

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

G. D. Dott. Fabio MICCIO

Fallimento: **N°263/2006** Allevamento White Star

Curatore: Dott.sa Elisabetta CIUFFA.

Premesso che:

- Il compendio in curatela, costituito dai terreni siti in località Malina, del Comune di Penna in Teverina (Terni), censiti in Catasto Terreni della Provincia di Terni al Foglio 12, Particelle 15, 16, 34, 62 e 85 per il quale è stata redatta una CTU dall'Arch. Di Segni depositata nell'ottobre 2011;
- Sono state esperite nove aste con esito negativo;
- In data 29/09/2023 il sottoscritto CTU ha ricevuto incarico per redigere le seguenti note integrative alla CTU agli atti, con il quesito consistente nel:
“procedere a una celere verifica al fine di appurare in ordine alla situazione del terreno anche al fine di verificare che non vi siano state modifiche nella sua destinazione tali da poterne incrementare in misura sostanziale il valore.”
- Il sottoscritto ha chiesto informazioni all'Ufficio Urbanistica Comune di Penna in Teverina (TR) riguardanti eventuali aggiornamenti sulla destinazione urbanistica dei terreni in Curatela;

Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU procede alla redazione della seguente:

RELAZIONE DI VERIFICA SULLA CONSISTENZA URBANISTICA



Figura 1 - AREA TERRENI IN CURATELA - ZONA MOLINO, PENNA IN TEVERINA (TR).

1.1. Localizzazione: Il compendio immobiliare caduto in Curatela, oggetto della presente relazione, è situato nel comune di Penna in Teverina (TN), e nello specifico in Località Malina, in zona agricola.

1.2. Consistenza Fisica:

- Trattasi di n.5 terreni agricoli aventi destinazione d'uso:
 - Particella n.15 Seminativo;
 - Particella n.85 Seminativo;
 - Particella n.16 Bosco misto;
 - Particella n.34 Bosco misto;
 - Particella n.62 Bosco misto.

- Fg. 12, particella 15 – reddito dominicale € 77,84 – agrario € 66,72;
- Fg. 12, particella 85 – reddito dominicale € 25,02 – agrario 21,44;
- Fg. 12, particella 16 – reddito dominicale € 23,55 – agrario 4,71;
- Fg. 12, particella 34 – reddito dominicale € 3,71 – agrario 0,74.
- Fg. 12, particella 62 – reddito dominicale € 3,01 – agrario 0,60.

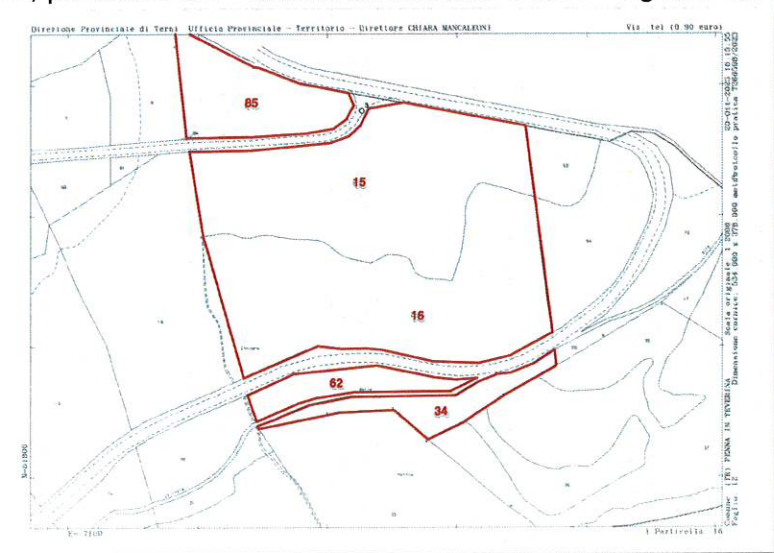


Figura 2 - AREA TERRENI ASSEGNATI ALL'INCANTO - MAPPALE CATASTALE.

