

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 Offida (AP)

al FG. 12, P.lle nn. 13-14-15-78-142

Lotto n.5

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 Offida (AP) inclusi nel **lotto n.5**, in quanto i beni hanno caratteristiche simili, risultano tra loro adiacenti e costituiscono un unico appezzamento di terreno. Il **lotto n.5** è composto da terreni agricoli.

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 Offida la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e attestazioni sugli immobili oggetto di perizia.

In data **03.04.2020** il Comune rispondeva alla PEC e inviava i documenti richiesti.

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.5** consistono in terreni seminativi, tutti ubicati nel Comune di Offida (AP), in contrada San Barnaba, poco distante dalla Strada Provinciale 43. Dal sopralluogo effettuato i terreni costituenti il **Lotto n.5** non risultano coltivati, risultano accessibili attraverso una strada bianca (una strada di campagna priva di pavimentazione, adatta al transito di carri o macchine agricole, mezzi fuoristrada e, con difficoltà per altri veicoli) con elevata pendenza, inoltre risultano non coltivati e ricoperti da una folta vegetazione spontanea.

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

Immobili in Offida (AP),

✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.12 p.lla n. 13**, qualità Seminativo Classe 2, superficie 7.650 mq, rendita domenicale € 35,56; reddito agrario € 39,51;

- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.12 p.lla n. 14**, qualità Seminativo Classe 2, superficie 3.320 mq, rendita domenicale € 15,43; reddito agrario € 17,15;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.12 p.lla n. 15**, qualità Seminativo Classe 3, superficie 8.680 mq, rendita domenicale € 31,38; reddito agrario € 40,35;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.12 p.lla n. 78**, qualità Seminativo Classe 4, superficie 10.360 mq, rendita domenicale € 32,10; reddito agrario € 45,48;
- ✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al **foglio n.12 p.lla n. 142**, qualità Seminativo Classe 4, superficie 1.250 mq, rendita domenicale € 3,87; reddito agrario € 5,49;

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.5** è pari a **31.260 mq.**

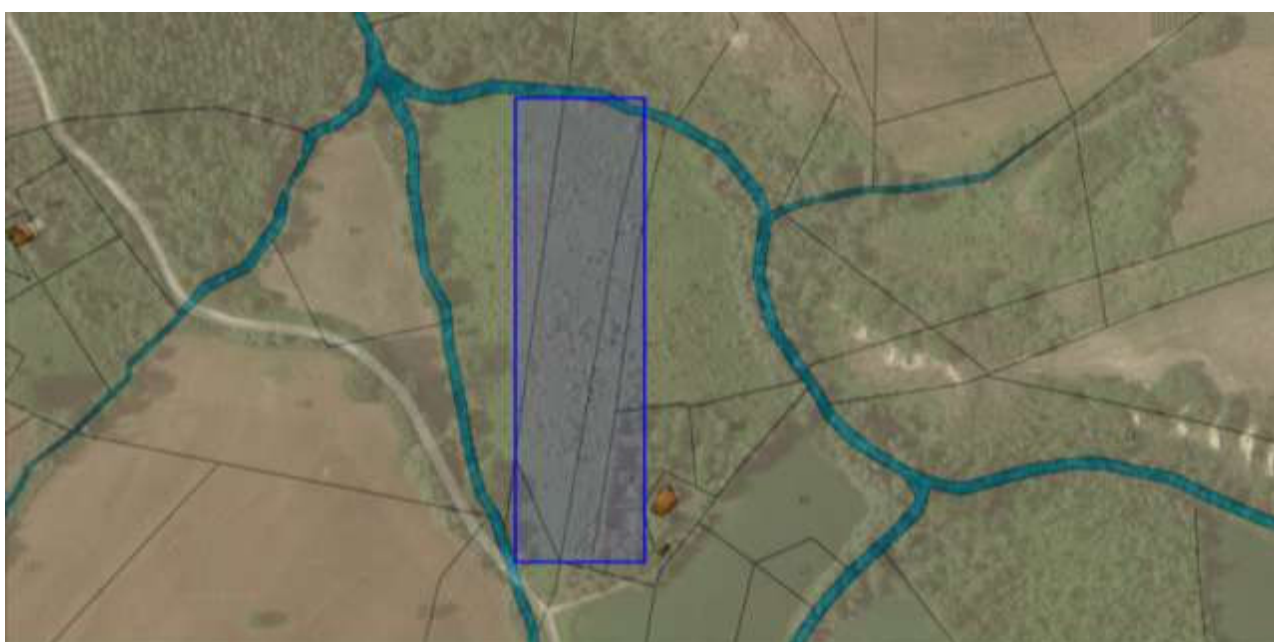
Confini degli immobili in Offida (AP):

- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 12 p.lla 13, risulta confinante a nord con il fosso demaniale (fosso Rio della Collina), a sud con la p.lla 142, a ovest con la p.lla 78, a est con la p.lla 14;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 12 p.lla 14, risulta confinante a nord con il fosso demaniale (fosso Rio della Collina), a sud con la p.lla 297, a ovest con la p.lla 13, a est con la p.lla 15;
- ✚ il terreno individuato in catasto al FG. 12 p.lla 15, risulta confinante

