

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

valutazione propedeutica alla vendita

LOTTO A

con integrazioni depositate in data 12.10.2022 ed ulteriori richieste del giudice in data 21.10.2022

Fallimento: [REDACTED] n°51/2014 del 03.07.2014

Giudice delegato: dott.ssa Francesca Sirianni

Curatore : Dott. Mario Di Buò

Consulente Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini n°8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

tel. 0735-369811 347-0026344

San Benedetto del Tronto 23 novembre 2022

indice

PREMESSA	pag. 2
OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO	pag. 7
capitolo 1	pag. 8
1a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 10
planimetria satellitare con identificazione del bene	pag. 12
documentazione fotografica	pag. 13
capitolo 2	
SITUAZIONE URBANISTICA E SANITARIA	pag. 15
capitolo 3	
STATO DI POSSESSO	pag. 16
capitolo 4	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 16
capitolo 5	
STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 18
RIEPILOGO	pag. 22
ALLEGATI	

premessa:

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via C. Lombroso n° 42, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Ascoli Piceno al n° 361, è stato nominato dal Dott. Mario Di Buò, curatore della procedura fallimentare ed autorizzato dal giudice delegato Dott. Raffele Agostini in data 19 dicembre 2018, ad effettuare una consulenza tecnica per stimare le proprietà e più in particolare sulla falsariga di quanto normalmente disposto dal G.E. presso l'intestato Tribunale in sede di esecuzione immobiliare al compito di procedere ai seguenti adempimenti:

**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA-
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Specificando se la vendita riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile oggetto di vendita (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione;

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la correttezza di tali dati e la corrispondenza con i diritti appartenenti alla fallita;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori, e millesimio di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) ogni altra informazione utile.

Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b8db08988a4bef69c691d4
Emesso Da: ANELLI LUIGI Emesso Da: ADIUBAPEC S.p.A. N.C.C.A. 3 Serial#: 480d4e1801c00c689701485c4e0e911c4



2) SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonchè della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, da segnalare anche graficamente, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/85, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari all'eliminazione dello stesso, verificando inoltre l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, **menzionando**, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari: l'esperto dovrà in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

iscrizioni (a spese dell'acquirente)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);

Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (detrazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di **regolarizzazione** catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine, una dettagliata descrizione del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Si dispone che l'esperto provveda a:

a) prima di ogni altra attività, verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 cpc (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relative agli immobili nei venti anni anteriori oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti) segnalando immediatamente alla curatela quelli mancanti o inidonei (anche

sospendendo temporaneamente le operazioni peritali) e dopo aver ricevuto autorizzazione dagli organi fallimentari o dal GE, acquisendo eventuali documenti mancanti;

b) acquisire le mappe censuarie indispensabili alla corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica;

c) accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella di fatto evidenziando, in caso di rilevata difformità: A) se i dati catastali non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; B) se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; C) se i dati indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale; procedere, ove necessario e solo dopo aver ricevuto autorizzazione dagli organi fallimentari o dal GE, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto;

d) comunicare per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, alla curatela ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

e) alla luce di quanto previsto nel programma di liquidazione ed ove la vendita abbia ad oggetto più beni, valuti **l'opportunità** di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione degli Organi fallimentari, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

f) ove la vendita abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; indichi comunque i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti avendo modo di precisare se gli stessi siano divisibili, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti ed alla valutazione di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario proceda il CT alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; in tale ipotesi, al fine di assumere determinazioni ai fini della divisione del bene, fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art.568 c.p.c.;

g) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi gli organi della procedura presentando istanza per l'autorizzazione dell'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

h) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

i) acquisisca presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.)

j) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, riferisca agli organi della procedura e previa autorizzazione del Giudice competente acceda all'immobile avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di un fabbro o di un falegname; in tale ipotesi in caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona fisica disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere oppure al Curatore, secondo le disposizioni impartite dal giudice, che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

k) eccettuate le evenienze sopra indicate, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione degli organi fallimentari e del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione e/o delle operazioni peritali, potrà disporre la sospensione;

l) depositi la perizia telematicamente ovvero la invii a mezzo posta certificata; alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

m) depositi un DVD avente i seguenti files: fa)file contenente la relazione per l'ufficio del giudice contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente

la perizia per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati, (esempio nota di trascrizione e iscrizione ect.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti affittuari ecc. ed ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO

In data 16 maggio 2019, sottoscritto architetto Luigi Anelli, si recava in sopralluogo presso il sito indicato, per verificare lo stato dei luoghi e riconoscere gli immobili siti a Offida (AP) in c.da Tesino (AP).