Punto 2 – Superfici terreni

2.1 I terreni al 20/10/2023, hanno la seguente consistenza fisica catastale di:

○ Terreno particella 15	m ² 21.530
○ Terreno particella 85	m ² 6.920
○ Terreno particella 16	m ² 22.800
○ Terreno particella 34	m ² 3.590
○ Terreno particella 62	m ² 2.910
Totale	m² 57.750

Punto 3 – Relazione di Verifica consistenza urbanistica

3.1 Da recente verifica cartografica effettuata sui documenti reperiti sul sito del portale del Comune di Penna in Teverina – Sezione Urbanistica/Piano Regolatore Generale, il sottoscritto CTU ha potuto riscontrare che i terreni in Curatela hanno ad oggi la seguente destinazione urbanistica, come disciplinato dalle NTA di PRG *Capo IV, art.27, comma d)*:

- Particella n.15 Agricolo in parte e in piccola parte area boscata;
- Particella n.85 Agricolo e in piccola parte area boscata;
- Particella n.16 Agricolo Area boschiva;
- Particella n.34 Agricolo Area cassa di espansione fluviale;
- Particella n.62 Agricolo Area cassa di espansione fluviale.

(ved. TAV.01 Configurazione progettuale del Territorio e Legenda – Figura 3 e 4)

Pertanto si conferma la destinazione urbanistica del 2015 secondo L. 431/85 ma con maggiore attenzione delle eventuali espansioni alluvionali delle acque fluviali del sottostante torrente.

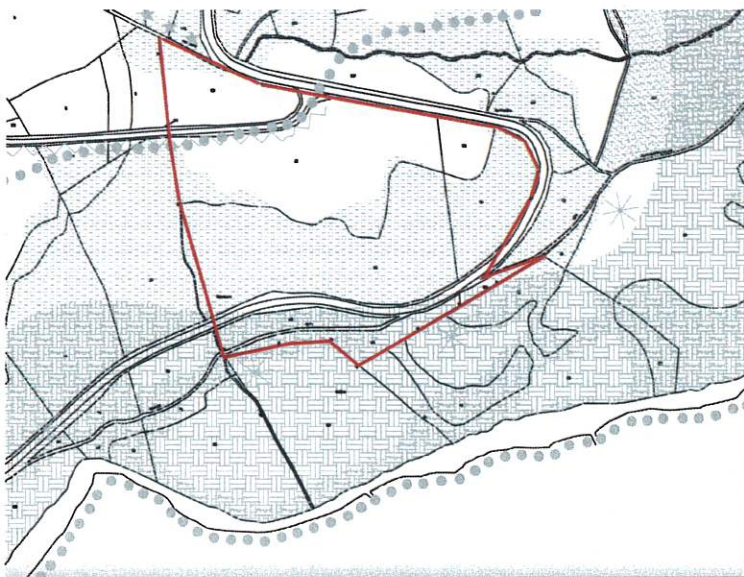


Figura 3 - TAV 01 di PRG - CONFIGURAZIONE PROGETTUALE DEL TERRITORIO –
IN ROSSO I TERRENI DELLA CURATELA

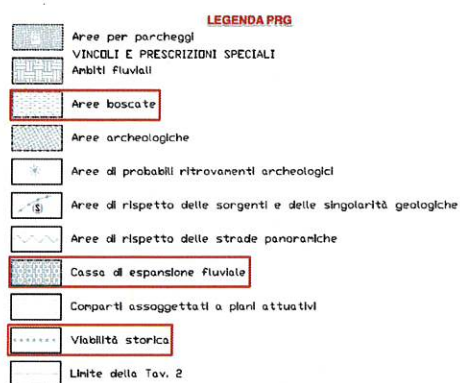


Figura 4 – LEGENDA TAV 01 di PRG – IN ROSSO LE DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE

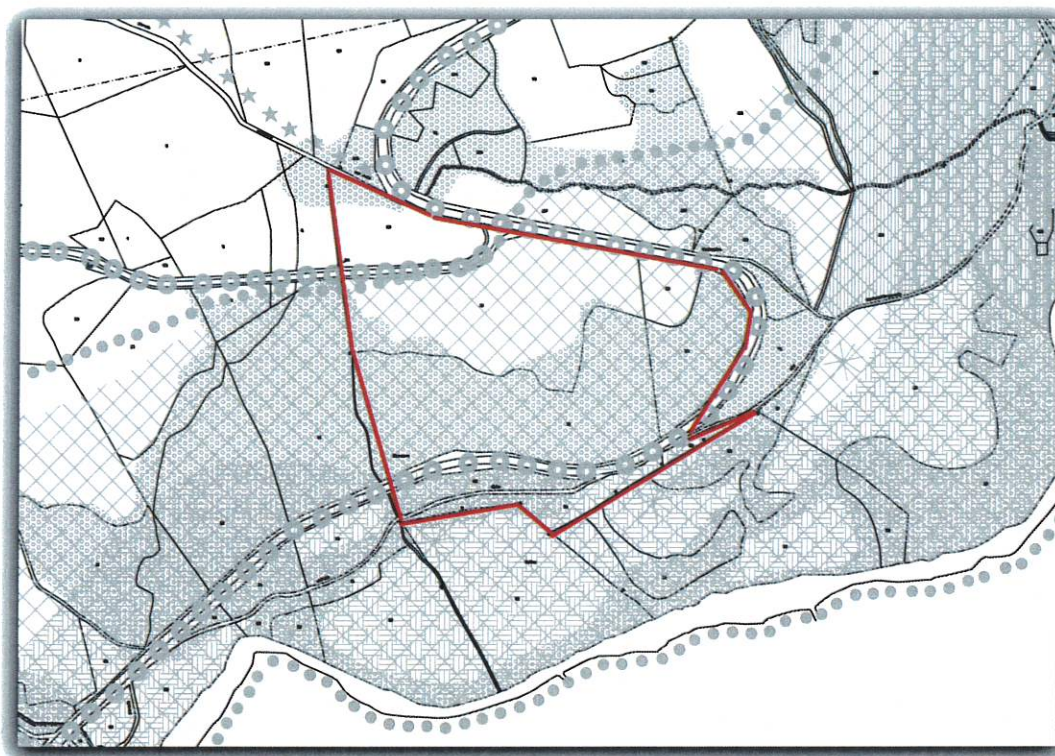


Figura 5 - TAV 12 di PRG – CARTA DEGLI INDIRIZZI PROGRAMMATICI –
IN ROSSO I TERRENI IN CURATELA

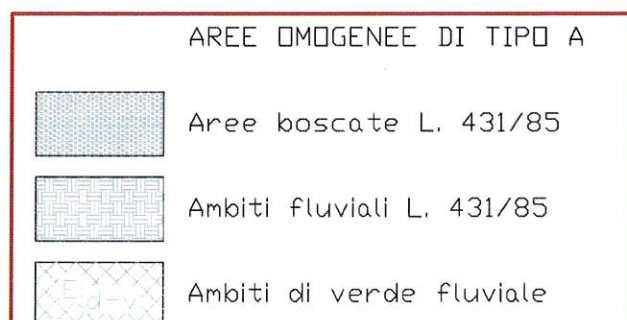


Figura 6 – LEGENDA TAV 12 di PRG –
CONFERMA LA DESTINAZIONE AGRICOLA BOSCHIVA E L'AREA DI RISPETTO DEL FIUME

Punto 4 – Conclusioni – Aggiornamento della stima al 2023

4.1 Come enunciato in premessa il Custode ha posto dei quesiti riguardo lo stato urbanistico catastale dei terreni in Curatela, stante il tempo trascorso tra l'ultimo esperimento di asta ad oggi e, pertanto, richiesto quanto segue: ***“procedere a una celere verifica al fine di appurare in ordine alla situazione del terreno anche al fine di verificare che non vi siano state modifiche nella sua destinazione tali da poterne incrementare in misura sostanziale il valore.”***

4.2 In risposta al precedente punto, i terreni non hanno subito una differente destinazione urbanistica e pertanto rimangono terreni con destinazione “agricola” a *seminativo* e a *bosco misto*. Tuttavia il loro valore è stato oggetto, nella CTU del 2011, di una erronea stima in quanto il valore dei terreni a metro quadrato in essa riportati (di € 5,00 per i seminativi e € 3,00 per i boschivi) erano molto al di sopra sia del valore di mercato sia del valore statistico di cui ai report regionali degli studi di settore. Al fine dunque di procedere ad una corretta valutazione utile all'esperimento di una vendita la più aderente alla realtà, il sottoscritto CTU ha pensato di procedere a una stima dei terreni in Curatela utilizzando i metodi di:

- ***Valutazione di Stima con il metodo della Rivalutazione del valore dominicale catastale;***

- ***Valutazione di Stima secondo il criterio di Ordinarietà tabellare.***

4.3 **Valutazione di Stima con il metodo della Rivalutazione del valore dominicale catastale**

4.3.1 Nel caso della valutazione di stima su base catastale si deve individuare il valore dominicale del terreno che è una sorta di rendita catastale dei terreni agricoli, derivante solo dalla proprietà e non dall'esercizio di eventuali attività. Si tratta di un valore elaborato sulla base di tariffe d'estimo predisposte dai Comuni, in base alla tipologia di coltura cui il terreno viene destinato ed è presente sulla visura catastale aggiornata. (vedere Allegato 1 – Visure Catastali).

Applicando la nota formula:

Valore dominicale Rivalutato (V_r) = $V_c + (V_c * 0,25)$

Tale valore moltiplicato per coefficiente moltiplicatore dell'AE per terreni agricoli pari a 112,50, avremo:

$V_r \times 112,50 = V_s$ (valore di Stima).

Pertanto, applicando le suddette formule otterremo:

- Fg. 12, particella 15 – reddito dominicale € 77,84
 $(V_r) = € 77,84 + (€77,84 \times 0,25) = € 97,30 \times 112,50 = € 10.964,25$
 - Fg. 12, particella 85 – reddito dominicale € 25,02
 $(V_r) = € 25,02 + (€25,02 \times 0,25) = € 31,28 \times 112,50 = € 3.518,43$
 - Fg. 12, particella 16 – reddito dominicale € 23,55
 $(V_r) = € 23,55 + (€23,55 \times 0,25) = € 52,95 \times 112,50 = € 5.956,87$
 - Fg. 12, particella 34 – reddito dominicale € 3,71
 $(V_r) = € 3,71 + (€3,71 \times 0,25) = € 4,63 \times 112,50 = € 521,72$
 - Fg. 12, particella 62 – reddito dominicale € 3,01
 $(V_r) = € 3,01 + (€3,01 \times 0,25) = € 3,76 \times 112,50 = € 423,28$
- TOTALE SOMMATORIA VALORI STIMA DOM.LI € 21.384,55**

Valore di Stima da Rivalutazione del Valore Dominicale al 2023:

€ 21.384,55

4.4 **Valutazione di Stima secondo il criterio di ordinarietà con tabelle ufficiali.**

4.4.1 Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima.

Assume rilevanza centrale il confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima). Il confronto è reso complesso dalla molteplicità delle caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali)

presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

A partire dal 2011, l'Osservatorio dei Valori Agricoli, anche avvalendosi di collaboratori locali, ha elaborato con cadenza annuale i valori dei terreni agricoli italiani, che sono diventati un importante punto di riferimento per estimatori e pubbliche amministrazioni in ambito professionale, istituzionale e giudiziale. Questi valori sono stati pubblicati negli anni sotto forma di listini su base provinciale, regionale o comunale. Occorre evidenziare come il mercato dei terreni agricoli abbia risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa erano determinati sulla scorta dei *Redditi Dominicali* che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato, con ciò rendendo infruttuosa la comparazione con gli atti di compravendita. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni veritiere, ma il mercato non produce ancora parametri del tutto sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di natura esclusivamente scientifica e scevra da empirismo.

I valori riportati di cui al listino dei *Valori Agricoli della Regione Umbria 2022* sono espressi in minimi e massimi e a partire da essi procederemo in autonomia all'identificazione del valore puntuale secondo i criteri ritenuti più appropriati.

Valori Agricoli in euro del territorio del Comune di Penna in Teverina al 2022.