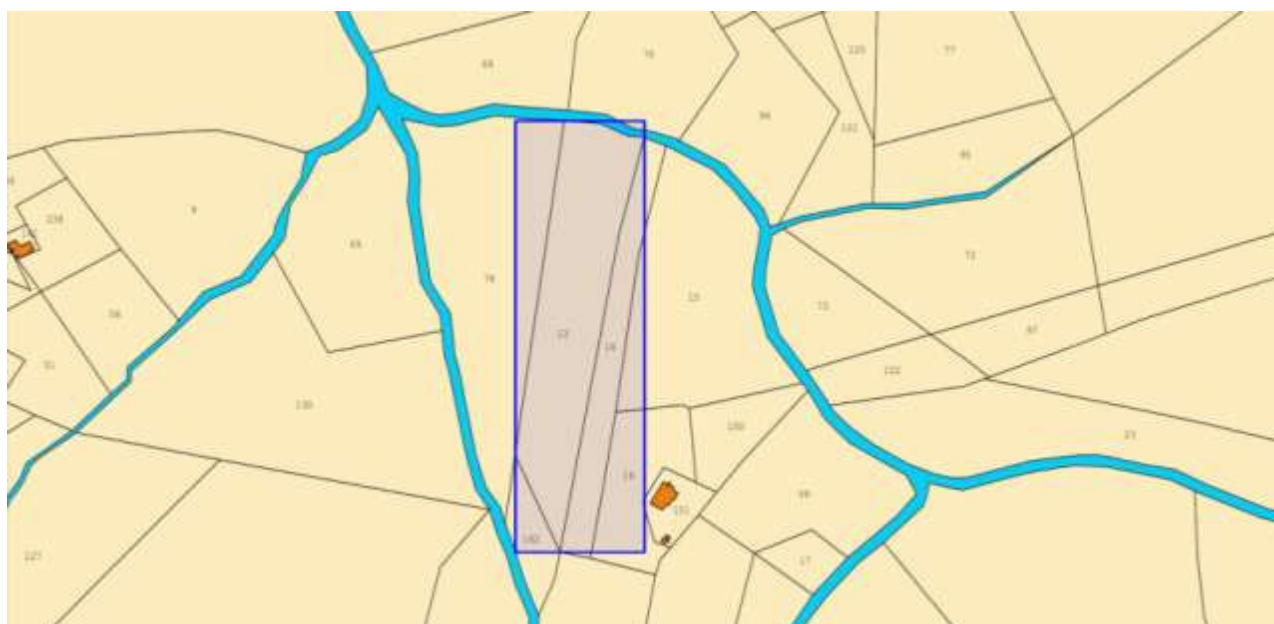
a nord e ad est con il fosso demaniale (fosso Rio della Collina), a sud con le p.lle nn. 16-150, a ovest con la p.lla 14;

✚ il terreno individuato in catasto al FG. 12 p.lla 78, risulta confinante a nord e ad ovest con il fosso demaniale (fosso Rio della Collina), a est con le p.lle nn. 13-142;

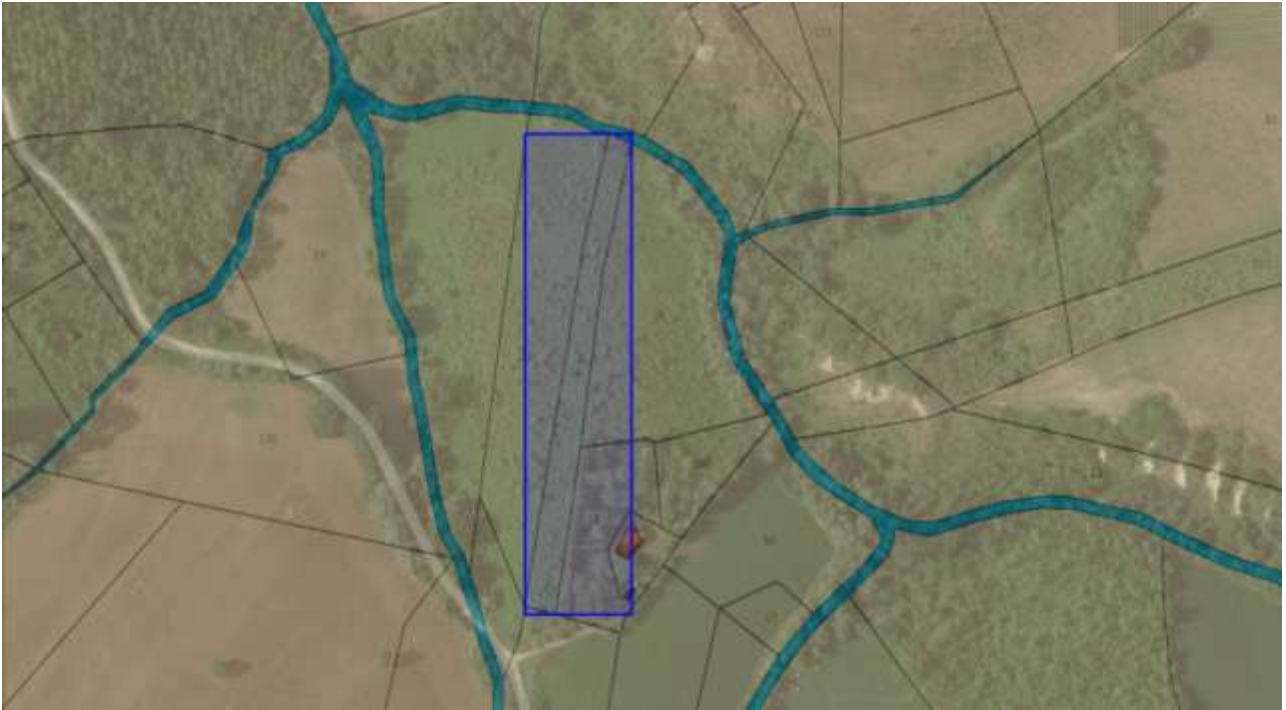
✚ il terreno individuato in catasto al FG. 12 p.lla 142, risulta confinante a nord con la p.lla 13, a sud con il fosso demaniale (fosso Rio della Collina), a ovest con la p.lla 78, a est con la p.lla 297;