E' stato visionato il terreno di cui all'oggetto da varie angolazioni.

In data 07 giugno 2019, è stata effettuata una visura per soggetto al catasto terreni e fabbricati onde avere copia delle intestazioni immobiliari e dei terreni del soggetto individuato. (allegato 1)

In data 1 luglio 2019 è stata richiesta al comune di Offida (AP) certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'oggetto. (allegato 2)

INTEGRAZIONI

Si precisa inoltre che si riteneva opportuno di formare per la vendita tre lotti, e che in data 29/01/2020 veniva autorizzata dal giudice Delegato Pietro Merletti la richiesta del curatore Dott. Mario Di Buò a non acquisire all'attivo i beni meglio descritti nella perizia già depositata e contraddistinta come lotto C, in quanto era inequivocabilmente dimostrata l'antieconomicità. La presente trattazione riguarda il lotto A.

In data 22 settembre 2022, il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, compilava una integrazione alla perizia in riferimento al VERBALE DI UDIENZA del 22/02/2021, a firma del Giudice Delegato Dott. Pietro Merletti nel quale si evidenziava un errore sulla visura dell'immobile di cui al comune di Offida, meglio identificato:

catasto dei fabbricati

fg 12 part 276 sub 2 cat D/1

fg12 part 276 sub 4 cat D/1

fg12 part 276 sub 5 D/1

catasto dei terreni

fg 12 part. 193 seminativo

In particolare la sola visura relativa agli immobili di cui al catasto terreni, presentava nella parte dedicata all'intestazione degli stessi immobili una errata rappresentazione dei Diritti ed Oneri Reali.

In particolare alla ditta n.2, [REDACTED]

[REDACTED] veniva attribuita la nuda proprietà per 1/1.

Tale descrizione è errata, come è possibile riscontrare nell'atto di acquisto rep.23046 del 23.07.2010 ove si evince che la ditta [REDACTED]

[REDACTED] detiene la proprietà per l'area.

Pertanto il sottoscritto in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato dott. Pietro Merletti che autorizzava il sottoscritto ad "effettuare le variazioni catastali che si dovessero rendere necessarie" ha provveduto in data 24 marzo 2021, a produrre presso l'ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Modello Unico di Istanza per rettificare quanto sopra evidenziato.

Alla data odierna, la modifica è stata inserita ufficialmente sulla banca dati del catasto ed è visibile e consultabile (vedi allegato1bis).

A definitivo chiarimento inoltre si fa presente e si ribadisce che la stessa ditta [REDACTED]

[REDACTED] con atto rep.23924 del 29.12.2010, concedeva alla ditta [REDACTED] il diritto di superficie per anni 20 (venti) per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile solare....." Tale impianto quindi non è oggetto della vendita in quanto di proprietà della ditta [REDACTED]

Oggetto della vendita è la proprietà dell'area, con diritto di superficie comunque appartenente alla ditta [REDACTED] fino alla scadenza di anni 20 (venti) prevista nel sopracitato atto di costituzione di diritto di superficie rep.23924 del 29.12.2010.

Di seguito:

visto il VERBALE DI UDIENZA del 21/10/2022, a firma del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sirianni nel quale si evidenziava che " il notaio dott.ssa Calabrese fa presente che la descrizione catastale dei beni posti in vendita va limitata all'area di sedime quanto

ai terreni sui quali insiste l'impianto fotovoltaico (oltre naturalmente ad indicare i terreni sui quali l'impianto non insiste)..."

Nel VERBALE DI UDIENZA del 21/10/2022 sostanzialmente si richiedeva, per quanto riguarda la descrizione delle vendita, che:

il terreno su cui insiste l'impianto fotovoltaico (quest'ultimo non oggetto della vendita) distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 276 sub. 5 ed il locale di servizio (anche quest'ultimo non oggetto della vendita) distinto nel medesimo Catasto al foglio 12, particella 276 subb. 2 e 4, venissero descritti come riportato nella visura al catasto terreni del Comune di Offida (AP), essendo il solo terreno oggetto della vendita:

foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

Pertanto, il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, esaminati gli atti, i documenti reperiti, le integrazioni, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna, e dal Giudice Delegato Pietro Merletti e dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sirianni, presenta la propria relazione tecnica esaustiva di tali richieste.