Fonte: LISTINO VALORI TERRENI AGRICOLI UMBRIA - OSSERVATORIO EXEO 2022

Valorizzazioni Zona 1 - Penna in Teverina

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L117A	9.000	20.000
Bosco misto	L117I	1.800	7.000

Tali valori minimo e massimo dovranno essere moltiplicati per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle differenze tipologiche dei

Graziano Castagnetta

Architetto

terreni stessi, quali in questo caso sono la specifica di "Seminativo", codice L117A e "Bosco misto", codice L117I. I codici sono i seguenti:

Tabella L117A					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
buona	0.9	acclive	0.95	buono	1
discreta	0.8	mediocre	0.9	insufficiente	0.9
ottima	1	pianeggiante	1	sufficiente	0.95
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Normale	0.95	Cattiva	0.9	Grande app	0.9
Penalizzante	0.9	Eccellente	1	Medio app	1
Regolare	1	Normale	0.95	Piccolo app	0.95

Tabella L117I					
Giacitura		Accesso		Ubicazione	
acclive	0.9	buono	1	Cattiva	0.9
mediocre	0.8	insufficiente	0.9	Eccellente	1
molto acclive	0.7	sufficiente	0.95	Normale	0.95
pianeggiante o poco acclive	1				
Età		Conduzione		Qualità essenze	
1/3 dall'impianto	1	degradato	0.6	ordinaria	0.95
oltre 2/3 dall'impianto	0.85	governato	1	ricercata	1
tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0.93			scarsa	0.9

Dunque avremo:

- Fg. 12, particella 15 e 85 – *Seminativo*.
 $(V_{\min}) = €9.000 \times 0.9 \times 0.9 \times 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.9 = \text{€}/\text{ha } 5.921,30$
 $(V_{\max}) = €20.000 \times 0.9 \times 0.9 \times 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.9 = \text{€}/\text{ha } 13.158,45$
- Fg. 12, particella 16, 34 e 62 – *Bosco misto*.
 $(V_{\min}) = €1.800 \times 0.9 \times 0.95 \times 0.9 \times 0.85 \times 0.6 \times 0.95 = \text{€ } 671,08$
 $(V_{\max}) = €7.000 \times 0.9 \times 0.95 \times 0.9 \times 0.85 \times 0.6 \times 0.95 = \text{€ } 2.609,75$

Moltiplicando i valori così determinati di euro per ettaro per le superfici precedentemente indicati avremo i valori di stima minimo e massimo per il compendio in Curatela.

Pertanto, otterremo:

- Terreno particella 15 - Ha 2,153 x $\text{€}/\text{Ha}_{\min} 5.921,30 = \text{€ } 12.748,55$
Ha 2,153 x $\text{€}/\text{Ha}_{\max} 13.158,45 = \text{€ } 28.330,14$
- Terreno particella 85 - Ha 0,692 x $\text{€}/\text{Ha}_{\min} 5.921,30 = \text{€ } 4.097,54$
Ha 0,692 x $\text{€}/\text{Ha}_{\max} 13.158,45 = \text{€ } 9.105,65$

Graziano Castagnetta

Architetto

- Terreno particella 16 - Ha 2,28 x €/Ha_{min} 671,08 = € 1.530,06
Ha 2,28 x €/Ha_{max} 2.609,75 = € 5.950,23
 - Terreno particella 34 - Ha 0,359 x €/Ha_{min} 671,08 = € 240,92
Ha 0,359 x €/Ha_{max} 2.609,75 = € 936,90
 - Terreno particella 62 - Ha 0,291 x €/Ha_{min} 671,08 = € 195,28
Ha 0,291 x €/Ha_{max} 2.609,75 = € 759,48
- Totale superfici Ha 5,775.**

Totale valori minimi dei terreni: € 18.812,35

Totale valori massimi dei terreni: € 45.082,40

Attestandoci a un valore medio tra minimo e massimo avremo:

€ 18.812,35 + € 45.082,40 = € 31.947,37

Valore di Stima secondo il Criterio di Ordinarietà tabellare al 2023:

€ 31.947,37

Fonte: LISTINO VALORI TERRENI AGRICOLI UMBRIA - OSSERVATORIO EXEO 2022

Dalla media dei valori determinati con i due metodi otterremo il valore di stima più vicino a quello effettivo di mercato al 2023:

(€ 21.384,55 + 31.947,37) / 2 = € 26.665,96

VALORE DI STIMA FINALE DEL COMPENDIO IN CURATELA AL 2023:

€ 26.665,96

Tanto doveva il sottoscritto perito in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, lì 24 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto

Graziano Castagnetta



Si allega:

Allegato 1- Visure Catastali

**ALLEGATO
VISURE CATASTALI**