

TERRENO AGRICOLO

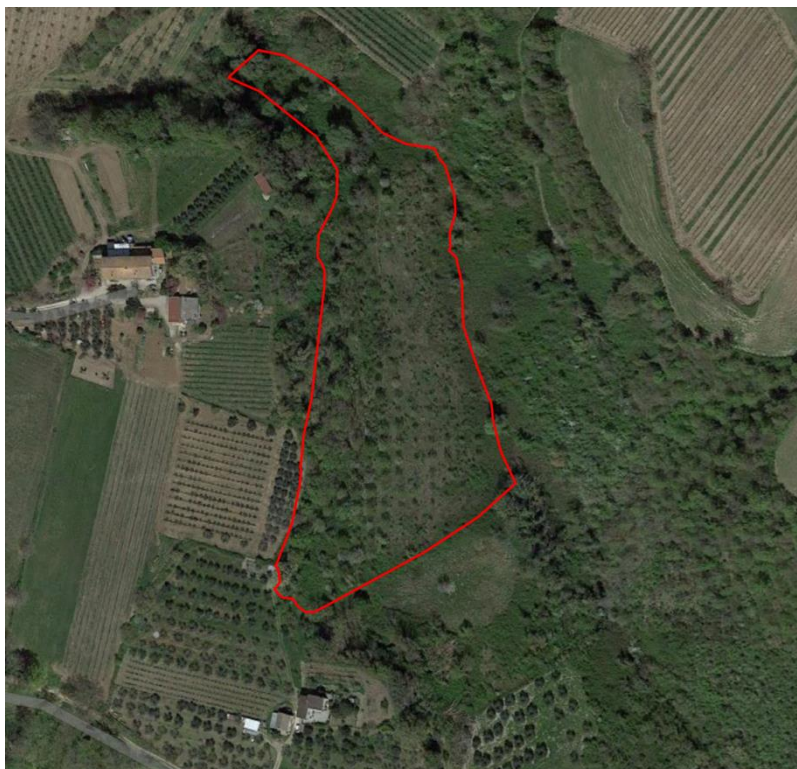
COMUNE DI CIVITELLA D'AGLIANO (VT)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Società incaricata della CTU:
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
Arch. Andrea Pompili



INDICE GENERALE

1. INCARICO E PREMESSE	3
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	4
4. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA	6
5. ANALISI STATO OCCUPAZIONE	9
6. ANALISI SERVITU'	10
7. ANALISI CATASTALE	11
8. ANALISI URBANISTICA	12
9. ANALISI AMBIENTALE	14
10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	15
APPENDICE 1	25

1. INCARICO E PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”) è stata incaricata dal Curatore Dott. Armando Mearini di stimare il valore di mercato della proprietà della SANTA MARTA S.r.l. in liquidazione sita in Comune di Civitella d’Agliano, provincia di Viterbo (di seguito anche “**Bene** o “**Immobile**” o “**Proprietà immobiliare**”).

Il personale qualificato¹ della dd&P dopo avere: (i) eseguito il sopralluogo nella proprietà in oggetto, (ii) eseguito l’accesso agli atti presso il Comune di Viterbo, (iii) estrapolato la documentazione catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, ha elaborato la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”) con la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

¹ [Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico: Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228.
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari: Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili-terreni edificabili-costruzioni residenziali*”.
- c) Estensore della Relazione: Dott. Arch. Andrea Pompili iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n.27142.]