il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, compilava la presente perizia contenente tutte le integrazioni richieste

la presente trattazione riguarda:

LOTTO A

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are sessanta e centiare quaranta (Ha 02.60.40), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) al foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

B) piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di are tre e centiare dieci (Ha 00.03.10),

distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) - con intestazione a [redacted] [redacted] per l'area, e ad [redacted] per la superficie - al foglio 12, particella 193,

Firmato Da: MECARELLI ANNA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 51554b27cb1b6db6988a4bef69d691d4
Firmato Da: ANELLI LUIGI Emesso Da: ADIBAPEC S D A N/C CA 3 Serial#: 48016180M-00-66870148E458E914A

seminativo, classe 4^A, Ha 00.03.10, reddito dominicale Euro 0,96, reddito agrario Euro 1,36.

**1a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA-
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

in merito alla richiesta in "premessa" :

si rappresenta quanto segue:

a) giusto atto ricevuto dal Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 23 luglio 2010, Repertorio n. 23046/7367, registrato in Ascoli Piceno in data 6 agosto 2010 al n. 3415 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 6 agosto 2010 al n. 4278 Registro Particolare (allegato 3), [REDACTED] ebbe a vendere, tra l'altro, l'intera piena proprietà degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Offida (AP) e distinti nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 12, particelle 45 - 48 e 193 alla [REDACTED]

b) giusto atto ricevuto dal Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 29 dicembre 2010, Repertorio n. 23924/7883, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno in data 24 gennaio 2011 al n. 329 Registro Particolare (allegato 4), la [REDACTED] ebbe a concedere il diritto di superficie per la durata di anni 20 (venti) sull'appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP) e distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 12, particelle 45 - 48 e 193 alla [REDACTED]

c) [REDACTED] ha realizzato - giusti titoli edilizi allegati alla presente CTU (allegato 5) - nel Comune di Offida (AP) un impianto fotovoltaico distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 12, particella 276 sub. 5 e un locale di servizio distinto nel medesimo Catasto al foglio 12, particella 276 subb. 2 e 4;

d) l'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico sito in Comune di Offida (AP) è distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 12, particella 276, ente urbano di mq. 26.040 (ventiseimilaquaranta) e deriva dalla fusione delle particelle 276 (ex 45) e 48;

tutto ciò rappresentato, si precisa che

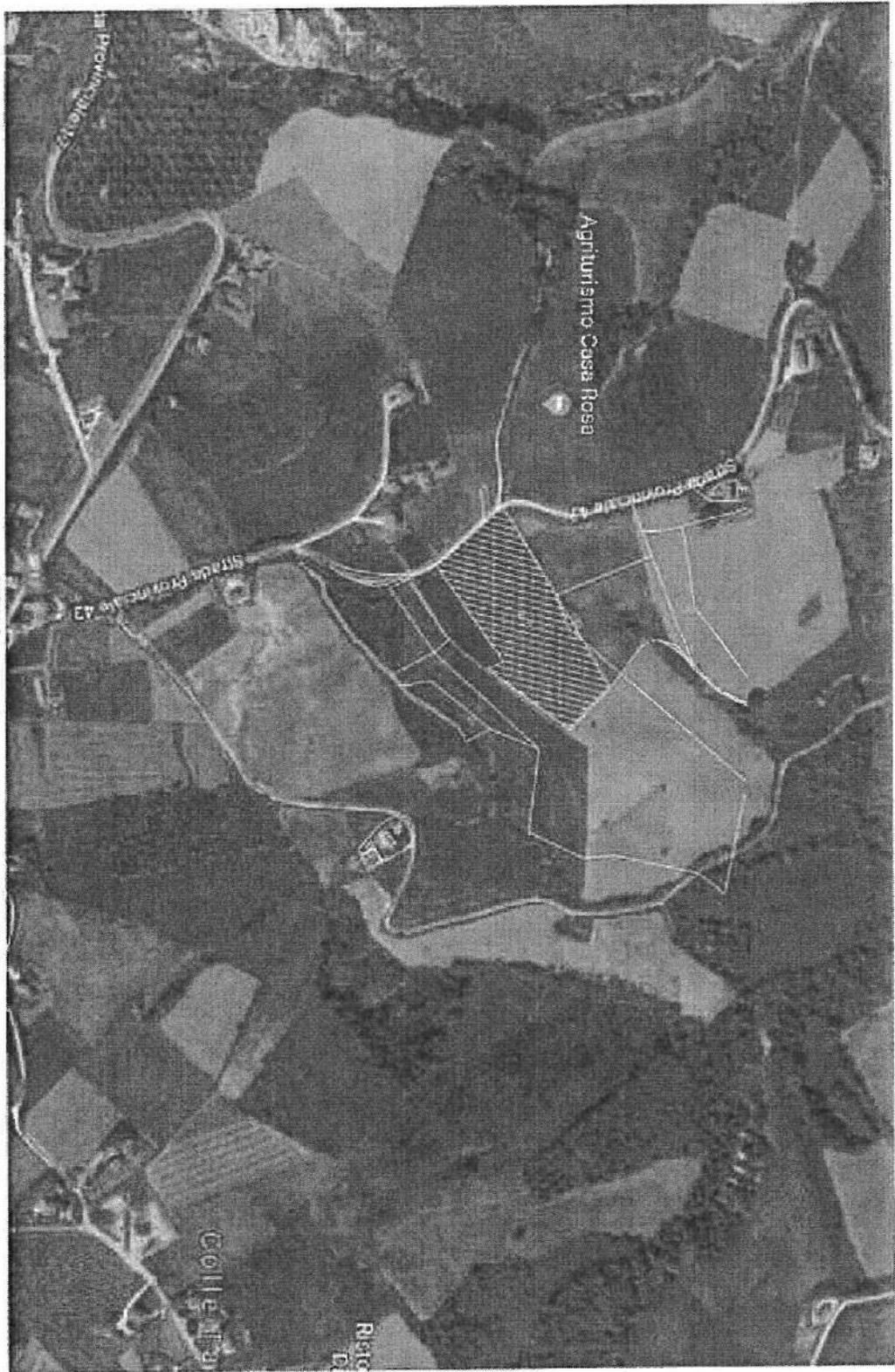
la vendita riguarda:

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are sessanta e centiare quaranta (Ha 02.60.40), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) al foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

B) piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di are tre e centiare dieci (Ha 00.03.10), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) - con intestazione a [REDACTED] per l'area, e ad [REDACTED] per la superficie - al foglio 12, particella 193, seminativo, classe 4^A, Ha 00.03.10, reddito dominicale Euro 0,96, reddito agrario Euro 1,36.

Non essendo possibile l'individuazione dei confini delle particelle in loco, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione catastale dei terreni, con una mappa satellitare in modo da evidenziare le colture e la preesistenza dell'impianto fotovoltaico.

PLANIMETRIA SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

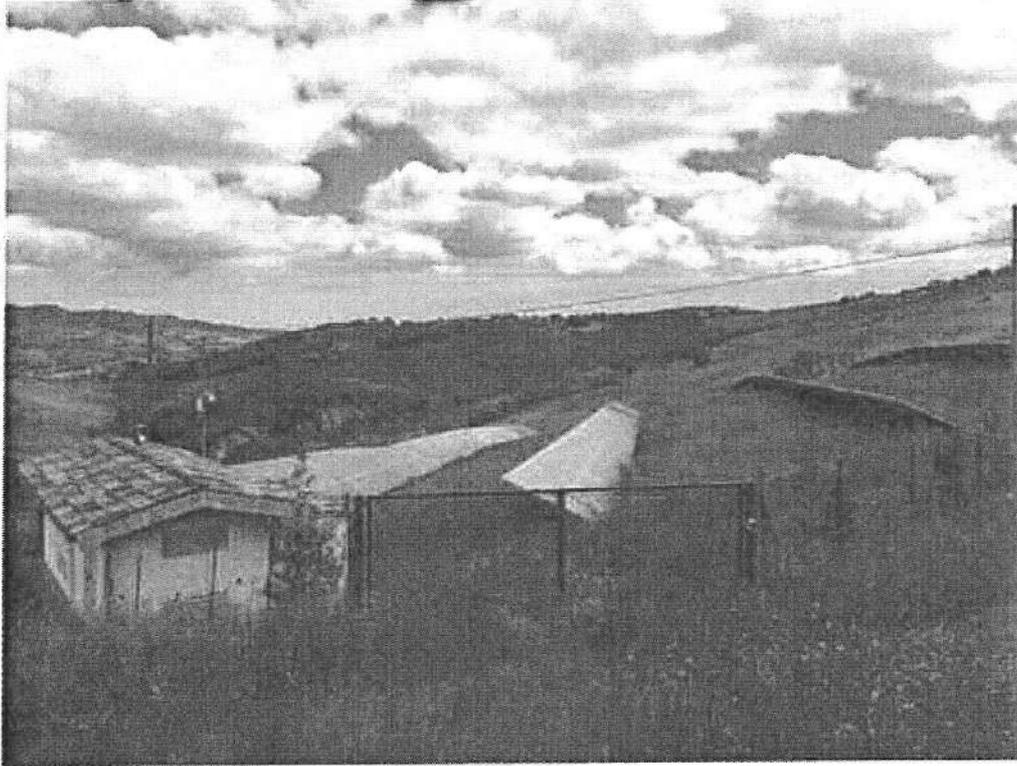


FOTO 1



FOTO 2

in merito alla richiesta di cui al punto a):

i terreni di cui all'oggetto confinano a nord con part 2-194-195 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad est e sud con part 12 di proprietà [REDACTED] ad ovest con strada Provinciale 43.

in merito alla richiesta di cui al punto b):

l'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada Provinciale 43 via San Pietro prospiciente la particella di cui al fg 12 n°276.

in merito alla richiesta di cui al punto c):

non vi sono pertinenze;

in merito alla richiesta di cui al punto d):

Non vi sono spese condominiali.

per quanto riguarda la richiesta di cui al punto e):

i terreni come risulta dal certificato di destinazione urbanistica hanno la seguente destinazione:

art.59 Aree agricole;

art.55 Viabilità, fasce di rispetto stradali e parcheggi;

per quanto riguarda la richiesta di cui al punto f):

la vendita riguarda:

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are sessanta e centiare quaranta (Ha 02.60.40), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) al foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

B) piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di are tre e centiare dieci (Ha 00.03.10),

distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) - con intestazione a [REDACTED] [REDACTED] per l'area, e ad

██████████ per la superficie - al foglio 12, particella 193, seminativo, classe 4^A, Ha 00.03.10, reddito dominicale Euro 0,96, reddito agrario Euro 1,36.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

il terreno ricade nei vincoli del P.P.A.R. (piano paesistico ambientale regionale) negli art.34 Ambiti di tutela dei crinali ed art 35 Ambito di tutela dei versanti.

