

**TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO**  
**N° 03/2010 N.G.R.**

**G.D.: Dott.ssa A. CAPOTOSTO**

**Commissario Giudiziale: Dott. F. DE SANTIS**  
**Liquidatore Giudiziale: Dott.ssa P. CIANCHINI**



**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA**

In ordine all'incarico ricevuto dal Commissario Giudiziale Dott. Federico De Santis, con richiesta di accertare il più probabile valore di mercato "prudenziale" dei terreni indicati alle lettere A e B del lotto n. 9, e di cui all'elaborazione peritale già depositato dal sottoscritto in data 07/04/2014, si riferisce quanto di seguito.

Il giorno 17/07/2014 il sottoscritto ha effettuato un ulteriore accesso presso i terreni in oggetto, rilevando quanto in appresso.

Gli immobili oggetto della presente integrazione peritale sono così distinti:

**A) Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione S. Angelo. Superficie complessiva di circa mq 2880.**

Identificato al catasto terreni: intestato a -usufruttuario  
parziale -proprietà **foglio 37 mappale 132** qualità  
uliveto, classe 4<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 00.28.80, - reddito agrario: Euro 2,53, - reddito  
dominicale: Euro 6,69.

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno agricolo sito in Arrone (Terni) frazione S. Angelo. Superficie complessiva di circa mq 5000.**

Identificato al catasto terreni: intestato a -proprietà  
per 1000/1000 **foglio 37 mappale 170** qualità uliveto, classe 3<sup>^</sup>, superficie catastale Ha 00.50.00, -  
reddito agrario: Euro 6,46, - reddito dominicale: Euro 15,49.

Dalla ricognizione effettuata in loco, è emerso che, pur non essendo i confini delle particelle suddette materializzati sul posto, senza un'azione di riconfinamento non espressamente richiesta, non è possibile stabilire con puntuale esattezza la reale consistenza delle particelle di terreno in questione (§ documentazione fotografica).

Da una sovrapposizione tra le particelle catastali in esame e la foto aerea, tratta dal sito internet della Regione Umbria "CTR on web" (§ allegato), è possibile sostenere che nei terreni localizzati sono presenti piante di ulivo, ma in generale le stesse sono state lasciate all'incuria ed il soprassuolo è ricoperto da erbe infestanti o da cespugli.

Si tratta ora di riconsiderare il valore di mercato attuale e probabile degli appezzamenti di terreno in questione, alla luce delle nuove rilevazioni ed indagini espletate.

L'indagine campionaria è partita con la consultazione di atti formali di compravendita di terreni ad uliveto scambiati recentemente.

Al fine di visualizzare i prezzi che possono ritenersi prossimi a quelli realmente pattuiti, è possibile sfruttare il meccanismo di accertamento introdotto dal D.P.R.n. 131/1986 formulando le seguenti ipotesi di base:

- 1) i prezzi dichiarati che si collocano appena al di sopra di quelli fiscali (reddito dominicale x 75) possono in linea generale ritenersi poco affidabili, in quanto dichiarati al solo scopo di sfruttare la non accertabilità di cui al citato decreto;
- 2) i prezzi dichiarati che si collocano sensibilmente al di sopra di quelli fiscali sono invece quelli su cui l'estimatore può fare maggiore affidamento, in quanto è ragionevole supporre che si tratta di quelli realmente pattuiti.

Se i prezzi del campione comparato fossero stati più numerosi vi sarebbe stata una maggiore garanzia che le quotazioni pur variabili da 2.500,00 a 20.000,00 Euro per ettaro, fossero sufficienti a definire un valore medio.

Nel caso di dati campionari più numerosi è sempre possibile, infatti, contare su compensazioni (in più ed in meno) di eventuali errori.

Pur se si tratta di atti pubblici non sempre è possibile la consultazione presso la suddetta fonte.

In alternativa l'indagine è stata condotta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Terni e presso studi notarili.