Vista satellitare con individuazione della particella - Offida (AP) - FG.12 P.lla 13



Vista particella catastale - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 13



Vista satellitare con individuazione della particella - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 14



Vista particella catastale - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 14



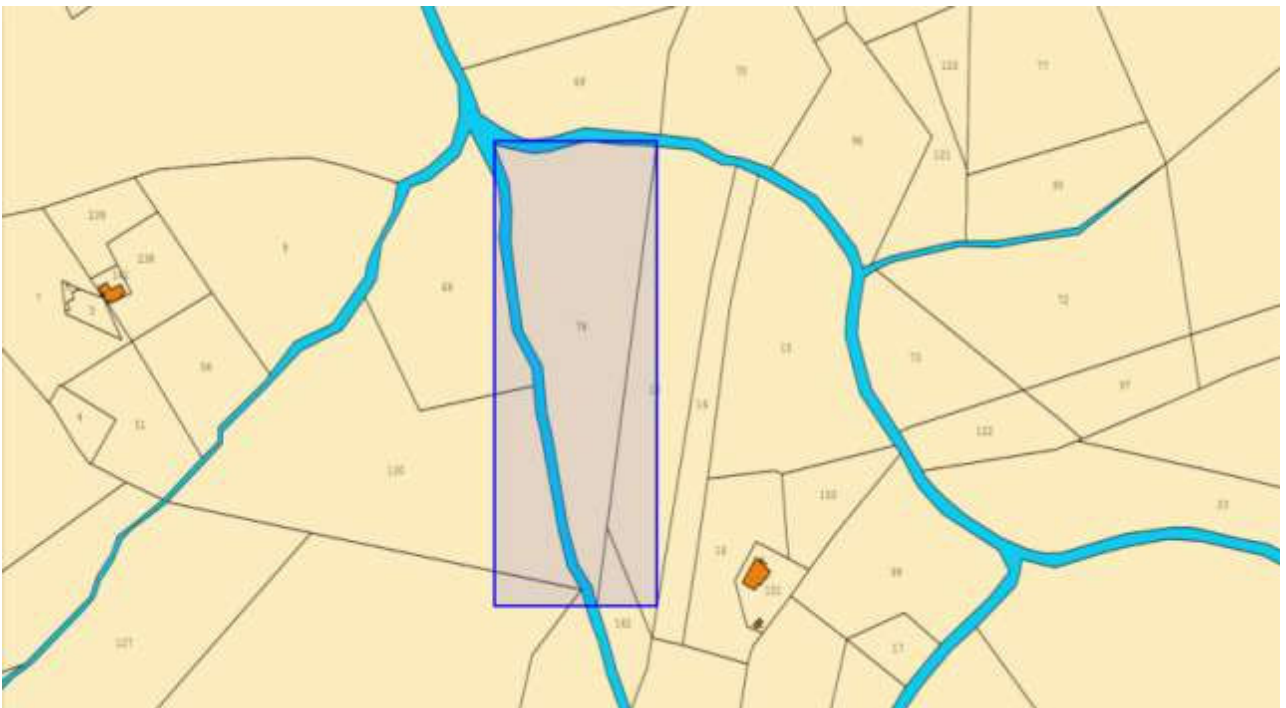
Vista satellitare con individuazione della particella - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 15



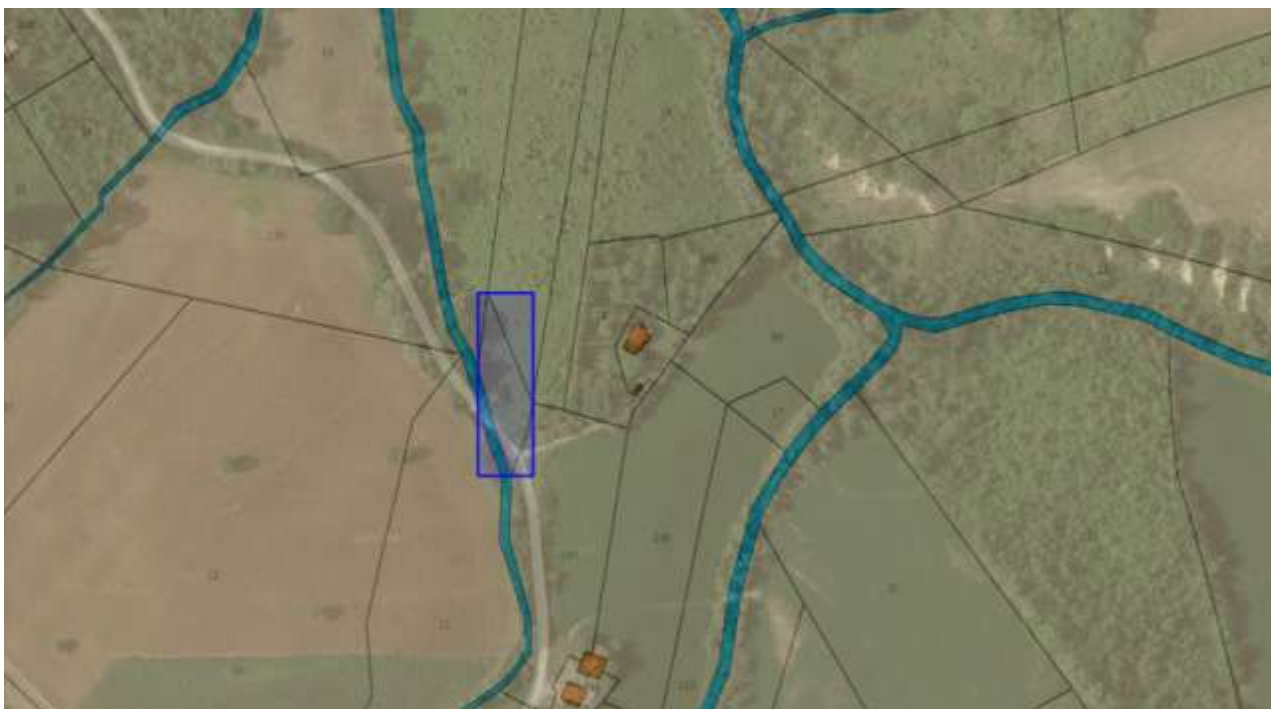
Vista particella catastale - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 15