Per quanto riguarda il PAI (piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico..) dissesto n°F-29-0148.

Per il PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA , classe III Aree di tipo misto.

In riferimento alla particella di cui al fg.12 ex n° 45 e 48 e' stato rilasciato alla ditta ██████████ ██████████ il permesso di costruire n°32 del 25 giugno 2010 per la realizzazione per la realizzazione di un impianto fotovoltaico da 945 kwp. Successivamente, su richiesta della proprietà è stata rilasciata voltura a favore della ditta ██████████ con il premezzo di costruire n°20 del 24 febbraio 2011. In data 14-07-2011 è stata presentata dalla ditta ██████████ una P.A.S. (procedura Abilitativa Semplificata) in variante, non sostanziale, per la produzione di impianto fotovoltaico della potenza nominale di 720 Kw. In data 30-05-2014 con prot.3104, è stata presentata sempre dalla ditta ██████████ una S.C.I.A. per la realizzazione di trincee drenanti a servizio dell'impianto fotovoltaico. In data 30-07-2014 è stata comunicata la fine lavori della stessa SCIA.

L'attività è stata regolamentata da una convenzione stipulata con il responsabile del settore gestione del territorio rep.n°1148 del 16-07-2010 avente quale contenuto sintetico:

" la dismissione e rimessa in pristino dei luoghi dell'impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica" La presente convenzione ha durata di anni venti rinnovabile per altro periodo di tempo e comunque fino alla durata dell'impianto. (vedi allegato 5)

3) STATO DI POSSESSO

catasto fabbricati

fg 12 part.276 sub 2 categoria D/1 rendita €18,00;

diritto di proprietà per l'area 1/1 [redacted]

diritto proprietà superficaria 1/1 [redacted] (non oggetto vendita) - vedi all. 4

fg 12 part 276 sub 4 categoria D/1 rendita €30,00

diritto di proprietà per l'area 1/1 [redacted]

diritto proprietà superficaria 1/1 [redacted] (non oggetto vendita) - vedi all. 4

fg 12 part 276 sub 5 categoria D/1 rendita €4.010,00

diritto di proprietà per l'area 1/1 [redacted]

diritto proprietà superficaria 1/1 [redacted] (non oggetto vendita) - vedi all. 4

quanto sopra è comunque individuabile nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) al foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

ed ancora al catasto terreni:

fg 12 part 193 , ha 0,310

diritto di proprietà 1/1 [redacted]

diritto di superficie 1/1 [redacted] (non oggetto vendita) - vedi all. 4

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

in merito alla sussistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale; sussiste una scrittura privata del 03-08-2011, del notaio Filauri Francesca con sede in Ascoli Piceno, con sottoscrizione autenticata rep. 25126/8655, a favore di [redacted]