Alle stesse conclusioni si potrebbe arrivare anche se il prezzo dichiarato fosse sensibilmente più basso di quello fiscale, in quanto si deve supporre che i contraenti rischiano un accertamento solo se le condizioni di fatto del bene scambiato sono diverse da quelle catastali.



Per l'esempio che si sta esaminando appare necessario sottoporre, attraverso indagini ufficiose, ad ulteriore verifica il dato di stima: le informazioni derivate da fonti ufficiose, contrariamente a quanto normalmente si ritiene, hanno pari dignità rispetto a quelle ufficiali.

Il vero problema è che esse devono essere condotte con correttezza (cioè individuando le fonti più attendibili) e con trasparenza (cioè nella relazione di stima devono essere citate le fonti).

Per il caso che si sta illustrando e per tutti i terreni agricoli potrebbe essere opportuno consultare le quotazioni derivanti dai vari valori agricoli medi (VAM);

Sull'aspetto delle indagini ufficiose va detto che la manualistica e la pubblicistica risultano abbastanza lacunose, non avendo mai chiarito che anche le indagini ufficiose, se condotte con correttezza e trasparenza hanno pari dignità di quelle ufficiali.

Ciò ha aperto troppi spazi legittimando, così, l'estimatore a non condurre indagini su dati di compravendita formali perché i prezzi riportati non possono considerarsi affidabili ed a trascurare indagini ufficiose ovvero ad affermare, solo a parole, che il valore deriva da essa.

Le indagini espletate dal sottoscritto hanno riguardato **fondi che presentano le medesime caratteristiche intrinseche di quelli in esame (superficie, indirizzo produttivo, condizioni di fertilità, morfologia, presenza/ assenza di fabbricati e di impianti irrigui, ecc) ed estrinseche (localizzazione, tipo di accesso e di affaccio, distanza dal centro abitato, ecc).**

Le informazioni, di una certa affidabilità, assunte, hanno portato ad un risultato delle diverse fonti presso cui è stata condotta l'indagine.

E' stata eseguita poi una media aritmetica semplice tra i valori.

Lo scrivente ritiene, però, che le fonti abbiano un diverso grado di attendibilità, (il che in termini statici significa che hanno una diversa frequenza), è necessario assegnare a ciascun valore unitario un peso, indicando una "forcella" di valori.

Con riferimento al caso in esame, si potrà stimare il valore degli uliveti in una "forcella" che va da poco meno di 3.600,00 a poco più di 18.700,00 Euro per ettaro, considerando ricompresa la riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi.

Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq di superficie catastale, indicati nella tabella che segue, dove è indicato anche il più probabile valore di mercato prudenziale totale degli immobili in argomento.

CONTEGGI ESTIMATIVI:

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:



Peso ponderale: 1



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	2.880,00	€ 1,00	€ 2.880,00
- Valore corpo:			€ 2.880,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 2.880,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 2.880,00

**B. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:



Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno agricolo	5.000,00	€ 1,00	€ 5.000,00
- Valore corpo:			€ 5.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	2880	€ 2.880,00	€ 2.880,00
B	terreno agricolo	5000	€ 5.000,00	€ 5.000,00
			€ 7.800,00	€ 7.880,00

**Si evidenzia, infine, che per una futura alienazione dei beni in questione sarebbe opportuno richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e conoscere eventuali asservimenti ad usi civici.**

Tanto dovevo per l'incarico affidatomi.

Terni li 13/10/2014

**Esperto**  
**Geom. Pierpaolo PAOLONE**  
 Geometra  
 PAOLONE PIERPAOLO

TRIBUNALE DI TERNI  
 Depositato in Cancelleria

16 OTT 2014  
 IL CANCELLIERE c.  
 (Margherita De Angelis)

TRIBUNALE DI TERNI  
 Depositato in Cancelleria

16 OTT 2014  
 IL CANCELLIERE c.  
 (Margherita De Angelis)

U' gi' al?  
 Terni 16/10/2014

