

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°3/2023

G.D. Dott.ssa Francesca GROTTERIA
CURATORE Avv. Monia CAIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNO

TERRENI EDIFICABILI CON DESTINAZIONE URBANISTICA

TURISTICO - RICETTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO JUNIOR

INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO.	3
2. PREMESSA.....	4
3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI L'ATTIVO, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.	5
.....	5
3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	5
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.	6
3.2.1 Premessa.....	6
3.2.2 Composizione del lotto uno e dati catastali.	6
4. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	7
4.1 ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO UNO.....	7
4.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA.	7
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ELENCO DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.	8
5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI.	8
5.2 ELENCO DEI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DICHIARATIVA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.	8
6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.	9
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.....	10
8. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.	11
9. VERIFICA DELLA PRESENZA DI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ.....	11
10 ATTESTAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.	12
11. VALUTAZIONE DEI BENI.	12
11.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.	12
11.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO ORDINARIO DI MERCATO DEI BENI.	13
11.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.	15
12. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.	15
13. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.	15



1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

I quesiti formulati con lettera del 16 marzo 2023 dall'Avv. Monia Caiello del Foro di Terni, Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n°3/2023 dichiarata con sentenza del Tribunale Ordinario di Terni del 27/01/2023, prevedono che l'Esperto, nell'eseguire la stima degli immobili all'attivo della procedura, provveda, previa verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il fallimento, ed eseguito l'accesso agli immobili intestati alla società in liquidazione:

- a) Alla identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla Legge n°1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o la redazione da detrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia;
- b) Alla verifica della titolarità di tutti i beni al momento della dichiarazione di fallimento in forza di atto regolarmente trascritto, indicando la presenza di eventuali comproprietari, nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, tramite elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi sulla base di verifiche compiute presso i pubblici registri immobiliari;
- c) Ad individuare, per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/1967, la data di inizio dell'edificazione anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 40 della Legge n°47/1985;
- d) Ad indicare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto c), gli estremi della Licenza Edilizia, della Concessione Edilizia o del Permesso di Costruire; dia evidenza, in ogni caso, dell'eventuale assenza di titolo abilitativo edilizio o delle realizzazioni effettuate in difformità dallo stesso e, in tali casi, specifichi l'epoca di costruzione dell'opera o della sua ultimazione, in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n°380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi, altrimenti, l'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge n°47/1985, ovvero dell'articolo 46, comma 5, del DPR n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e) All'accertamento della conformità catastale dei beni, verificando se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n°52/1985, introdotto dal comma 14 dell'articolo 19 del DL n°78/2010;
- f) Alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni e, nel caso in cui la stessa non risulti rilasciata, l'indicazione di tutti gli adempimenti necessari per ottenerla e dei relativi costi da decurtare dal valore di stima; ove sussistano ragioni ostative al rilascio, o via sia incertezza di merito (ad esempio nel caso di mancanza del collaudo statico), l'esperto avrà cura di indicare espressamente in perizia quali siano le ragioni e i presumibili costi da sostenere;
- g) All'attestazione della destinazione urbanistica dei beni,
- h) Alla descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
- i) Ad indicare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento, verificandone la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedentemente alla sentenza di fallimento, l'importo del canone di locazione e

dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o se sia inferiore, verificandone la congruità ai sensi dell'articolo 2923, comma 3, del Codice Civile;

- j) Ad accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico della procedura e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con il decreto di trasferimento; a pronunciarsi, in particolare, sui seguenti oneri e vincoli: per quelli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; per altri pesi e limitazioni d'uso: vincoli connessi con il carattere storico artistico dei beni, sequestri penali, atti di trasferimento trascritti dopo la dichiarazione del fallimento, anche se opponibili all'acquirente; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura ed a spese della procedura: iscrizioni, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;
- k) Ad indicare se i beni oggetto della perizia si trovino in zona PAIP o PIIP e se si tratti di immobili in corso di costruzione o meno, specificando quali siano i vincoli nascenti da tale disciplina per la vendita forzata o a carico del futuro proprietario;
- l) Ad indicare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni della fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,
- m) A verificare che i beni ricompresi nell'attivo fallimentare non siano oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità;
- n) Alla formazione, ove opportuno, e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, indicando: l'esatta tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione, gli accessi, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, previo accertamento del vincolo di pertinenzialità sulla base delle planimetrie allegate alla dichiarazione di nuova costruzione presentata al catasto Fabbricati, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'articolo 817 del Codice Civile; alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, contrassegnandoli con una propria lettera distintiva, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la composizione e, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, lo stato manutentivo, le caratteristiche strutturali, nonché quelle interne e lo stato degli impianti, verificando in particolare la loro rispondenza alla normativa vigente, alle norme UNI, CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli stati membri dell'Unione Europea, con riferimento agli impianti elencati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n°37, indicando, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- o) Alla valutazione complessiva dei beni, da determinare in base al valore di mercato, per la cui individuazione l'esperto proceda al calcolo della superficie utile, sulla base delle misurazioni effettive eseguite sul posto e le cui minute del rilievo dovranno essere allegate alla consulenza; all'indicazione del valore unitario ed al valore complessivo, esponendo il criterio di stima, che deve prendere in considerazione una comparazione con il prezzo degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della perizia compravenduti nella medesima zona, secondo il principio degli standards di valutazione internazionali o mediante altro metodo di stima di pari attendibilità.

2. Premessa.

Per lo svolgimento delle attività è stato necessario un accesso alla proprietà per il sopralluogo dei terreni, eseguito con l'ausilio dell'Arch. Catia Cruciani, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Terni, che ha presenziato alle operazioni anche ai fini della formazione professionale richiesta per l'iscrizione all'Albo dei CTU del Tribunale, ed un accesso

presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Baschi per la verifica delle incongruenze riscontrate tra la cartografia del Piano regolatore Generale Strutturale e quella del Piano Regolatore Generale Operativo.