Vista satellitare con individuazione della particella - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 78



Vista particella catastale - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 78



Vista satellitare con individuazione della particella - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 142

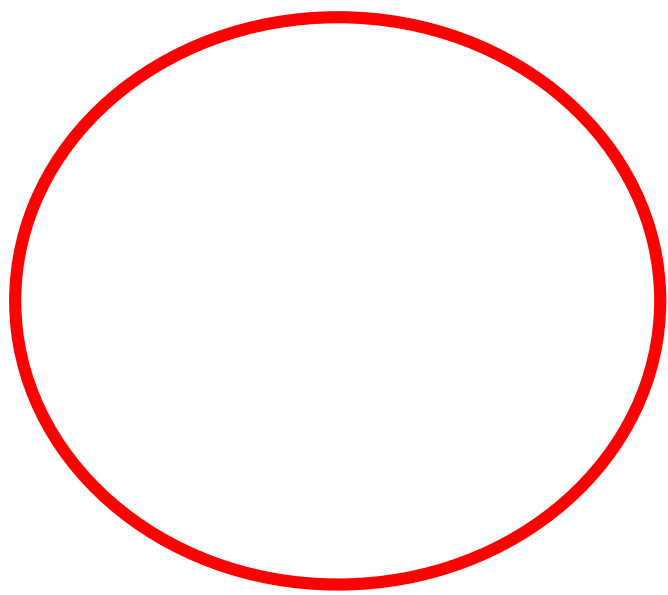


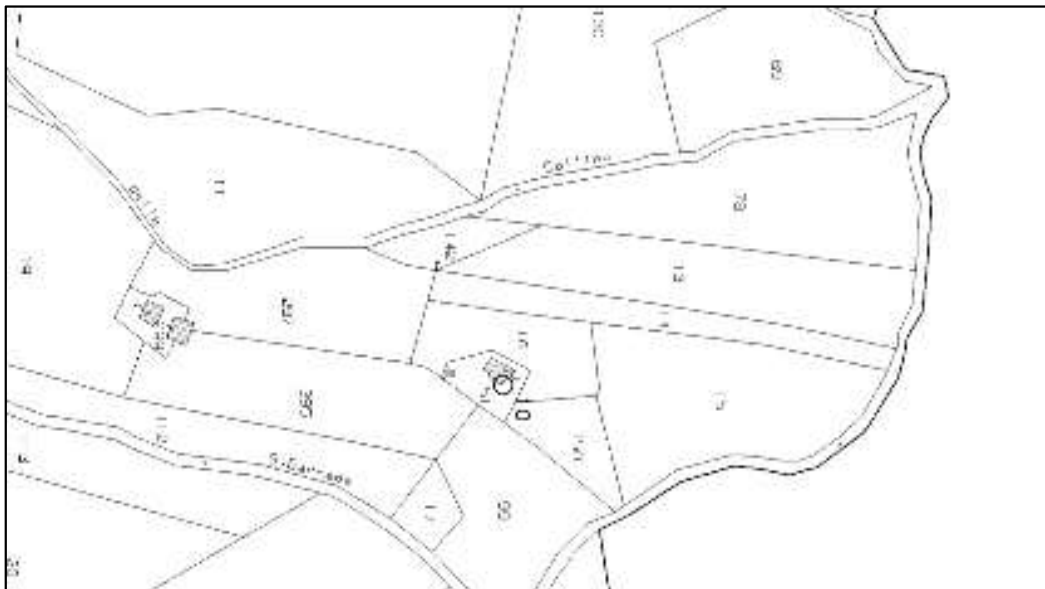
Vista particella catastale - Offida (AP) - FG.12 P.IIa 142

Di seguito si riporta l'estratto di mappa catastale (**Rif. All. 2**) relativo agli immobili costituenti il **Lotto n.5**.

