGO VENTENNIO

Lotto 4 - Castelplanio						
Fg. 17, P.IIa 48						
Catasto	Fg.	p.IIa		Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	17	48		[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	17	48		[REDACTED]	1/1	atto del 11/05/1998 not. [REDACTED] rep.47596 in atti dal 04.11.1999
Terreni	17	48		[REDACTED]	1/1	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. [REDACTED] - rep.42493 voltura in atti dal 06/12/1996
Terreni	17	48		[REDACTED]	1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Sede JESI
Terreni	17	48		[REDACTED]	comproprietario-comproprietario-comproprietario-usufrutto	impianto meccanografico del 24/09/1976

Lotto 4 - Castelplanio						
Fg. 17, P.IIa 358						
Catasto	Fg.	p.IIa		Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	17	358			1/1	atto del 19/11/2003 not. ██████ ██████████ - rep.55702 in atti dal 3/12/2003
Terreni	17	358			1000/1000	atto del 11/05/1998 not. ██████ ██████████ - rep.47596 in atti dal 04.11.1999
Terreni	17	358			1000/1000	atto del 30/05/1995 Rogante NOT. ██████ - rep.42493 vol- tura in atti dal 06/12/1996
Terreni	17	358			1/3-1/3-1/3	atto (Passaggi per morte) 15/12/1974 voltura in atti dal 08/02/1983 Registrazione UR Se- de JESI
Terreni	17	358			comproprietario- comproprietario- comproprietario- usufrutto	impianto meccanografico del 24/09/1976

Gli atti sopra elencati sono contenuti nell'all.10.BIS (atti di Compravendita e visure ipocatastali).

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 sono costituiti da terreni. Dalle indagini effettuate non risultano difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili non risultano coltivati e/o utilizzati.

VISURA IPOCATASTALE

Nella visura ipocatastale (**Rif. All. 9**), per gli immobili in Castelplanio (AN) di cui al FG. 17, P.IIe nn. 48-358 sono riportate le seguenti 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 05/08/1998 - Registro Particolare 7903 Registro Generale 12169
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48081/8036 del 28/07/1998 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico
Servente

4. 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

5. 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)

6. 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)

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

Dall'atto di compravendita con trascrizione del 13.05.1998, Registro

Particolare 4669 – Registro Generale 27028 non risultano descritte servitù o clausole. In merito si allega l'atto di compravendita (**Rif. all. n.10**).

LOTTO N.4

Il lotto n.4 è costituito dai terreni siti in Castelplanio (AN) individuati in catasto al foglio n.17 p.lle nn. 48-358. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti (**Rif. All. 2-3-11**):

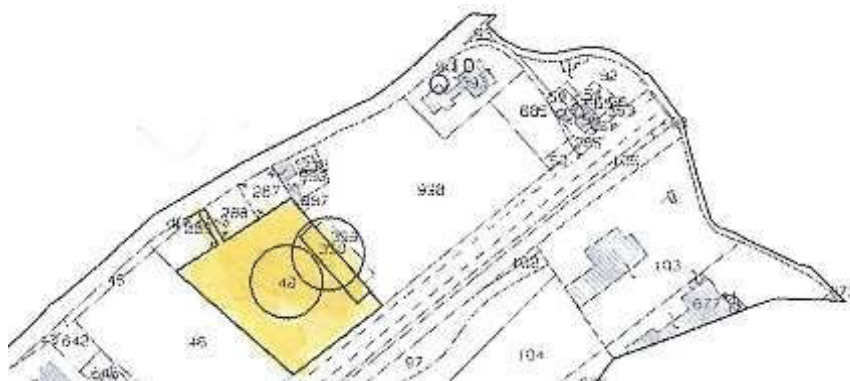
Immobili in Castelplanio (AN):

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.17 p.lla n. 48, qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie 4933 mq, rendita domenicale € 17,83; reddito agrario € 21,66;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED], sito in Castelplanio (AN), censito in catasto terreni al foglio n.17 p.lla n. 358, qualità Vigneto Classe 1, superficie 435 mq, rendita domenicale € 4,72; reddito agrario € 2,70;