3. Individuazione degli immobili componenti l'attivo, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

[coordinate geografiche: 42°,826642 N, 12°,306027 E]

L'attivo fallimentare comprende:

- i. Intera quota della piena proprietà di un complesso a destinazione turistico – ricettiva per l'esercizio dell'attività extralberghiera di country – house con ristorante, in Comune di Baschi, località "Pian degli Schiavi", 89, vocabolo "Podere Monache", con accesso dal lato sinistro della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, in prossimità del chilometro 3+300, interno al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, ricompreso in area S.I.C. [siti di interesse comunitario] ed in zona a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposto al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, formato da tre fabbricati distinti, di quattro piani complessivi il primo [edificio "A"], di cui due fuori terra, di due piani il secondo [edificio "B"], entrambi fuori terra, e di due piani il terzo [edificio "C"], anch'essi entrambi fuori terra, ognuno con più accessi autonomi dall'esterno, della superficie utile complessiva di 2.176,50 mq, oltre ad una piscina all'aperto, un campo da gioco polivalente [tennis e calcetto], anch'esso all'aperto, una cabina elettrica, ed all'area di corte circostante, della superficie catastale nominale complessiva, tra coperto e scoperto, di 32.075,00 mq, dei quali 29.655,00 mq in zona omogenea "D_{T5}" del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva ed una residua potenzialità edificatoria stimata in 2.000,00 mc circa,
- ii. Intera quota della piena proprietà di alcuni terreni in Comune di Baschi, in località "Mortaro", con accesso in parte dal lato destro della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, in prossimità del suo innesto con la Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, al chilometro 3+300 di quest'ultima, e per la restante da un relitto della strada comunale del Cerreto, che ha origine dalla Strada Provinciale anzidetta, interni al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, inseriti tra i siti di interesse comunitario [S.I.C.] e tra le zone a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposti al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, dell'estensione catastale, nominale, complessiva di 3.71.00 Ha, dei quali 3.01.30 Ha sono ricompresi in zona omogenea "D_{T6}" del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva, mentre dei restanti 0.69.70 Ha parte ricadono in zona agricola E₂, di protezione del territorio e del paesaggio agrario, e parte in area boscata e di transizione delle aree boscate. Due delle particelle che li compongono sono attraversate da due piste sterrate, esistenti almeno fin dal 1997 secondo le risultanze delle foto aeree pubblicate sul portale web – gis della Regione dell'Umbria, che conducono l'una dalla Strada Provinciale n°93 al relitto della strada comunale del Cerreto, e l'altra alla sponda orientale dell'insenatura sottostante del lago di Corbara.

Si ritiene invece opportuno escludere dall'attivo fallimentare perché, di fatto, indisponibili:

- iii. Terreni in Comune di Baschi, tra le località "Pian degli Schiavi" e "Mortaro", occupate in parte dal sedime della piattaforma stradale, comprensiva anche delle scarpate laterali, della variante apportata al tracciato alla Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, e della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, della superficie catastale, nominale, complessiva di 0.72.80 Ha, distinti al Nuovo Catasto Terreni di Baschi con i dati censuari elencati nella tabella che segue:

TABELLA 1 - Dati catastali dei beni esclusi dalla procedura.

Catasto	Foglio	P.IIIa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [Ha]	Rendita R.D. [€.]	R.A. [€.]
T	44	92		seminativo	4	0,0060	0,15	0,12
T	44	123		bosco ceduo	3	0,0010	0,01	0,01
T	44	126		bosco ceduo	3	0,0120	0,07	0,02
T	44	127		seminativo	3	0,7090	23,80	21,97
Sommano						0,7280	24,03	22,12

Le particelle 92 e 123, la cui consistenza le rende di fatto inservibili per qualsiasi utilizzo, sono racchiuse tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.S. n°448, al pari di altri terreni, quali quelli contraddistinti con i mappali 88 e 119, già di proprietà della società dante causa della ...omissis... ed espropriati a favore del Demanio pubblico dello Stato ramo strade; la particella 126 è interclusa da altre costituenti in tutto o in parte la scarpata di destra del nuovo tracciato stradale della S.S. n°448, del quale quasi certamente essa stessa ne è parte; la particella 127 comprende, invece, buona parte del nuovo tracciato della S.S. n°448, delle sue scarpate, sia di destra che di sinistra, e una quota dell'area interclusa tra la vecchia e la nuova strada.

Appare quindi evidente che la loro intestazione attuale alla ...omissis..., e prima ancora, almeno a partire dal 1983, alla ...omissis..., sia frutto o della mancata acquisizione al patrimonio del Demanio pubblico dello Stato ramo strade, o dell'errata volturazione del provvedimento di esproprio.

A conferma di quest'ultima ipotesi può essere assunta la successione delle intestazioni catastali della particella 123 riportata nella visura catastale storica allegata al n°13: l'intestazione congiunta al Demanio pubblico dello Stato ramo strade ed all'ANAS, introdotta con voltura del decreto esproprio in atti dal mese di aprile 1982, in pari data torna a quella del soggetto espropriato [...omissis...] con un provvedimento d'ufficio.

In maniera del tutto analoga, l'intestazione delle particelle 126 e 127, trasferita al Demanio pubblico dello Stato ramo strade con voltura del 1986, torna alla ...omissis... apparentemente senza alcuna ragione.

Dalle ispezioni effettuate sia per nominativo, a nome del Demanio pubblico dello Stato ramo strade, e riferita a due intervalli compresi tra il 1980 ed il 1986, che per immobile, per il periodo 01/02/1980 – 01/06/1982, a carico della particella 123 del foglio 44 del Comune di Baschi, non sono state riscontrate trascrizioni afferenti ai decreti di esproprio del Prefetto di Terni del 01/02/1980 e del 13/11/1983.