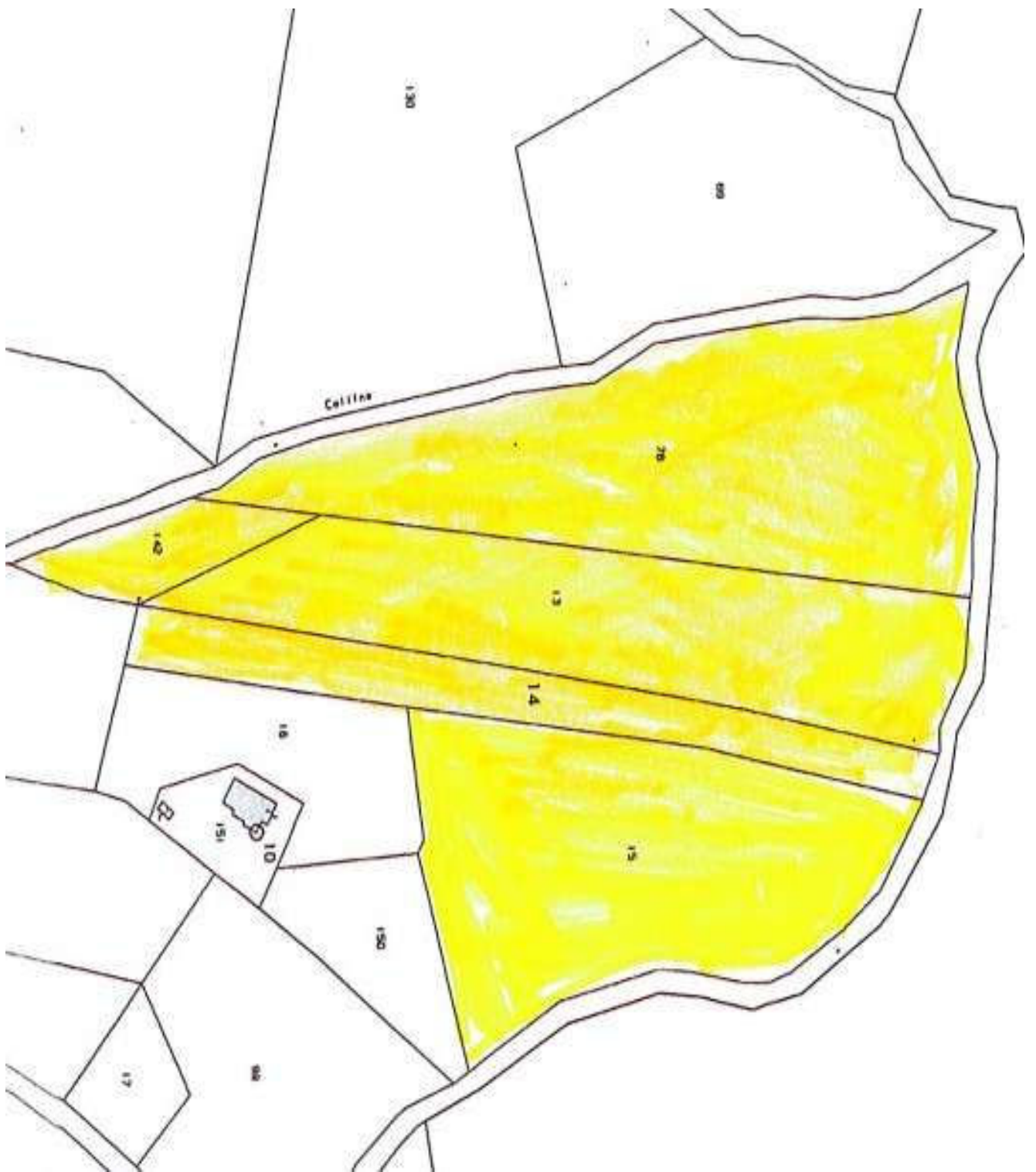


Estratto di mappa Comune di Offida (AP), FG.12 - All.2





Estratto di mappa Comune di Offida (AP), FG.12 - All.2



Estratto di mappa Comune di Offida (AP), FG.12 - All.2

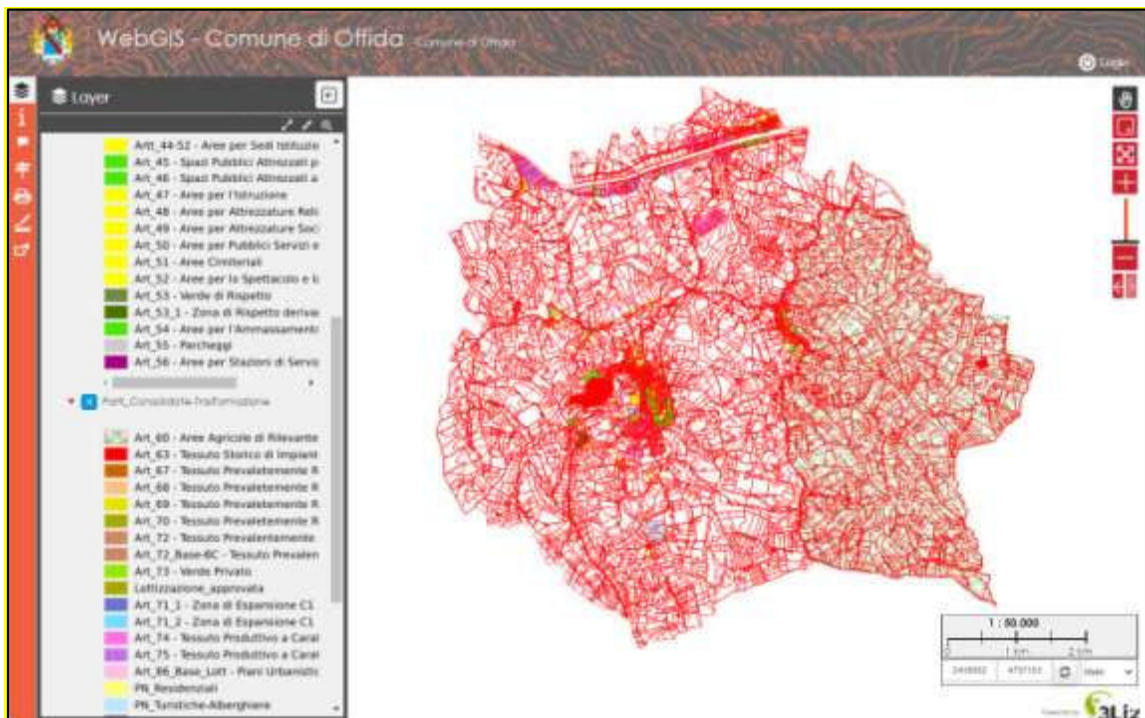
Segue un estratto del rilievo fotografico ***(Rif. All. 5)***:



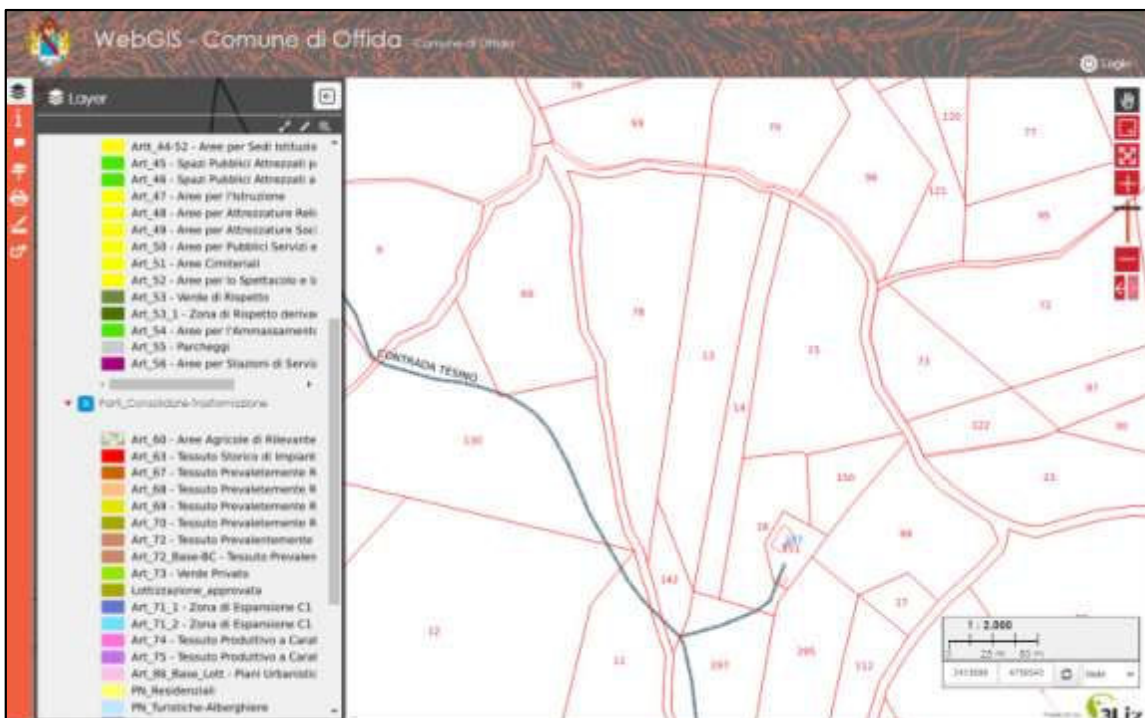
I terreni ricadenti nel Comune di Offida, secondo il Piano Regolatore Generale (**Rif. All. 6**), risultano avere la destinazione urbanistica agricola come di seguito riportata:

Art. 59 - Aree agricole

FG.12 particelle nn. 13, 14, 15, 78, 142



P.R.G. vigente del Comune di Offida (AP) - ALL. 6



Stralcio del P.R.G. vigente del Comune di Offida (AP) - ALL. 6

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA CATASTALE

Dalle visure storiche degli immobili (**Rif. All. 4**) si riscontra che: i terreni siti in Offida (AP) di cui al FG.12 p.lle nn. 13-14-15-78-142 non hanno subito variazioni dall'epoca di istituzione dell'impianto meccanografico 1976.

DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società debitrice tramite ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 19.11.2023 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 04.12.2003. (**Rif. All. 3-10-11-11.bis**).

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

- ✓ ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 19.11.2023 not. [REDACTED] rep.55702 in atti dal 04.12.2003.
- ✓ ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 15.12.2001 not. [REDACTED] rep.53046 in atti dal 09.05.2002.
- ✓ ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 09.04.1998 not. [REDACTED] rep.47466 in atti dal 05.12.2001.
- ✓ ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ trascrizione del 28.08.1976 not. [REDACTED] rep.5496 in atti dal 07.09.1976.

RIEPILOGO

Lotto 5 - Offida							
Fg. 12, P.lla 13							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	12	13			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 4/12/2003
Terreni	12	13			[REDACTED]	1000/1000	atto del 15/12/2001 not. [REDACTED] - rep.53046 in atti dal 09/05/2002
Terreni	12	13			[REDACTED]	usufrutto 1/2 - nuda proprietà 1/1 - usufrutto 1/2	atto del 09/04/1998 Rogante NOT. [REDACTED] - rep.47466 in atti dal 05/12/2001

Terreni	12	13				1/2-1/2	atto del 28/08/1976 voltura in atti dal 02/06/1981 Rogante ██████████ - Rep.5696
Terreni	12	13					impianto meccanogra- fico del 27/09/1976

Lotto 5 - Offida

Fg. 12, P.IIa 14							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	12	14			██████████	1/1	atto del 19/11/2003 not. ██████████ ██████████ - rep.55702 in atti dal 4/12/2003
Terreni	12	14				1/1	atto del 15/12/2001 not. ██████████ ██████████ - rep.53046 in atti dal 09/05/2002
Terreni	12	14				usufrutto 1/2 - nuda proprietà 1/1 - usufrutto 1/2	atto del 09/04/1998 Rogante NOT. ██████████ ██████████ - rep.47466 in atti dal 05/12/2001
Terreni	12	14				1/2-1/2	atto del 28/08/1976 voltura in atti dal 02/06/1981 Rogante ██████████ - Rep.5696
Terreni	12	14					impianto meccanogra- fico del 27/09/1976