[redacted] riguardante servitù di passaggio pedonale e carrabile, anche con mezzi meccanici di qualsiasi genere a carico della strada di ml3 x ml30, per la durata di anni 30 (trenta).sussiste inoltre un atto notarile pubblico del 03-08-2011 stipulato dal notaio Francesca Filauri con sede in Ascoli Piceno rep. 25127/8656, a favore della [redacted] per

servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, all'unico fine di consentire l'entrata e l'uscita dall'appezzamento di terreno di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per accedere alla strada denominata Mezzina a carico della strada esistente... (vedi allegato 6)

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Il sottoscritto si è recato in data 7 agosto 2019 si è recato presso il tribunale di Ascoli Piceno settore civile, direzione amministrativa ed ha verificato che alla data odierna, non vi sono domande giudiziali in corso.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

Non sussistono vincoli artistici, storici di inalienabilità o indivisibilità.

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Sussiste un diritto di superficie, con atto del notaio Francesca Filauri rep.23924 raccolta 7883, del 29-12-2010. Il diritto di superficie ha durata 20 anni a partire dal giorno di stipulata dell'atto ovvero a favore della ditta [REDACTED]
[REDACTED]

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Nella costituzione del diritto di superficie a firma del notaio Filauri del 29-12-2010 a favore della ditta [REDACTED] viene concesso il diritto di porre in essere ogni attività necessaria alla realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico (vedi allegato 4)

Non sussistono cessioni di cubatura.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- iscrizioni (a spese dell'acquirente)

fg 12 part 45

AA seminativo ha 1.57.61

AB uliveto ha 0.05.39

fg12 part. 48

AA seminativo ha 0.90.00

AB seminativo arborato ha 0.07.40

fg 12 part. 193 seminativo ha 0.03.10

Si farà quindi riferimento ai valori VAM pubblicati dall'agenzia delle entrate che per il comune di Offida (AP), rientrante nella sezione agraria n°5, sono relativi al anno 2012. Si ritiene comunque che i valori possano essere considerati validi in quando nel corso di questi anni non sono aumentati.

STIMA SINTETICA DEL TERRENO LIBERO (AREA E DIRITTO DI SUPERFICIE):

uliveto ha 0.05.39 x €/ha 35.000= € 1.886,5

seminativo arborato ha 0.07.40 x € 19.600 = € 1.450,4

seminativo ha 2.5071x19.100= € 47.885,61

TOT. VALORE € 51.200,00 arrotondato €51.200,00(cinquantunomiladuecento/00)

€ 51.200,00 (VALORE DEL TERRENO LIBERO)

STIMA SINTETICA DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE (da detrarre)

ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

L'affitto dei terreni agricoli in località Offida (AP), in posizione medio collinare, con facilità di accesso ad eventuali mezzi di lavoro in tale zona si basa su una tabella pari ad una somma annuale di € 150,00 per ettaro. Tale somma può essere aumentata a corpo, di ulteriori € 100,00 annuali per la presenza di un piccolo uliveto.

Trattandosi di un terreno con estensione di mq 26.350, si evince che annualmente il valore del diritto di superficie sarà pari ad € 150,00 x 2,635= 395,25, da sommare ad € 100,00 per l'uliveto.

Il relativo valore mensile sarebbe di € 495,25 :12 = € 41,27 (quarantuno,27)

Alla data odierna del 1 agosto 2019, il diritto di superficie di cui all'oggetto avrà valore per ulteriori anni 11 e mesi 4, pertanto il valore totale del diritto di superficie può essere calcolato come di seguito:

€ 495,25 (valore di un anno) x anni 11= € 5.447,75



€ 41,27x 4= € 165,08

Il valore totale arrotondato sarà pari ad € 5.600,00 (cinquemilaseicento/00), somma da detrarre.