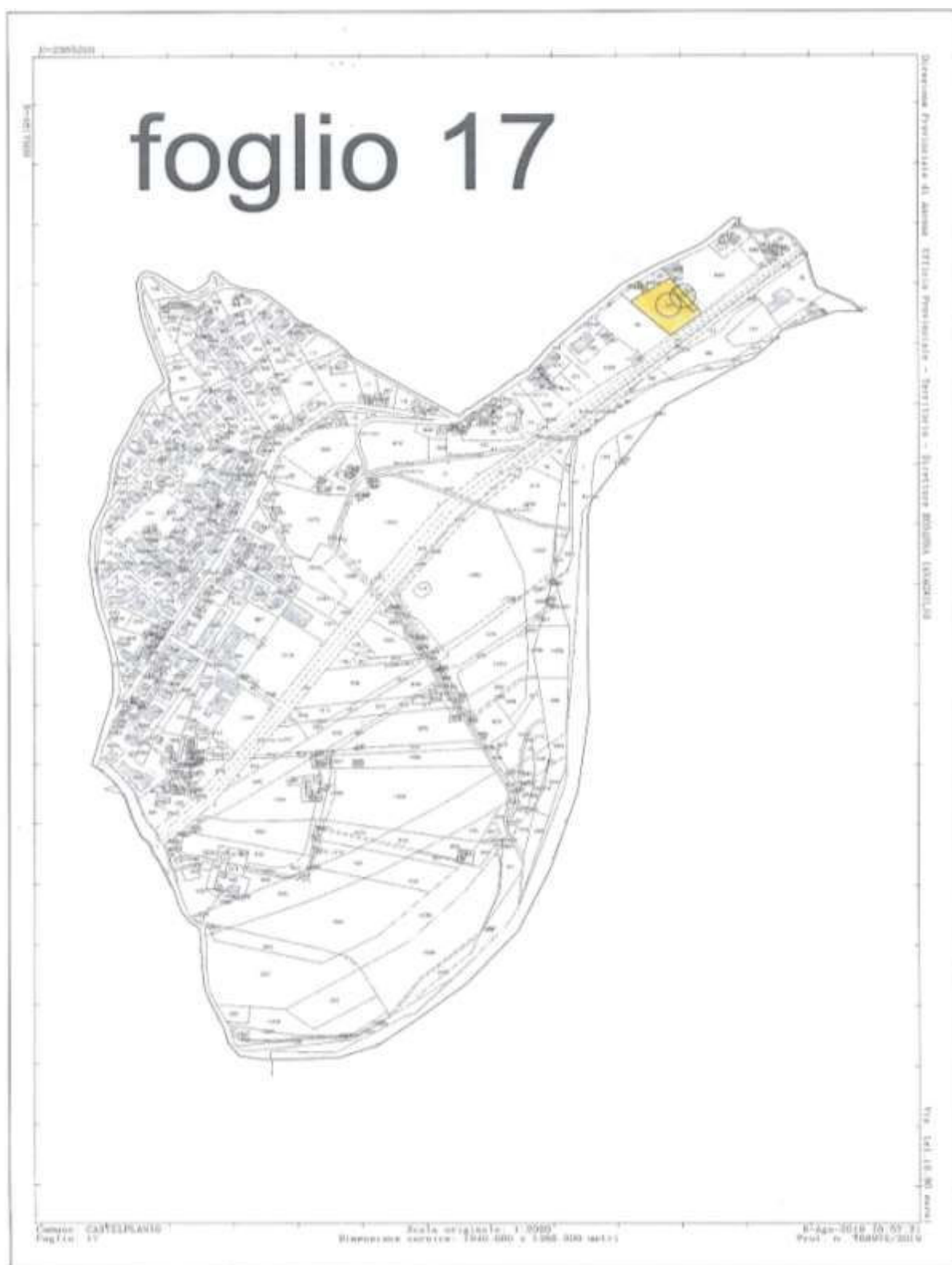
La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.4** è pari a **5.368 mq.**

PLANIMETRIA LOTTO n.4

I beni pignorati della presente relazione sono stati individuati nel lotto n.4 e possono essere venduti in **unico lotto (Rif. All. 11)**.