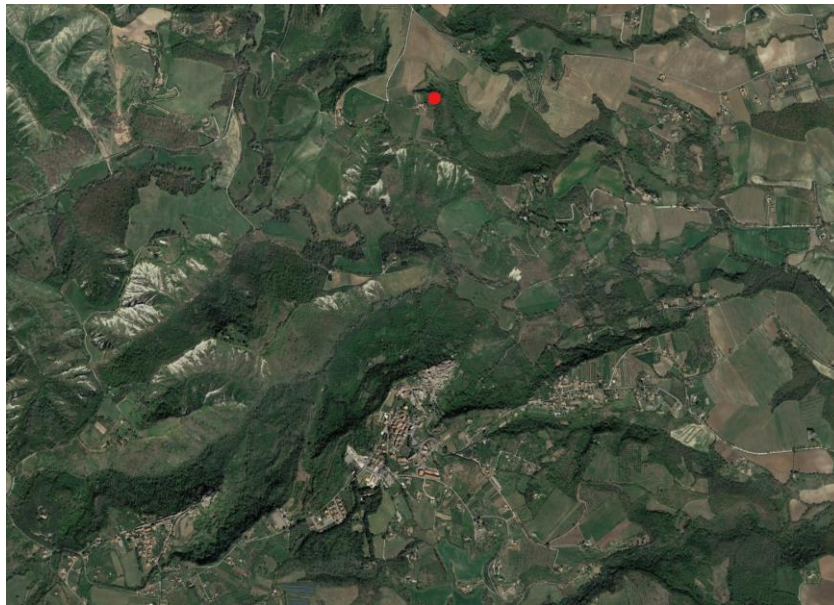
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La proprietà immobiliare oggetto della valutazione è composta da un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale di Civitella d’Agliano (VT) con accesso da Strada Provinciale Valle di Bagnoregio, Case Nuove, SP 137 e come meglio descritto e identificato nei successivi capitoli. L’appezzamento, con una consistenza complessiva di circa 2 ettari, è un unico lotto di forma irregolare. Lo scopo della presente valutazione è quello di stimare il valore di mercato all’attualità della proprietà immobiliare nello stato di fatto e di diritto così come rilevato alla data del sopralluogo, previo gli accertamenti urbanistici, edilizi e catastali e quanto altro necessario all’esatta identificazione e descrizione della proprietà immobiliare medesima. Il sopralluogo nella proprietà immobiliare è stato eseguito dall’Arch. Andrea Pompili il giorno 29 dicembre 2023 previo accordo con il Curatore Dott. Armando Mearini e il proprietario dei terreni confinanti alla proprietà.

3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

INQUADRAMENTO

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio comunale extraurbano di Civitella d'Agliano, Strada Provinciale Valle di Bagnoregio, Case Nuove, SP 137, in una zona a prevalente destinazione agricola, parzialmente urbanizzata con presenza di isolati insediamenti residenziali e artigianali. La proprietà immobiliare è totalmente interclusa, priva di servitù di accesso; l'accesso avviene tramite l'attraversamento di terreni di altre proprietà, servite da una strada interpoderale che si diparte da Strada Provinciale Valle di Bagnoregio, Case Nuove, SP 137.



Ortofoto a grande scala
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



Ortofoto a piccola scala
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare è composta da un appezzamento di terreno, di forma planimetrica irregolare, ha una superficie catastale di circa 20.570 mq con una giacitura collinare, inclinata su due versanti e scoscesa. Il confine ad ovest è lambito da un fosso. **(Cfr. All. 1 - Rapporto fotografico)**. Il terreno in oggetto è un lotto intercluso, privo di servitù di accesso; non ha accessi diretti da strade pubbliche; al lotto si accede mediante l'attraversamento di terreni di altra proprietà, i quali sono accessibili da strada carrabile sterrata (interpodereale) a carreggiata ridotta. L'appezzamento non è provvisto di recinzione. Alla data del sopralluogo l'appezzamento di terreno era incolto e privo di manutenzione, in stato di abbandono; inoltre, l'intero appezzamento:

- non è servito da acqua diretta, presenza di fosso nelle vicinanze;
- non è apparentemente asservito da pozzi, pozzetti o fontane per il prelievo o erogazione di acqua potabile;
- non è allacciato alla rete pubblica elettrica ne alla rete fognaria;
- lotto intercluso, senza alcun accesso carrabile diretto.

4. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA

DESCRIZIONE: La proprietà immobiliare nella sua interezza è pervenuta in proprietà della SANTA MARTA S.r.l. in liquidazione con il titolo di seguito riportato al quale si rimanda per l'espressa lettura e al quale si fa riferimento per l'individuazione della proprietà e dei limiti e confini.

- Atto di trasferimento per dazione di pagamento del 16 maggio 2012 a rogito Notaio Adriano Castaldi in Toscana, repertorio n. 19.513, raccolta n. 11.953, registrato a Viterbo il 25 maggio 2012 al n. 4930 Mod. 1T e privo di indicazioni di trascrizione **(Cfr. All. 2)**:
 - *La signora _____ trasferisce a titolo di prestazione in luogo di adempimento ex art. 1197 del codice civile - alla società "SANTA MARTA S.R.L." che (...) accetta la seguente porzione immobiliare sita nel Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (VT), località "Palombaiola", e precisamente:*
Terreno agricolo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 20.570 (ventimilacinquecentosettanta), confinante con restante proprietà della signora _____ per tre lati, il fosso, _____, salvo altri, distinto al C.T. del detto Comune al foglio 12, particella 8 (...).