Valore di mercato lotto A:

€ 51.200,00 (VALORE DEL TERRENO LIBERO) - € 5.600 (VALORE DEI RIMANENTI ANNI DI DIRITTO DI SUPERFICIE) = € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00)

RIEPILOGO

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are sessanta e centiare quaranta (Ha 02.60.40), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) al foglio 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

B) piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Offida (AP), della superficie catastale complessiva di are tre e centiare dieci (Ha 00.03.10), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Offida (AP) - con intestazione a [REDACTED] per l'area, e ad [REDACTED] per la superficie - al foglio 12, particella 193, seminativo, classe 4^A, Ha 00.03.10, reddito dominicale Euro 0,96, reddito agrario Euro 1,36.

CONFINI DEL LOTTO [REDACTED]

i terreni di cui all'oggetto confinano a nord con part 2-194-195 di proprietà della [REDACTED] ad est e sud con part 12 di proprietà [REDACTED] ad ovest con strada Provinciale 43.

DATI CATASTALI

I terreni sono siti nel comune di Offida (AP), in zona c.da Tesino e sono meglio identificati:
al catasto terreni:

fg 12, particella 276, Ente Urbano, Ha 02.60.40, senza redditi;

fg 12 part 193 , ha 0,310 proprietà 1/1 seminativo, classe 4^A, Ha 00.03.10, reddito

dominicale Euro 0,96, reddito agrario Euro 1,36.

NOTE CATASTALI ESPERTO:

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco

Valore di mercato lotto A:

€ 51.200,00 (VALORE DEL TERRENO LIBERO) - € 5.600 (VALORE DEI RIMANENTI ANNI DI DIRITTO DI SUPERFICIE) = € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00)

PREZZO BASE D'ASTA

€ 45.600/00 (quarantacinquemilaseicento/00)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto A, è di € 45.600,00 (quarantacinquemilaseicento/00) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini, 8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel: 0735/568406 ---347/0026344

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

valutazione propedeutica alla vendita

LOTTO B

con integrazioni depositate in data 12.10.2022 ed ulteriore richieste del Giudice in data 21.10.2022

Fallimento: [REDACTED] n°51/2014 del 03.07.2014

Giudice delegato: dott.ssa Francesca Sirianni

Curatore : Dott. Mario Di Buò

Consulente Tecnico incaricato:

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini n°8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

tel. 0735-369811 347-0026344

San Benedetto del Tronto 23 novembre 2022

indice

PREMESSA	pag. 2
OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO	pag. 7
capitolo 1	
1a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	pag.10
planimetria satellitare con sovrapposizione catastale	pag.12
documentazione fotografica	pag.13
capitolo 2	
SITUAZIONE URBANISTICA E SANITARIA	pag. 16
capitolo 3	
STATO DI POSSESSO	pag. 16
capitolo 4	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 17
capitolo 5	
STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 18
RIEPILOGO	pag. 22
ALLEGATI	

premessa:

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli residente a San Benedetto del Tronto (AP) in via C. Lombroso n° 42, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Ascoli Piceno al n° 361, è stato nominato dal Dott. Mario Di Buò, curatore della procedura fallimentare ed autorizzato dal giudice delegato Dott. Raffele Agostini in data 19 dicembre 2018, ad effettuare una consulenza tecnica per stimare le proprietà e più in particolare sulla falsariga di quanto normalmente disposto dal G.E. presso l'intestato Tribunale in sede di esecuzione immobiliare al compito di procedere ai seguenti adempimenti:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA- ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se la vendita riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile oggetto di vendita (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione;

a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la correttezza di tali dati e la corrispondenza con i diritti appartenenti alla fallita;

b) degli accessi;

c) delle eventuali pertinenze, accessori, e millesimo di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

f) ogni altra informazione utile.

2) SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art.30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n.380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, da segnalare anche graficamente, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/85, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari all'eliminazione dello stesso, verificando inoltre l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

3) STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, **menzionando**, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari: l'esperto dovrà in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

iscrizioni (a spese dell'acquirente)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);

Difformità catastali (a spese della procedura);

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (detrazione minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di **regolarizzazione** catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga infine, una dettagliata descrizione del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Si dispone che l'esperto provveda a:

a) prima di ogni altra attività, verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 cpc (estratto del catasto e certificati di iscrizione e trascrizioni relative agli immobili nei venti anni anteriori oppure certificato notarile attestante le risultanze delle

visure catastali e dei registri immobiliari, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti) segnalando immediatamente alla curatela quelli mancanti o inidonei (anche sospendendo temporaneamente le operazioni peritali) e dopo aver ricevuto autorizzazione dagli organi fallimentari o dal GE, acquisendo eventuali documenti mancanti;

b) acquisire le mappe censuarie indispensabili alla corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione urbanistica;