Allo stato non esistono quindi elementi certi che consentano di affermare che per le particelle elencate nella tabella 1 siano garantite tanto l'intestazione catastale attuale quanto la continuità delle trascrizioni.

3.2 Formazione dei lotti.

3.2.1 Premessa.

In considerazione della diversa natura e collocazione che li caratterizza, dei beni descritti ai punti "i" e "ii", non legati da alcun vincolo di pertinenzialità, né da rapporti di complementarietà, ed essendo venuto meno per scadenza del suo termine di efficacia il vincolo di destinazione che li legava, vengono formati due lotti.

3.2.2 Composizione del lotto uno e dati catastali.

Terreni in Comune di Baschi, in località "Mortaro", interni al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, e per questo inseriti tra i siti di interesse comunitario [S.I.C.] e tra le zone a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposti al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, con accesso in parte dal lato destro della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, in prossimità del suo innesto con la Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, al chilometro 3+300 di quest'ultima, e per la restante da un relitto della strada comunale del Cerreto, che ha origine dalla Strada Provinciale anzidetta, dell'estensione catastale, nominale, complessiva di 3.71.00 Ha, dei quali 3.01.30 Ha sono ricompresi in zona omogenea "DT6"

del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva, mentre dei restanti 0.69.70 Ha parte ricadono in zona agricola E₂, di protezione del territorio e del paesaggio agrario, e parte in area boscata e di transizione delle aree boscate, confinante nell'insieme con: Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, particella 125 del foglio 44, particelle 46, 63 e 64 del foglio 45, strada comunale già menzionata, lago di Corbara, salvo altri. Le particelle 43 e 44 del foglio 45 di Baschi sono attraversate da due piste, sterrate, esistenti almeno fin dal 1997 secondo le risultanze delle foto aeree pubblicate sul portale web – gis della Regione dell'Umbria, che conducono l'una dalla Strada Provinciale n°93 al relitto della strada comunale del Cerreto, e l'altra alla sponda orientale dell'insenatura sottostante del lago di Corbara.

Il lotto è distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Baschi con i dati censuari riportati nella tabella che segue.

TABELLA 2 - Dati catastali degli immobili componenti il lotto uno.

Catasto	Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Consistenza [Ha]	Rendita R.D. [€.]	R.A. [€.]
T	44	37	seminativo	3	0,8170	27,43	25,32
T	45	43	seminativo	3	0,5620	18,87	17,41
T	45	44	seminativo	3	0,7120	23,90	22,06
T	45	50	seminativo	3	1,0990	36,89	34,06
T	45	65	bosco ceduo	2	0,5200	3,76	1,07
Sommano					3,7100	110,85	99,92

4. Elencazione ed identificazione dei beni oggetto di stima, caratteristiche della zona.

4.1 Elencazione ed identificazione dei beni componenti il lotto uno.

A. ["A" nella descrizione analitica] Terreni in Comune di Baschi, in località "Mortaro", interni al perimetro di delimitazione del Parco fluviale del Tevere, inseriti tra i siti di interesse comunitario [S.I.C.] e tra le zone a protezione speciale [Z.P.S.], sottoposti al vincolo paesaggistico ex lege ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42, con accesso in parte dal lato destro della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, in prossimità del suo innesto con la Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, al chilometro 3+300 di quest'ultima, e per la restante da un relitto della strada comunale del Cerreto, che ha origine dalla Strada Provinciale anzidetta, dell'estensione catastale, nominale, complessiva di 3.71.00 Ha, dei quali 3.01.30 Ha sono ricompresi in zona omogenea "D_{T6}" del Piano Regolatore Generale vigente, con destinazione turistico – ricettiva, mentre dei restanti 0.69.70 Ha 0.15.70 Ha ricadono in zona agricola E₂, di protezione del territorio e del paesaggio agrario, e 0.54.00 Ha sono ricompresi in area boscata e di transizione delle aree boscate, confinante nell'insieme con: Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, particella 125 del foglio 44, particelle 46, 63 e 64 del foglio 45, strada comunale già menzionata, lago di Corbara, salvo altri. Le particelle 43 e 44 del foglio 45 di Baschi sono attraversate da due piste, sterrate, esistenti almeno fin dal 1997 secondo le risultanze delle foto aeree pubblicate sul portale web – gis della Regione dell'Umbria, che conducono l'una dalla Strada Provinciale n°93 al relitto della strada comunale del Cerreto, e l'altra alla sponda orientale dell'insenatura sottostante del lago di Corbara.

4.2 Caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio del Comune di Baschi che si estende approssimativamente, lungo la sponda destra del Lago di Corbara, per una profondità di un chilometro, dal bivio per la località di Salviano, a nord, fino alla diga dell'invaso, a sud, parzialmente ricompreso nel perimetro del Parco fluviale del Tevere e sottoposto a particolari tutele di protezione del paesaggio e dell'ambiente naturale, nel quale sono presenti almeno altre tre attività con destinazione turistico – ricettiva, seppure caratterizzate da una tipologia e da dimensioni sostanzialmente diverse da quella in esame.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con l'esclusione della linea elettrica e, seppure solo in parte, di quella telefonica.

Tutti i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole primarie, gli istituti di credito e l'ufficio postale, sono ubicati nel capoluogo di Baschi, distante da 5 a 10 km e raggiungibile esclusivamente con l'uso di mezzi di trasporto privati.

La seppure modesta altitudine, di circa 150 m s.l.m., e l'esposizione del sito, che si affaccia in posizione prominente sulla valle del lago di Corbara, conferiscono alla proprietà una buona apertura panoramica, che spazia da sud – ovest a nord – est.