Lotto 5 - Offida

Fg. 12, P.IIa 15							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	12	15			██████████	1/1	atto del 19/11/2003 not. ██████████ ██████████ - rep.55702 in atti dal 4/12/2003
Terreni	12	15				1/1	atto del 15/12/2001 not. ██████████ ██████████ - rep.53046 in atti dal 09/05/2002
Terreni	12	15				usufrutto 1/2 - nuda proprietà 1/1 - usufrutto 1/2	atto del 09/04/1998 Rogante ██████████ ██████████ - rep.47466 in atti dal 05/12/2001

Terreni	12	15				1/2-1/2	atto del 28/08/1976 voltura in atti dal 02/06/1981 Rogante [REDACTED] - Rep.5696
Terreni	12	15					impianto meccanogra- fico del 27/09/1976

Lotto 5 - Offida

Fg. 12, P.IIa 78							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	12	78			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 4/12/2003
Terreni	12	78			[REDACTED]	1/1	atto del 15/12/2001 not. [REDACTED] [REDACTED] - rep.53046 in atti dal 09/05/2002
Terreni	12	78			[REDACTED]	usufrutto 1/2 - nuda proprietà 1/1 - usufrutto 1/2	atto del 09/04/1998 Rogante NOT. [REDACTED] [REDACTED] - rep.47466 in atti dal 05/12/2001
Terreni	12	78			[REDACTED]	1/2-1/2	atto del 28/08/1976 voltura in atti dal 02/06/1981 Rogante [REDACTED] - Rep.5696
Terreni	12	78			[REDACTED]		impianto meccanogra- fico del 27/09/1976

Lotto 5 - Offida

Fg. 12, P.IIa 142							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
Terreni	12	142			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 4/12/2003
Terreni	12	142			[REDACTED]	1/1	atto del 15/12/2001 not. [REDACTED] [REDACTED] - rep.53046 in atti dal 09/05/2002
Terreni	12	142			[REDACTED]	usufrutto 1/2 - nuda proprietà 1/1 - usufrutto 1/2	atto del 09/04/1998 Rogante [REDACTED] [REDACTED] - rep.47466 in atti dal 05/12/2001

Terreni	12	142				1/2-1/2	atto del 28/08/1976 voltura in atti dal 02/06/1981 Rogante [REDACTED] - Rep.5696
Terreni	12	142					impianto meccanogra- fico del 27/09/1976

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 i terreni risultano classificati catastalmente come seminativi, ma allo stato attuale non risultano coltivati e la vegetazione spontanea ricopre interamente il lotto rendendolo di fatto inaccessibile.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili non risultano utilizzati da nessuno.

VISURA IPOCATASTALE

Nella visura ipocatastale (**Rif. All. 10**), per gli immobili in Offida (AP) di cui al FG. 12, P.IIe nn. 13-14-15-78-142, sono riportate le seguenti formalità:

1. *TRASCRIZIONE del 04/06/1998 - Registro Particolare 2442 Registro Generale 3501 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 47466/7868 del 09/04/1998 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico*

2. *TRASCRIZIONE del 10/01/2002 - Registro Particolare 156 Registro Generale 195 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53046/9721 del 15/12/2001 ATTO TRA VIVI - RINUNZIA Nota disponibile in formato elettronico*

3. *TRASCRIZIONE del 03/12/2003 - Registro Particolare 7008 Registro Generale 10753 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 12/06/2007 - Registro Particolare 1485 Registro Generale 6559 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. Comunicazione n. 149 del 02/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 05/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 01/08/2007 - Registro Particolare 1968 Registro Generale 8730 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. 734 del 18/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 19/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. TRASCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare 2935 Registro Generale 4204 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 4331 Registro Generale 6120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO Repertorio 686 del 21/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico.

LOTTO N.5

Il lotto n.5 è costituito dai terreni siti in Offida (AP) individuati in catasto al foglio n.12 p.lle nn. 13-14-15-78-142. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 2-3-12)**:

Immobili in Offida (AP),

+ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al foglio n.12 p.la n. 13, qualità Seminativo Classe 2, superficie 7650 mq, rendita domenicale € 35,56; reddito agrario € 39,51;

+ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al foglio n.12 p.la n. 14, qualità Seminativo Classe 2,

superficie 3320 mq, rendita domenicale € 15,43; reddito agrario € 17,15;

✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al foglio n.12 p.lla n. 15, qualità Seminativo Classe 3, superficie 8680 mq, rendita domenicale € 31,38; reddito agrario € 40,35;

✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al foglio n.12 p.lla n. 78, qualità Seminativo Classe 4, superficie 10360 mq, rendita domenicale € 32,10; reddito agrario € 45,48;

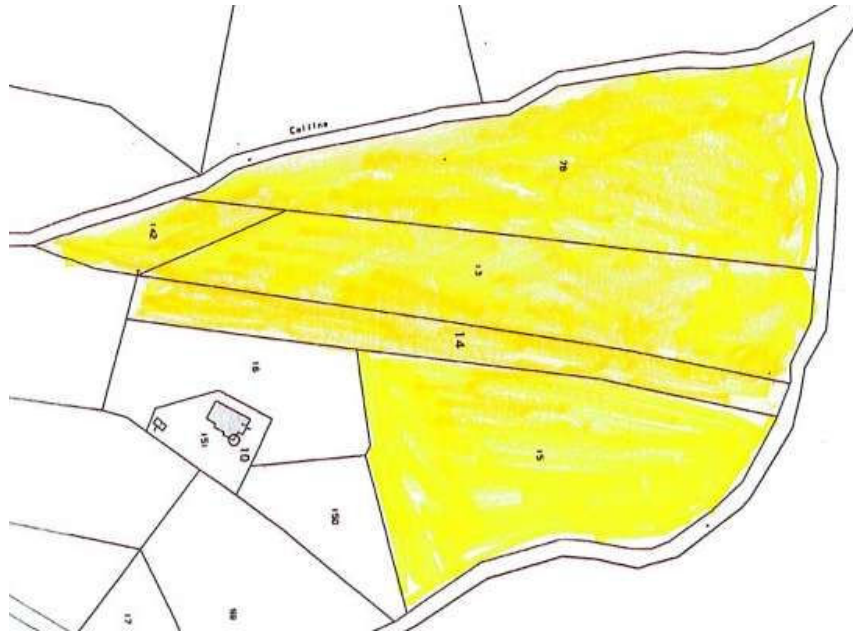
✚ Terreno di proprietà 1/1 [REDACTED] [REDACTED] sito in Offida (AN), censito in catasto terreni al foglio n.12 p.lla n. 142, qualità Seminativo Classe 4, superficie 1250 mq, rendita domenicale € 3,87; reddito agrario € 5,49;