Ingrandimento del FG.17 con il lotto n.4 evidenziato in giallo



Castelplano, mappa catastale FG.17 - lotto n.4 evidenziato in giallo

VALORE DEL BENE – LOTTO N.4

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**) che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione con ridotte transazioni, imputabile 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**).

Tabella valori unitari terreni lotto n.4

RICERCA DI MERCATO - TERRENI IN CASTELPLANIO (AN) - LOTTO n.4															
N.	Stato/è comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparabile			Coefficienti di differenziazione									Valore Unitario (€/mq)
			Localizzazione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche tipologiche	Consistenza	Servitù	Acclività	Accessibilità al fondo	Alea di contrattazione	Epoca di stima		
1	Terrno edificabile	https://www.mercatoan.it/annunci/2937388/	Castelplanio (AN)	900,00	100,00	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	54,17	
2	Terrno residenziale	https://www.mercatoan.it/annunci/2209933/	Via Gramsci, Castellbellino (AN)	3.390,00	137,17	0,80	0,80	1,00	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	54,80	
3	Terrno residenziale	https://www.mercatoan.it/annunci/2881189/	Via Trieste, Castellbellino (AN)	1.950,00	27,96	0,80	0,80	1,10	0,90	0,90	0,90	1,000	1,00	14,38	
4	Terrno industriale	https://www.mercatoan.it/annunci/1889933/	Lic. Sant'Apollinare, Monte Roberto (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	Terrno industriale	https://www.mercatoan.it/annunci/1889933/	Via Milano, Castellbellino (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		57,43								Valore unitario medio	31,47
														In c.l. €/mq	30,00

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

- **per i terreni** considerati, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 30,00**.

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si è ottenuta dai dati catastali, la somma dei terreni è costituita da una superficie pari a **5.368 mq.**

VALUTAZIONE DEI BENI

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

LOTTO N. 4

Per quanto concerne i **terreni** del lotto n.4 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie totale del lotto di **mq 5.368** per il valore unitario medio di €/mq 30,00:

$$V_{\text{edificabili}} = 5.368 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 161.040,00$$

ovvero ad **€ 160.000,00 in cifra tonda.**

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.4**) costituito dagli immobili siti in Castelplanio (AN) di cui al FG.17 p.lle nn. 48-358.

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 € 161.040,00 ovvero ad **€ 160.000,00 in cifra tonda** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotto n.4

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
-------------	------------------	------------------	-------------

Terreni edificabili	€ 161.040,00	1/1	€ 161.040,00
			TOTALE in c.t. € 160.000,00

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.17+1 pagine e n.12 allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 09.08.2024

IL CTU



<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 2
Confini degli immobili in Castelplanio (AN)	pag. 3
Destinazione urbanistica	pag. 7
Identificazione dei beni e provenienza catastale	pag. 8
ATTI - VENTENNIO	pag. 9
Visure/Difformità/Stato di possesso/visura ipocatastale	pag. 10
Lotto n.4	pag. 12
Valore del bene - lotto n.4	pag. 13-16
Conclusioni	pag. 16
Indice CTU	pag. 17

Campobasso, 09.08.2024

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.4
ALLEGATO 6	PIANO REGOLATORE GENERALE CASTELPLANIO (AN)
ALLEGATO 7	INDAGINE DI MERCATO TERRENI
ALLEGATO 8	TABELLA VALORI UNITARI
ALLEGATO 9	VISURA IPOCATASTALE
ALLEGATO 10	ATTO DI COMPRAVENDITA
ALLEGATO 10.BIS	ATTI - VENTENNIO
ALLEGATO 11	PLANIMETRIA LOTTO N.4

Campobasso, 09.08.2024

IL CTU