L'area, dista da 15 a 30 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse culturale, ambientale, paesaggistico e turistico dell'Umbria e dell'Alto Lazio, quali il centro storico di Orvieto, il parco faunistico del Monte Peglia, il borgo di Civita di Bagnoregio ed il lago di Bolsena, a cui è collegato da una rete di infrastrutture statali e regionali.

Le zone limitrofe, caratterizzate da rari insediamenti urbani sparsi sul territorio a carattere essenzialmente residenziale o turistico – ricettivo extra alberghiero, hanno vocazione eminentemente agricola o produttiva – agricola.

5. Stato di possesso dei beni, elenco dei proprietari nel ventennio antecedente la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

5.1 Stato di possesso dei beni.

I beni componenti il lotto uno risultano liberi da persone e cose e sono nella disponibilità della procedura.

5.2 Elenco dei proprietari nel ventennio antecedente la sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

Si riporta, di seguito, sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite da questo Ausiliario e con l'esame dei titoli di provenienza acquisiti e prodotti in copia in allegato alla perizia, l'elenco dei proprietari e degli atti di trasferimento dei beni componenti il lotto per il periodo compreso tra il 30/01/1970 ed il 27/01/2023.



TABELLA 3 - Elenco dei proprietari dei beni al ventennio antecedente la sentenza dichiarativa della liquidazione giudiziale

Foglio	P.lla	Sub.	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Rogante	Trascrizione
			Dal	Al				
44	36	-	02/09/2009	27/01/23	...omissis...	fusione di società per incorporazione rep. n°7534/4832	...omissis...	1166/2009 Terni
44	36							
44	43							
44	57							
44	74							
44	89							
44	90							
44	92							
44	94							
44	37							
44	127							
44	126							
44	123							
45	43							
45	44							
45	65							
45	50		30/01/1970	02/09/09	...omissis...	compravendita rep. n°9159	...omissis...	1618/1970 Perugia
44	33							
44	36							
44	74							
44	57							
44	59							
44	35							
44	37							
44	85							
44	43							
44	44							
44	88							
44	89							
44	90							
44	45							
44	92							
44	58							
44	94							
45	50							
45	43							
45	44							
45	65							

Note:

Le particelle 44, 58 e 88 del foglio 44 sono state interessate dalla variazione d'ufficio n°5581 del 08/07/1981, con la quale sono stati variati, rispettivamente, i mappali: 118; 119 e 120; 123.

Le particelle 44 e 58 sono state frazionate con tipo di frazionamento n°11986 del 13/11/1983, con il quale hanno generato, rispettivamente, le particelle 126 e 127.

Le particelle 33, 59, 35, 85 e 45 del foglio 44 sono state unite alla particella 36 del medesimo foglio di mappa con tipo mappale n°1208 del 02/09/1992.

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite è emerso che i beni in esame sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita [cfr provvedimento di conferimento dell'incarico].

A) Ipoteche giudiziali:

A.1) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni, repertorio n°706/2018 del 17/08/2018, iscritta a Terni alla formalità n°34 del 13/01/2021, a garanzia della somma complessiva di €.400.000,00, di cui €.336.486,38 per capitale, gravante sugli immobili:

Liquidazione Giudiziale n°3/2023 – perizia immobiliare lotto uno

Nuovo Catasto Terreni di Baschi:

Foglio 44, p.lla 37,

Foglio 45, p.lle 43, 44, 50, 65,

A favore di ...omissis..., con sede in Orvieto, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,
Contro ...omissis..., con sede in Orvieto, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà.

Le seguenti formalità potranno essere cancellate previa autorizzazione dell'Ente erogatore del finanziamento:

B) Vincolo di destinazione:

Con atto di finanziamento a rogito del Notaio ...omissis..., già in Orvieto, repertorio n°141348 del 08/04/1993, trascritto a Terni alla formalità n°2401 del 16/04/1993, il dante causa dell'odierna società sottoposta a liquidazione giudiziale ottenne un finanziamento ammesso dalla Provincia di Terni al beneficio del contributo previsto dalla Legge Regionale 16/05/1988, n°15 [Interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica], subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione degli immobili beneficiari del contributo.

Il finanziamento, iscritto a Terni al n°466 del 14/05/1993, a rettifica dell'iscrizione n°354 del 16/04/1993, e la cui durata contrattuale avrebbe dovuto avere termine il 31/12/2007, è stato interessato dalla restrizione dei beni iscritta a Terni al n°1216 del 23/10/1997, con la quale è stato escluso dall'ipoteca un bene estraneo alla procedura, e dalla cancellazione totale iscritta a Terni ai numeri 1391 e 1392, entrambi del 04/12/1997.

Essendo decorso il termine della durata contrattuale del mutuo, e venuta meno l'ipoteca a garanzia del finanziamento, il vincolo di destinazione [che peraltro non sarebbe risultato in contrasto con l'attuale qualificazione urbanistica dei terreni] può ritenersi decaduto, e la sua trascrizione può essere cancellata.

7. Descrizione analitica dei beni.

Il compendio è formato da tre corpi distinti, due dei quali tra di loro contigui:

- 1) Il corpo a ridosso della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, con accesso direttamente dalla Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, formato dalla particella 37 del foglio 44 e dai mappali 43 e 44 del foglio 45 di Baschi, della superficie catastale, nominale, di 20.910,00 mq, dei quali 19.300,00 mq circa in zona edificabile D_{T6}, con destinazione turistico – ricettiva, 1.570,00 mq circa in zona agricola E₂, di protezione del territorio e del paesaggio agrario, e 200,00 mq in area boscata del Piano Regolatore Generale del Comune di Baschi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 29/01/2018, coltivato a seminativo arborato, in cui l'integrazione arborea è costituita da piante di ulivo, fatta eccezione per le tare ai margini delle scarpate stradali e del ciglio superiore della sponda del lago di Corbara; l'estensione della zona edificabile è stata determinata per sovrapposizione grafica, non rigorosa, della mappa catastale attuale con la cartografia della tavola "Ambito territoriale urbano A" del Piano Regolatore Generale Operativo del Comune di Baschi; alle aree boscate situate negli ambiti extra – urbani sono affiancate le aree di transizione delle aree boscate, nelle quali, secondo le contenute all'art. 82, comma 9, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Strutturale, sono vietate nuove costruzioni e nuove previsioni urbanistiche,
- 2) Il corpo a margine della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, con accesso dal relitto della strada comunale del Cerreto, che a sua volta ha origine dalla strada provinciale già menzionata, che comprende la sola particella 50 del foglio 45 di Baschi, della superficie catastale, nominale, di 10.990,00 mq, interamente ricompreso in zona omogenea D_{T6}, attualmente incolto; è contiguo al corpo 1), dal quale è separato da un salto di quota che ne impedisce la comunicazione diretta,
- 3) Il corpo adiacente al margine sinistro del relitto della strada comunale del Cerreto, dal quale ha accesso, costituito dal solo mappale 65 del foglio 45 di Baschi, della superficie catastale, nominale, di 5.200,00 mq, compreso interamente tra le aree boscate perimetrate dal Piano Regolatore Generale Strutturale del Comune di Baschi, ed in effetti occupato da bosco ceduo.

I terreni componenti il corpo 1) hanno una giacitura che degrada, con una pendenza massima del 19% circa, dalla quota di circa 145 – 150 m s.l.m. del piede delle scarpate delle strade a margine, o di quella dei fondi contermini, verso la soglia di massimo invaso del lago di Corbara, posta ad una quota di 138,00 m s.l.m.

La particella 50 [corpo 2]) ha una conformazione altimetrica apparentemente più regolare, malgrado il dislivello di oltre tredici metri, così come risultante dalla cartografia tecnica regionale, esistente tra la sommità della sua parte più elevata ed il piede della scarpata in prossimità del confine con la particella 43.

La particella 65 [corpo 3]) è disposta, invece, lungo il versante del promontorio, decisamente acclive, che si insinua nell'insenatura meridionale del lago di Corbara.

Nulla può essere affermato circa la corrispondenza dei confini effettivi del compendio con le linee omologhe riportate nella mappa catastale, sia attuale che d'impianto, del Nuovo Catasto Terreni.

Per quanto riportato sulla carta geologica dell'Umbria [sezione 334110], i terreni sono contraddistinti da "...depositi alluvionali terrazzati, non in rapporto con la morfologia attuale...", e dalla serie torbida umbra, caratterizzata: nella parte alta da "...marne grigie alternate con frequenti livelli siltosi che rendono ben evidente l'andamento della stratificazione...", mentre alla base da "...marne siltose ed argillose grigie in strati da spessi a molto spessi...".

Secondo lo studio geologico del Piano Regolatore Generale, invece, mentre nella fascia prossima al lago il suolo è caratterizzato da arenarie quarzose feldspatiche di colore grigio – bluastro in strati alternati a strati di marne, nella parte sommitale è contraddistinto da ghiaie e sabbie con livelli di argille gialle.

8. Regolarità catastale dei beni.

La particella 37 del foglio 44 e le particelle 43 e 44 del foglio 45 sono censite al Nuovo Catasto Terreni di Baschi con qualità non congrue con le colture effettivamente in atto, ma la circostanza, che ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del D.L. 31/05/2010, n°78, afferente agli "...atti pubblici..." ed alle "...scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati..." esistenti e non anche ai terreni ineditati, non costituisce irregolarità catastale, non ne impedisce il loro trasferimento a terzi o la registrazione, la trascrizione e la volturazione dell'atto traslativo.

Ovvero, in altri termini, i beni componenti il lotto sono regolari sotto il profilo catastale.

In ogni caso, l'incongruenza può essere rimossa con una denuncia di variazione colturale da inoltrare all'Ufficio provinciale di Terni della Agenzia delle Entrate – Territorio senza alcun costo per tributi e/o diritti.

9. Verifica della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità.

La proprietà non ha riferito della notifica di alcuna procedura o di alcun provvedimento di esproprio per pubblica utilità, né degli stessi ne è stata riscontrata la trascrizione presso l'Ufficio Provinciale di Terni del servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Deve essere rilevato, in ogni caso, che le particelle 44 e 50 lambiscono, seppure marginalmente, il tracciato della Strada Provinciale del "Mignattaro", n°93, ancora non riportato in mappa.

Non può quindi esser escluso che l'area delle stesse, verosimilmente occupata dalla piattaforma stradale, e/o dalle scarpate, della quale se ne ignora l'entità, potrà essere oggetto di esproprio da parte dell'Amministrazione Provinciale.

10 Attestazione della destinazione urbanistica dei terreni.

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Strutturale e della variante al Piano Regolatore Generale Operativo approvata con Delibera del Consiglio Comunale del 29/01/2018, n°2, i terreni in stima sono prevalentemente ricompresi nella macroarea urbana per insediamenti turistico – ricettivi D_{T6} – “Loc. Mortaro”, sottozona D_{t.B} [turistico – ricettiva di nuova previsione], nella quale:

- a) La destinazione d'uso compatibile, consentita nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.S., e nella misura massima del 10% della volumetria ammessa per l'intera macroarea, è quella commerciale,
- b) La distanza minima dai confini è di 5,00 m,
- c) La distanza tra i fabbricati è di 10,00 m, tranne per quelli oggetto del medesimo Piano Attuativo,
- d) La distanza dalle strade varia a seconda della larghezza di queste ultime,
- e) L'indice di fabbricabilità territoriale It è di 0,10 mc/mq,
- f) Il volume massimo ammesso, computato sull'estensione dell'intero comparto, comprensivo anche di terreni estranei alla proprietà in stima, indicata al comma 7 dell'articolo 79.2.6 delle N.T.A. del P.R.G.S. in 37.776,00 mq, è pari a 3.776,00 mc,
- g) Il rapporto massimo di copertura Q è del 40%,
- h) L'altezza massima è di 6,50 m,
- i) L'attuazione degli interventi avviene con Piano Attuativo preventivo, o nelle modalità previste dalla Legge Regionale 21/01/2015, n°1,
- j) Sono previste particolari prescrizioni per il mantenimento dei caratteri del paesaggio agricolo esistente e la minimalizzazione dell'impatto delle nuove strutture sull'ambiente, sugli assetti idrogeologici e sulla regimazione delle acque.