AVVERTENZE: Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

GIUDIZIO: Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni.

RACCOMANDAZIONI: Far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

5. ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE

DESCRIZIONE: la proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era libera da persone o cose.

AVVERTENZE: Proprietà immobiliare libera.

GIUDIZIO: Nessuno.

PROPRIETÀ IMMOBILIARE LIBERA	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA CON TITOLO	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA SENZA TITOLO

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

6. ANALISI SERVITÙ'

DESCRIZIONE: Nell'atto di trasferimento non sono riportate specifiche indicazioni o estremi di trascrizione di servitù attive o passive. Tuttavia, alla data del sopralluogo è stato appurato che il terreno è intercluso, senza accesso diretto alla viabilità carrabile interpoderale.

AVVERTENZE: non rilevate.

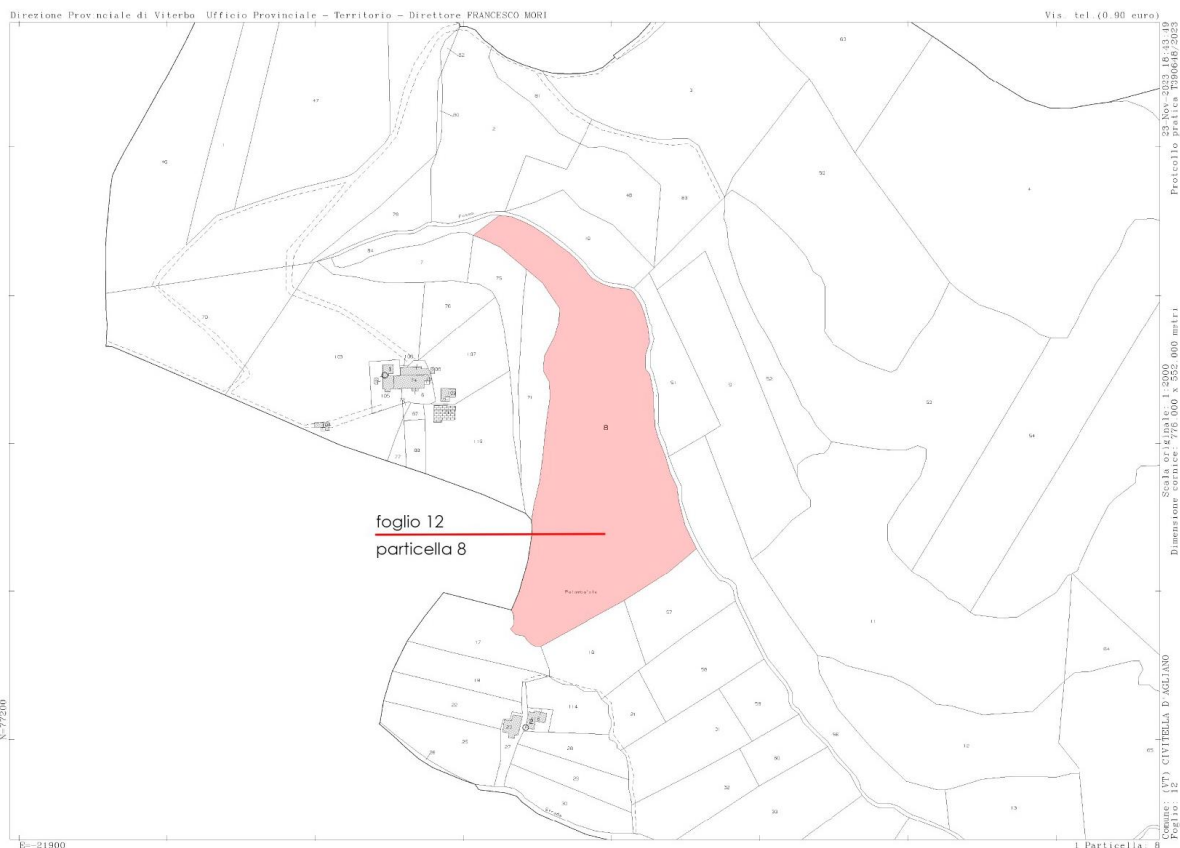
GIUDIZIO: presenza di servitù apparente per garantire l'accesso al lotto, tramite terreni di altre proprietà.

