



**TRIBUNALE ORDINARIO**  
**DI TERNI**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°3/2023**

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



**PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA**  
**LOTTO UNO**  
**TERRENI EDIFICABILI CON DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**TURISTICO – RICETTIVA**



[integrazione resasi necessaria a seguito della redazione della certificazione notarile degli immobili]



**INDICE.**

<b>1. PREMESSA. ....</b>	<b>3</b>
<b>2. ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DELLE P.LLE 126 E 127 DEL FOGLIO 44 DI BASCHI. ....</b>	<b>3</b>
<b>3. N NEL LOTTO 1 DELLE PARTICELLE 92 E 123 DEL FOGLIO 44 DI BASCHI. ....</b>	<b>3</b>
<b>4. QUALITÀ CULTURALE EFFETTIVA DELLE PARTICELLE 92 E 123 DEL FOGLIO 44 DI BASCHI. ....</b>	<b>3</b>
<b>5. VARIAZIONE CULTURALE DELLE PARTICELLE 37, 92 E 123 DEL FOGLIO 44, 43 E 44 DEL FOGLIO 45. ....</b>	<b>4</b>
<b>6. INVARIANZA DEL VALORE DI STIMA E DEL PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNO. ....</b>	<b>4</b>
<b>7. ALLEGATI. ....</b>	<b>4</b>



## **1. Premessa.**

Dalla certificazione ipo-catastale rilasciata dal Notaio Alberta Canape di Città della Pieve [PG] è emerso che delle particelle 92, 123, 126 e 127 del foglio 44 del Comune di Baschi, che in un primo momento, in virtù delle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate da questo Ausiliario, si era ritenuto di escludere dalla procedura perché acquisite, di fatto o in diritto, dall'Ente proprietario della Strada Statale "Baschi – Todi", n°448, per la variante apportata al tracciato stradale, soltanto la numero 126 e la numero 127 sono state effettivamente espropriate in favore di A.N.A.S., mentre le prime due risultano ancora, a tutti gli effetti, di proprietà della società sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale.

## **2. Esclusione dalla procedura delle p.lle 126 e 127 del foglio 44 di Baschi.**

Le rate di terreno individuate al Nuovo Catasto Terreni di Baschi al foglio 44 con i mappali 126 e 127 risultano essere state espropriate alla ██████████ in favore dell'Azienda Nazionale Autonoma Strade [A.N.A.S.], con decreto prefettizio repertorio n°4975 del 13/11/1983, trascritto a Terni in data 07/01/1984 ai numeri 246/218.

Entrambe le particelle 126 e 127 del foglio 44 di Baschi devono pertanto essere escluse dalla procedura perché estranee alla proprietà della società in liquidazione, che non può averle acquistate con la fusione del 02/02/2009 perché, a quella data, non erano più nella disponibilità della società dante causa.

## **3. n nel lotto 1 delle particelle 92 e 123 del foglio 44 di Baschi.**

Le particelle 92 e 123, costituenti a tutti gli effetti i relitti delle aree di maggiore consistenza frazionate con la variante al tracciato stradale, non essendo state oggetto dell'esproprio formalizzato con il decreto del 1983 risultano ancora nella legittima proprietà della società in liquidazione giudiziale.

Vengono pertanto unite ai terreni componenti il lotto uno, senza che da ciò ne derivi, per le ragioni esposte al § 6, una variazione del valore di stima e del prezzo a base d'asta.

Si rileva a margine come, a giudizio dello scrivente, il mancato esproprio delle particelle 92 e 123 sia frutto, con estrema probabilità, di un errore commesso da parte dell'Ente espropriante.

La particella 123, infatti, è inclusa nell'area, perimetrata dai termini apposti a seguito del frazionamento, che include anche le particelle 126 e 127 [cfr allegato 1 alla perizia depositata del lotto 1], queste espropriate.

Entrambe le circostanze, ovvero l'esecuzione del frazionamento e l'esproprio delle particelle 126 e 127, consentono di sostenere, con ragionevolezza, che i terreni da acquisire al patrimonio dell'Ente fossero quelli inclusi all'interno dell'area delimitata con la terminazione, e che comprende, peraltro, non solo l'area di sedime del nuovo tracciato stradale [cfr ancora l'allegato 1 alla perizia depositata], ma anche la scarpata che corre sul margine destro della strada in direzione Todi, tra il bivio per la località Cerreto ed il ponte sul lago di Corbara.

È fondato sostenere, quindi, che anche la particella 123, oggi inspiegabilmente circondata da quattro terreni di proprietà del Demanio dello Stato ramo strade [p.lle 119, 88, 120 e 127], e quindi costituente fondo intercluso in senso assoluto, avrebbe dovuto essere espropriata al pari della 127.

Analoga considerazione vale per la particella 92, interclusa tra il vecchio tracciato della strada e le particelle 117 e 119, di proprietà di A.N.A.S. o del Demanio pubblico dello Stato ramo strade.

## **4. Qualità colturale effettiva delle particelle 92 e 123 del foglio 44 di Baschi.**

L'effettiva qualità colturale delle particelle 92 e 123 del foglio 44 di Baschi, agli atti del censuario del Nuovo Catasto Terreni rispettivamente con la qualità di seminativo e di bosco ceduo, costituendo parte della banchina del tratto stradale dismesso, la prima, e parte dell'area interclusa tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.S. "Baschi – Todi", n°448, la seconda, ovvero rappresentando, sotto il profilo estimativo, delle "tare improduttive", può essere ragionevolmente assimilata a quella di "incolto" [produttivo o sterile a seconda della disponibilità tra le qualità presenti nel territorio della Provincia di Terni].

## **5. Variazione culturale delle particelle 37, 92 e 123 del foglio 44, 43 e 44 del foglio 45.**

A seguito dell'incongruenza emersa tra l'effettiva qualità delle particelle 37, 92 e 123 del foglio 44 e dei mappali 43 e 44 del foglio 45 del Comune di Baschi, e quella risultante agli atti del data base censuario del Nuovo Catasto Terreni, di cui è stato dato atto nel § 8 della perizia depositata ed al § 4 della presente integrazione, lo scorso 23 agosto è stata trasmessa all'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio una denuncia di variazione culturale registrata in pari data al protocollo dell'Ente con il numero 63665 [cfr allegato 1].

## **6. Invarianza del valore di stima e del prezzo a base d'asta del lotto uno.**

Al § 3.1 della perizia è stato riferito come la consistenza complessiva, di 70 mq, e la posizione delle particelle 92 e 123, racchiuse tra il vecchio ed il nuovo tracciato della S.S. n°448, le renda inservibili a qualsiasi utilizzo da parte di soggetti diversi dal proprietario o dal gestore della strada.

Il loro valore, anche qualora si volesse tener conto della qualità di incolto o di tara improduttiva che le caratterizza, può essere stimato in poche decine di euro, ovvero non può che essere considerato nullo o del tutto trascurabile.

Pertanto, nonostante il loro inserimento tra i beni che lo compongono, il valore di stima ed il prezzo a base d'asta del lotto uno non subiscono alcuna variazione.

## **7. Allegati.**

- 1) Copia della denuncia di variazione culturale trasmessa all'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 23 agosto 2024.

Orvieto, 16 settembre 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]