Le porzioni non incluse nella macroarea urbana ricadono:

- i. In zona agricola “E2” dell'Ambito territoriale rurale [denominata “EC” nelle N.T.A. del P.R.G.S.], disciplinata dall'articolo 83.2 del Piano Regolatore Generale Strutturale, nella quale l'attività edilizia è normata dall'articolo 90 della L.R. n°1/²⁰¹⁵,
- ii. Tra le aree boscate e la fascia di transizione delle aree boscate di cui all'articolo 82 delle N.T.A. del P.R.G.S.

Tutti i terreni, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, rientrano nella Zona di Protezione Speciale [Z.P.S., art. 32 delle N.T.A. del P.R.G.S.], tra i Siti di Interesse Comunitario [S.I.C., art. 33 delle N.T.A. del P.R.G.S.], ricadono all'interno del perimetro del Parco fluviale del Tevere, e sono soggetti al vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 22/01/2004, n°42 [aree tutelate per legge].

La particella 65 è ulteriormente sottoposta al vincolo idrogeologico ex R.D. 30/12/1923, n°3267.

La misurazione delle superfici delle aree del lotto ricomprese nelle diverse zone omogenee è stata operata, come già specificato, sulla base della sovrapposizione grafica, seppure non rigorosa, della cartografia del Piano Regolatore Generale con la mappa catastale attuale.

11. Valutazione dei beni.

11.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i terreni componenti parte dell'attivo della procedura, realizzando il miglior risultato economico possibile per la massa dei creditori e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria, oltre a quelle specificatamente previste dal dispositivo di conferimento dell'incarico.

Liquidazione Giudiziale n°3/2023 – perizia immobiliare lotto uno

L'origine dei dati di confronto, di tipo "diretto", è costituita:

- 1) Per i terreni edificabili dagli atti di compravendita aventi ad oggetto beni simili a quello in stima e ad essi assimilabili per destinazione urbanistica, rivalutati al mese di febbraio 2024 attraverso l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati; a sostegno della correttezza dei dati accertati, il valore riscontrato sarà comparato sia con il valore attribuito dal Comune di Orvieto ai fini IMU¹ ai terreni in zona edificabile D1b, che con l'omologo applicato Direzione Provinciale di Terni, Ufficio provinciale – Territorio dell'agenzia delle Entrate, per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare,
- 2) Per i terreni non edificabili, stante la ridotta entità delle loro superfici, la marginalità della posizione, la giacitura acclive, e la conseguente scarsa vocazione all'uso agricolo, dai valori agricoli medi per la regione agraria "Colline del Tevere Baschi" per l'anno 2024 pubblicati dalla Regione Umbria sul supplemento ordinario n°5 al B.U.R. n°7 del 07/02/2024.

Il prezzo unitario, medio, ordinario delle aree edificabili è ottenuto dalla media ponderale dei prezzi accertati, attribuendo ad ognuno di loro un coefficiente di ponderazione che tenga conto dell'attendibilità della contrattazione che li ha determinati², ovvero:

- a) Peso pari a 0,70 al prezzo per le aree poste in vendita da Enti Pubblici e per le quali non è certa la cessione,
- b) Peso pari a 0,90 per le aree cedute da Enti Pubblici attraverso procedure competitive ma per le quali il prezzo corrisposto potrebbe non essere scaturito da una effettiva gara tra più concorrenti, ma piuttosto dall'offerta proposta da un solo offerente sulla base del prezzo minimo posto a base di gara,
- c) Peso pari ad 1 per le aree compravendute tra privati secondo le regole del libero mercato.

In ragione delle limitazioni all'utilizzo dell'area indotte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.O., dal numero e dalla tipologia di vincoli ambientali che vi gravano, ed in considerazione dell'estensione dei terreni, eccedente i 10.000 metri quadrati, si ritiene ragionevole applicare al prezzo unitario medio ordinario così determinato una riduzione del 20%,

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico, con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto.

La superficie di applicazione è individuata, invece, per le aree edificabili e quelle in zona agricola attraverso la sovrapposizione grafica tra la mappa catastale attuale e la planimetria della macroarea urbana D_{T6} individuata nella tavola "OP.A1.1" dell'ambito territoriale urbano "A" della variante al Piano Regolatore Generale Operativo approvata nel mese di gennaio 2018, mentre per quelle boscate, ossia per la particella 65 del foglio 45 di Baschi, nella consistenza catastale nominale.

11.2 Stima del più probabile valore unitario ordinario di mercato dei beni.

Dal punto di vista metodologico il valore di un'area edificabile, anche a destinazione industriale, può essere dedotto sinteticamente attraverso la comparazione dei prezzi, storicamente accertati, praticati per aree simili in siti affini a quello in esame, posto che per "affinità" non necessariamente deve intendersi la prossimità topografica, ma piuttosto l'analogia delle caratteristiche posizionali ed infrastrutturali delle zone di confronto, prescindendo dalla specificità della destinazione urbanistica dei terreni de quo, incluse tra le aree produttive ma con specifica utilizzazione turistico – ricettiva, che non trova corrispondenza nei territori contermini.