NESSUNA PRESENZA DI SERVITÙ	PRESENZA DI SERVITÙ APPARENTI	PRESENZA DI SERVITÙ TRASCRITE

7. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: la proprietà immobiliare è attualmente censita all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Comune di Viterbo – Catasto terreni al foglio **12** con i seguenti identificativi **(Cfr. All.3 – Documentazione Catastale):**

Particella	Qualità / Classe		Consistenza			
			ha	are	ca	mq
8	AA – PASCOLO ARB.	U		17	86	1.786
	AB - SEMINATIVO	5	1	87	84	18.784
Superficie totale						20.570



Estratto di mappa foglio 12 – particella 8

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nell’estratto di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate non sono state riscontrate difformità.

AVVERTENZE: Nessuna.

GIUDIZIO: Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

8. ANALISI URBANISTICA

Descrizione: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Civitella d'Agliano in data 01.12.2023 protocollo n. 9704 (**Cfr. All.4 - CDU**), certifica che il terreno non è gravato da usi civici e/o diritti collettivi; il terreno ricade nella Zona "E" – Sottozona E/3 Agricola di particolare pregio ambientale del P.R.G. vigente. Pertanto, il terreno in oggetto censito al foglio 12, particella 8 del Catasto Terreni è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico art.136 D.Lgs 42/04 (ex Legge 1497/1939);
- Vincolo art.7-10 L.R. 24/98 Corsi delle acque pubbliche (ex Legge 431/85 rispetto corsi d'acqua 150 ml-300ml);
- Vincolo idrogeologico Regio Decreto legge n° 3267 del 30/12/1923, e R.D. n°1126 del 16/05/1926;
- Vincolo art.93-94 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. normativa sismica zona 2b.

Zona "E" – Agricola

La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo - pastorale e alle attività comunque connesse con la salvaguardia ambientale e la difesa idrogeologica del territorio.

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività deve essere finalizzato per quanto possibile all'attuazione delle direttive CEE in materia agricola così come recepite da leggi nazionali e regionali vigenti o future. Nell'ambito della zona agricola la destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata negli elaborati progettuali e vincolata agli scopi previsti.

Vengono inoltre recepite integralmente le norme del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio.

In tale zona, ai soli fini di risanamento igienico sanitario adeguatamente documentato e per le sole abitazioni rurali preesistenti al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale, è ammessa una tantum un aumento della cubatura esistente fino ad un massimo del 20%.

Tale zona è suddivisa nelle seguenti sottozone:

ZONA "E" – Sottozona E/3 – agricola di particolare pregio ambientale

Zone boscate

Sono consentite le opere necessarie al mantenimento ed al miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale nonché dell'attività agricola e silvo-pastorale e le installazioni di servizio come fontanili, abbeveratoi, recinzioni ecc.

Edificazione: *È ammessa esclusivamente nelle zone non boscate con le seguenti prescrizioni:*

If = 0,015 mc/mq - Lotto minimo = 30.000 mq - Altezza massima 6,50 ml - Distacco dai confini = 10 ml.

AVVERTENZE: Trattasi di area vincolata. La capacità edificatoria prevista dagli strumenti di PRG per l'area agricola E3 non è attuabile per assenza dei requisiti minimi di superficie del lotto, in quanto la dimensione del terreno oggetto della Relazione non raggiunge la dimensione minima di 30.000 mq prevista.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI PRESCRITTIVI	PRESENZA DI VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA

RACCOMANDAZIONI: Si evidenzia che la proprietà immobiliare è gravata da vincoli urbanistici specifici per la zona di P.R.G. in cui ricade. Inoltre, il terreno, nella sua consistenza attuale, non soddisfa i

requisiti minimi di superficie di potenzialità edificatoria, previsti dalle norme. Il lotto potrebbe essere unito ad altre particelle per soddisfare tali requisiti.

9. ANALISI AMBIENTALE

Fermo restando il presupposto che gli utilizzatori del terreno abbiano sempre rispettato le norme di legge in materia di rifiuti tossici o nocivi, non può essere escluso che il sito possa avere subito delle contaminazioni. Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali il cui costo è particolarmente elevato. Pertanto, non si esprime un giudizio sulla situazione ambientale del sito non rientrando l'analisi ambientale nell'incarico conferitoci. Per questo motivo è necessario evidenziare che i costi per le eventuali indagini ambientali e i costi per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.

10. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

PROCEDIMENTO DI STIMA

La dd&P ha stimato il valore di mercato (**VM**) della proprietà immobiliare in oggetto, tenuto conto delle relative caratteristiche e considerando libero il bene da stimare, ed utilizzando il procedimento di stima comparativo diretto. L'immobile in oggetto in considerazione della propria destinazione d'uso urbanistica, della tipologia del terreno e delle sue caratteristiche: agricolo, inedificabile, di dimensioni relativamente contenute, intercluso tra due lotti di proprietà terze, è qualificabile come "ordinario". In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si applica un coefficiente *k* di parametrizzazione del valore. Per la stima del valore di mercato all'attualità si prendono a riferimento i dati dei Valori Agricoli Medi nella provincia di Viterbo – Ufficio provinciale - Agenzia Entrate – Annualità 2022 (ultima disponibile) Regione Agraria n. 1 - Civitella d'Agliano: **(Cfr. All.5 – Vam 2022)**

Colture	Valore Agricolo - (euro/Ha)
Pascolo Arborato	5.950 €/Ha
Seminativo	9.800 €/Ha

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La dd&P per la determinazione della superficie commerciale ha fatto espresso riferimento ai dati riportati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Comune di Civitella d'Agliano:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità/Classe	Superficie (mq)			Superficie
				ha	are	ca	mq
12	8	AA	PASCOLO ARB. / U		17	86	1.786
		AB	SEMINATIVO / 5	1	87	84	18.784
TOTALE mq							20.570

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato le seguenti assunzioni:

- L'immobile è un terreno agricolo intercluso tra lotti di proprietà terza, non edificabile, con presenza di vincolo paesaggistico, non perimetrato per assenza recinzioni, con caratteristiche geomorfologiche di alta criticità;
- L'immobile viene stimato per libero, alla data del sopralluogo lo stato di manutenzione risultava carente.

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che l'immobile sia venduto sul libero mercato nell'attuale stato rilevato alla data del sopralluogo, libero da persone e cose.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito, oppure per immobili produttivi di reddito non coerente con il mercato.

ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI

Come detto, il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*. Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparables* e non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto.

Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita di data prossima a quella della stima, può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

Mediamente, in questo periodo e nel segmento di mercato degli immobili a destinazione commerciale usati, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un 15% ed un 20% ciò anche in considerazione dell'attuale andamento del segmento di mercato di riferimento. Altresì vengono normalmente utilizzati anche i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che riportano, attendibilmente, i valori unitari minimi e massimi di vendita degli immobili.

Da una indagine di mercato diretta in loco e dalle rilevazioni eseguite sui principali *web sites* immobiliari non sono stati rilevati alcuni *comparables* riferiti a lotti di terreno agricolo con caratteristiche simili al lotto oggetto della RDV. Per tale carenza non possono essere assunti come parametri di riferimento valido. Pertanto, i Valori assunti a riferimento ed utilizzati per la stima, in quanto aderenti per caratteristiche ed analoga tipologia di coltura, sono quelli tratti dall'Agenzia delle Entrate e riferiti ai Valori Medi Agricoli – VAM, con applicazione di un coefficiente di parametrizzazione del valore (k) che tiene conto delle criticità del sito e del bene in oggetto.

Per la stima del valore del terreno si prendono a riferimento i valori desunti dai dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provincia di Viterbo Comune di Civitella d'Agliano – Regione Agraria n. 1, e riferiti all'Anno 2022, sopradescritti nella tabella.

La dd&P dall'analisi dei Valori Agricoli Medi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, dello stato conservativo, della evidente criticità del sito in cui ricade il lotto, della sua inedificabilità applicando un coefficiente di parametrizzazione del valore; assume per la stima del valore di mercato i valori unitari VAM di:

- Pascolo Arborato 0,59 euro/mq;
- Seminativo 0,98 euro/mq;

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (SC \times Vu) \times k$$

dove:

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

SC = Superficie dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

k = Coefficiente di parametrizzazione del Valore

pertanto, avremo:

SC (mq)	Vu (€/mq)	k	VM (€)
1.786	0,59	0,50	526,87
18.784	0,98	0,50	9.204,16
totale			9.731,03

Viene adottato il valore di mercato (VM) stimato con il procedimento della comparazione di mercato in euro 9.730,00.

CONCLUSIONI DELLA STIMA

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato tecnico e giuridico rilevato alla data del sopralluogo, con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, in euro 9.730,00 (novemilasettecentotrenta/00).

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 15 gennaio 2023

L'estensore della presente relazione
Arch. Andrea Pompili

Il Direttore Tecnico della
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
Arch. Fabia de Pinedo