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

La somma delle superfici catastali dei terreni costituenti il **Lotto n.5** è pari a **31.260 mq.**

PLANIMETRIA LOTTO n.5

I beni pignorati della presente relazione sono stati individuati nel lotto n.5 possono essere venduti in **unico lotto (Rif. All.12).**



Planimetria lotto n.5 coi mappali evidenziati in giallo

VALORE DEL BENE – LOTTO N.5

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.

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 nella tabella di seguito riportata (**Rif. All. 8**).

RICERCA DI MERCATO - TERRENI IN OFFIDA (AP)														
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	Attività	Accessibilità al fondo	Alta di costruzione	Epoca di stima	
1	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/1806791	C.da Santa Maria Goretti, Offida (AP)	18.601,00	4,58	0,90	0,85	1,10	1,00	0,90	0,80	1,000	1,00	2,77
2	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/1024978	Via Colle San Francesco, Cossignano (AP)	30.000,00	5,33	0,90	0,85	1,00	1,00	0,90	0,80	1,000	1,00	2,94
3	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/1024978	Circoscrizione di Offida, Offida (AP)	30.000,00	3,33	0,90	0,85	1,00	1,00	0,90	0,80	1,000	1,00	1,84
4	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/1024978	C.da Palazzivale San Martino, Appignano del Tronto (AP)	43.000,00	1,63	0,90	0,85	0,80	1,00	0,90	0,80	1,000	1,00	0,81
5	Terreno agricolo	https://www.immobiliare.it/annunci/1471113	C.da S. Angelo di Ripaberarda, Castignano (AP)	58.000,00	1,47	0,90	0,85	0,80	1,00	0,90	0,80	1,000	1,00	0,85
			Valore unitario medio		3,27							Valore unitario medio		1,80
												in c.t. €/mq		1,80

Tabella valori unitari - All.8

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 1,80**.

Per quanto riguarda i terreni agricoli tale valore risulta in linea con quelli riportati dalle ultime tabelle disponibili, aggiornate al 2012, dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Ascoli Piceno (**Rif. All. 10**). Secondo tali tabelle nel Comune di Offida il valore medio dei terreni seminativi è pari a circa **€ 1,91/mq**.

COLTURA		Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO						4000,00			I-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
PRATO ARBORATO						4000,00			I-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)
SEMINATIVO		19100,00				8000,00			I-LA REG. 6 DERIVA DA PORZ. REG. 1 ORA POSTA IN PROV. DI FERMO) 9-DELIBERA G.P. N. 16 DEL 07/02/2012) 10-PUBBLICAZIONE B.U.R.M. N. 20 DEL 23/02/2012)

Tabella Valori Agricoli Medi - ALL.9

CONSISTENZA E DATI METRICI

La consistenza dei terreni si è ottenuta dai dati catastali, la somma dei terreni è costituito da una superficie pari a **31.260 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. 5

Per quanto concerne i terreni del lotto n.5 il valore di mercato è pari al prodotto della superficie totale del lotto di **mq 31.260** per il valore unitario medio di **€/mq 1,80**:

$V_{\text{lotto 5}} = 31.260,0 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 56.268,00$ corrispondenti in cifra tonda a € 56.000,00.

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.5**) costituito dagli immobili siti in Offida (AP) di cui al **FG.12 p.lle nn. 13-14-15-78-142**. 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 € 56.268,00 ovvero ad **€ 56.000,00 in cifra tonda** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotto n.5

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA PARTE €	VALORE €
Terreni agricoli	€ 56.268,00	1/1	€ 56.268,00
			TOTALE in c.t. € 56.000,00

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.22+2 pagine e n.14 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 Offida (AP)	pag. 3

Destinazione urbanistica	pag. 12
Identificazione dei beni e provenienza catastale	pag. 13
Atti e Riepilogo Ventennio	pag. 13
Visure/Difformità/Stato di possesso/visura ipocatastale	pag. 16
Lotto n.5	pag. 17-18
Valore del bene – lotto n.5	pag. 19-20-21
Conclusioni	pag. 22
Indice CTU	pag. 23
Indice allegati	pag. 24

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.5

ALLEGATO 6	<i>PIANO REGOLATORE GENERALE OFFIDA (AP)</i>
ALLEGATO 7	<i>INDAGINE DI MERCATO</i>
ALLEGATO 8	<i>TABELLA VALORI UNITARI</i>
ALLEGATO 9	<i>TABELLA VALORE AGRICOLO MEDIO</i>
ALLEGATO 10	<i>VISURA IPOCATASTALE</i>
ALLEGATO 11	<i>NOTA DI TRASCRIZIONE</i>
ALLEGATO 11.bis	ATTI COMPRAVENDITA - VENTENNIO
ALLEGATO 12	PLANIMETRIA LOTTO N.5
ALLEGATO 13	<i>CERTIFICAZIONE URBANISTICA OFFIDA</i>

Campobasso, 09.08.2024

IL CTU