Dalle indagini svolte nel territorio del Comune di Baschi non sono state riscontrate compravendite successive alla data del 1° luglio 2006, epoca dalla quale è obbligatorio indicare nel rogito l'effettivo prezzo corrisposto per l'acquisto. L'unico dato rilevato, afferente alla zona per impianti produttivi "La Rota", marginale ai terreni in stima, fa riferimento al bando pubblicato nella metà del 2009 dal Consorzio Crescendo, costituito per la promozione di nuovi insediamenti produttivi ed al quale aderivano molti Comuni del comprensorio Orvietano, con il quale sono stati

¹ Per il riferimento ad elementi di confronto riscontrati in ambiti territoriali distinti da quello in esame, seppure ad essi affini, vedi §11.2.

² Estimo professionale, Giuseppe Carraro Moda, Legislazione Tecnica Editrice, 2006.

posti in vendita lotti di terreno edificabile già urbanizzato per nuovi insediamenti produttivi, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq, al prezzo di €31,50/mq.

In considerazione del principio e del criterio appena richiamati, le osservazioni sono state quindi estese alle aree produttive dei Comuni limitrofi, ed in particolare di quello di Orvieto.

Con atto di compravendita del 21/12/2010, trascritto a Terni alla formalità n°15 del 03/01/2011, un terreno urbanizzato nella zona industriale di Orvieto, in Località Ponte Giulio, con un indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq, affine alle aree produttive introdotte dal Comune di Baschi a ridosso del lago di Corbara per marginalità rispetto al capoluogo, dotazioni di infrastrutture e servizi, è stato compravenduto ad un prezzo unitario di circa €56,00/mq.

Con atti di compravendita del 09/12/2013, trascritti a Terni in data 13/12/2013 rispettivamente agli articoli n°8723 e n°8731, due rate di terreno urbanizzate nella zona per insediamenti produttivi di Ciconia, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq, sono stati venduti ad un prezzo unitario variabile da €25,50/mq circa per il primo, ad €33,50/mq circa per il secondo.

Nella tabella che segue per ogni comparabile sono riportati, tra gli altri dati in parte già citati, il prezzo unitario ragguagliato all'indice di utilizzazione fondiaria del lotto in stima, pari a 0,4 mq/mq, il prezzo adeguato al mese di febbraio 2024 [ultimo dato statistico disponibile] attraverso l'indice di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, ed il prezzo unitario medio risultante.

TABELLA 4 - Prezzo unitario medio accertato

Comune di ubicazione	Epoca del bando o della transazione	Superficie in zona edificabile [mq]	Prezzo richiesto o dichiarato [€.]	Indice di utilizzazione fondiaria If [mq/mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo unitario ragguagliato a If=0,4 [€/mq]	Adeguamento ISTAT (FOI) a febbraio 2024	Prezzo unitario adeguato a feb 2024 [€/mq]	Peso
	[mese/anno]								
Baschi	Giugno 2009	77.725,00	2.448.338,00	0,60	31,50	21,00	1,297	27,50	0,70
Orvieto	Dicembre 2010	270,00	15.000,00	0,50	56,00	45,00	1,268	57,50	1,00
Orvieto	Febbraio 2013	836,00	21.210,00	0,50	25,50	20,50	1,197	25,00	0,90
Orvieto	Dicembre 2013	300,00	10.000,00	0,50	33,50	27,00	1,193	32,50	1,00
Prezzo Unitario Medio ponderale						37,00			3,60

Con provvedimento del Responsabile del SUAPE del 27/06/2016, il Comune di Baschi ha determinato il costo delle opere di urbanizzazione primaria per l'idoneizzazione all'edificazione delle aree produttive [zone "D"] in €27,56/mq di Superficie Utile Coperta realizzata, equivalenti ad un costo di €13,80/mq di superficie del comparto [dato da: €27,56/mq x 0,5 mq/mq = €13,80/mq circa].

Quanto alle opere di urbanizzazione secondaria, lo stesso documento ne quantifica il costo in €3,40/mq di S.U.C., equivalenti ad un costo, ottenuto come nel caso delle opere di urbanizzazione primaria, di €1,70/mq di superficie del comparto.

Ne consegue che il costo unitario complessivo delle opere di urbanizzazione per l'idoneizzazione all'edificazione dei terreni in esame adeguato al mese di febbraio 2024 attraverso la variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, da detrarre al prezzo unitario medio accertato per le aree già urbanizzate, è dato da: €.(13,80 + 1,70) x 1,194 = €18,50/mq.

Il più probabile valore unitario, medio, ordinario dei terreni edificabili de quo, al netto della riduzione del 20% di cui al §11.1, è pertanto dato da: €.(37,00 - 14,80) x (1 - 0,20) ≈ €18,00/mq.

A conferma della correttezza del criterio adottato e del valore accertato si consideri ulteriormente che:

- Il valore unitario attribuito ai fini IMU dal Comune di Orvieto con atto del 31/07/2012 ai terreni in zona edificabile D1b [di nuovo insediamento per impianti produttivi (commerciali e direzionali) con indice di copertura di 0,6 mq/mq] è di 29,30/mq, che ragguagliato all'indice di copertura di 0,4 mq/mq ed adeguato al mese di febbraio 2024 attraverso l'indice di variazione

dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati equivale al valore odierno di: € 29,30 x (0,40/0,60) x 1,207 = € 23,50/mq circa,

- b) Il valore medio unitario delle aree per le tipologie produttive nel Comune di Baschi accertato, per il biennio 1988 – 1989, dalla Direzione Provinciale di Terni, Ufficio provinciale – Territorio dell'agenzia delle Entrate, per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, varia da un minimo di € 6,00/mq ad un massimo di € 20,00/mq, che rivalutato al mese di febbraio 2024 attraverso il procedimento più volte citato assume l'entità di € 14,00÷46,00/mq.

Il valore unitario stimato, di € 22,00/mq al lordo della riduzione del 20%, che presenta una divergenza percentuale assoluta del 7% rispetto al valore di cui al punto a), e che risulta ricompreso nell'intervallo dei valori di cui al punto b), può pertanto ritenersi attendibile.

11.3 Prezzo a base d'asta del lotto.

TABELLA 5 - Prezzo a base d'asta del lotto

Terreni distinti per destinazione urbanistica/utilizzazione	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€.]
Terreni edificabili (1)	30.130,00 x	18,00 =	€ 542.400,00
Terreni non edificabili occupati da tare produttive	1.570,00 x	0,20 =	€ 400,00 +
Bosco ceduo	5.400,00 x	0,30 =	€ 1.700,00 +
Valore di mercato dei terreni agricoli o non edificabili (2)			€ 2.100,00 =
Valore di mercato complessivo del lotto (3) = (1) + (2)			€ 544.500,00
Abbattimento forfetario del 10% del valore ordinario di stima ex art. 568 C.P.C. (5)			€ 54.500,00
Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto (6) = (3) - (4) - (5)			€ 490.000,00

[euroquattrocentonovantamilavirgolazerocentesimi)]

Prezzo a base d'asta dei terreni edificabili, al netto della detrazione, in c.t.: € 488.100,00.
Prezzo a base d'asta dei terreni non edificabili/agricoli, al netto della detrazione, in c.t.: € 1.900,00.

L'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i difetti di quanto posto in vendita, ex articolo 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile, e per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, è contenuto nell'abbattimento forfetario fissato dal quesito peritale nella percentuale del 10% del valore dei terreni.

12. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

La cessione dei terreni edificabili da parte di un soggetto passivo ai fini i.v.a. è sottoposta al pagamento dell'imposta sul valore aggiunto nell'aliquota ordinaria corrente al momento della vendita, oltre alle imposte di bollo, registro, ipotecaria e catastale, ed alle tasse ipotecaria, catastale ed archivio, tutte in misura fissa, mentre la vendita dei terreni agricoli, o non edificabili, sconta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali, oltre all'imposta di bollo in misura fissa.

13. Elenco degli allegati alla perizia.

- 1) Allegato 1, inquadramento cartografico dei lotti – inquadramento urbanistico su base catastale,
- 2) Allegato 2.1, rilievi fotografici dei terreni,
- 3) Allegato 2.2, rilievi fotografici dei terreni,
- 4) Allegato 2.3, rilievi fotografici dei terreni,
- 5) Allegato 3, stralcio P.R.G.S. – geologia,
- 6) Allegato 4, stralcio P.R.G.S – carta dei vincoli,
- 7) Allegato 5, stralcio P.R.G.S. – ambito territoriale rurale,
- 8) Allegato 6, stralcio P.R.G.O. – ambito territoriale urbano,
- 9) Allegato 7, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.lla 37,

- 10) Allegato 8, visura catastale storica N.C.T Comune di Baschi, f. 45, p.IIa 43,
- 11) Allegato 9, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 45, p.IIa 44,
- 12) Allegato 10, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 45, p.IIa 50,
- 13) Allegato 11, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 45, p.IIa 65,
- 14) Allegato 12, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 92,
- 15) Allegato 13, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 123,
- 16) Allegato 14, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 126,
- 17) Allegato 15, visura catastale storica N.C.T. Comune di Baschi, f. 44, p.IIa 127,
- 18) Allegato 16, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 19) Allegato 17, elenco sintetico delle formalità ...omissis...,
- 20) Allegato 18, elenco sintetico delle formalità ...omissis... ..omissis... unipersonale,
- 21) Allegato 19, elenco sintetico delle formalità a carico della ...omissis...,
- 22) Allegato 20, elenco sintetico delle formalità a carico di ...omissis...,
- 23) Allegato 21, nota di trascrizione Perugia, art. n°1618/1970,
- 24) Allegato 22, nota di trascrizione Terni, art. n°2401/1993,
- 25) Allegato 23, nota di trascrizione Terni, art. n°1166/2009,
- 26) Allegato 24, nota di iscrizione Terni, n°485/2010,
- 27) Allegato 25, annotazione n°994/2012 a iscrizione n°485/2010,
- 28) Allegato 26, nota di iscrizione Terni, n°34/2021,
- 29) Allegato 27, stampe negative ispezioni per soggetto [Demanio pubblico dello Stato ramo strade],
- 30) Allegato 28, stampe negative ispezioni per soggetto [Demanio pubblico dello Stato ramo strade],
- 31) Allegato 29, stampa negativa ispezione NCT f. 44, p.IIa 123,
- 32) Allegato 30, copia atto di compravendita Notaio ...omissis..., rep. n°9159 del 30/01/1970,
- 33) Allegato 31, copia atto di costituzione vincolo di destinazione ...omissis..., rep. n°141348 del 08/04/1993,
- 34) Allegato 32, nota di iscrizione Terni n°466/1997,
- 35) Allegato 33, annotazione n°1216/1997 a iscrizione n°466/1993,
- 36) Allegato 34, annotazione n°1391/1997 a iscrizione n°354/1993,
- 37) Allegato 35, annotazione n°1392/1997 a iscrizione n°466/1993,
- 38) Allegato 36, copia atto di fusione Notaio ...omissis..., rep. n°7534 del 02/02/2009,
- 39) Allegato 37, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 92 del foglio 44 di Baschi,
- 40) Allegato 38, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 123 del foglio 44 di Baschi,
- 41) Allegato 39, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 126 del foglio 44 di Baschi,
- 42) Allegato 40, elenco sintetico delle formalità a carico della particella 127 del foglio 44 di Baschi,

Orvieto, 30 marzo 2024.

L'ESPERTO ALLA STIMA

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI

matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC

della Provincia di Terni – sezione B

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]