c) accertare la conformità tra la descrizione del bene e quella di fatto evidenziando, in caso di rilevata difformità: A) se i dati catastali non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; B) se i dati indicati sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; C) se i dati indicati, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale; procedere, ove necessario e solo dopo aver ricevuto autorizzazione dagli organi fallimentari o dal GE, ad eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del catasto;

d) comunicare per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, alla curatela ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;

e) alla luce di quanto previsto nel programma di liquidazione ed ove la vendita abbia ad oggetto più beni, valuti **l'opportunità** di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione degli Organi fallimentari, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoli separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;

f) ove la vendita abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; indichi comunque i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti avendo modo di precisare se gli stessi siano divisibili, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione dei singoli lotti ed alla valutazione di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario proceda il CT alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; in tale ipotesi, al fine di assumere determinazioni ai fini della divisione del bene, fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che

essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art.568 c.p.c.;

g) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi gli organi della procedura presentando istanza per l'autorizzazione dell'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;

h) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;

i) acquisisca presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.)

j) in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, riferisca agli organi della procedura e previa autorizzazione del Giudice competente acceda all'immobile avvalendosi, ove necessario, dell'ausilio della forza pubblica, di un fabbro o di un falegname; in tale ipotesi in caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona fisica disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere oppure al Curatore, secondo le disposizioni impartite dal giudice, che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;

k) eccettuate le evenienze sopra indicate, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione degli organi fallimentari e del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione e/o delle operazioni peritali, potrà disporre la sospensione;

l) depositi la perizia telematicamente ovvero la invii a mezzo posta certificata; alleggi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;

m) depositi un DVD avente i seguenti files: fa)file contenente la relazione per l'ufficio del giudice contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); fb) file contenente la perizia per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personologici, privacy anche negli allegati, (esempio nota di trascrizione e iscrizione ect.) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti affittuari ecc. ed ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); fc) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, gli avvisi di ricevimento delle raccomandate degli avvisi di inizio delle operazioni peritali;

OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO

In data 16 maggio 2019, sottoscritto architetto Luigi Anelli, si recava in sopralluogo presso il sito indicato, per verificare lo stato dei luoghi e riconoscere gli immobili siti a Massignano (AP) in c.da San Pietro .

E' stato visionato il terreno di cui all'oggetto da varie angolazioni.

In data 07 giugno 2019, è stata effettuata una visura per soggetto al catasto terreni e fabbricati onde avere copia delle intestazioni immobiliari e dei terreni del soggetto individuato. (allegato 1)

In data 9 luglio 2019 è stata richiesta al comune di Massignano (AP) copia del certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'oggetto. (allegato 2)

INTEGRAZIONI

Si precisa inoltre che si riteneva opportuno di formare per la vendita tre lotti, e che in data 29/01/2020 veniva autorizzata dal giudice Delegato Pietro Merletti la richiesta del curatore Dott. Mario Di Buò a non acquisire all'attivo i beni meglio descritti nella perizia già depositata e contraddistinta come lotto C, in quanto era inequivocabilmente dimostrata l'antieconomicità. La presente trattazione riguarda il lotto B.

In data 26 settembre 2022, il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, compilava una integrazione alla perizia in riferimento al VERBALE DI UDIENZA del 22/02/2021, a firma del Giudice delgato Dott. Pietro Merletti nel quale si evidenziava un errore sulla visura dell'immobile di cui al comune di Massignano, meglio identificato:

catasto dei fabbricati

fg 9 part. 401 cat. E3

catasto dei terreni

fg 9 part. 290 seminativo arboreo

In particolare la sola visura relativa agli immobili di cui al catasto terreni, presentava nella parte dedicata all'intestazione degli stessi immobili una errata rappresentazione dei Dati Anagrafici.

In particolare la ditta n 1, era stata erroneamente indicata come [REDACTED]. In realtà la giusta intestazione era quella di [REDACTED]

Pertanto il sottoscritto in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato dott. Pietro Merletti che autorizzava il sottoscritto ad "effettuare le variazioni catastali che si dovessero rendere necessarie" ha provveduto in data 24 marzo 2021, a produrre presso l'ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Modello Unico di Istanza per rettificare quanto sopra evidenziato.

Alla data odierna la modifica è stata inserita ufficialmente sulla banca dati del catasto ed è visibile e consultabile (vedi allegato 1bis).

A definitivo chiarimento inoltre, si fa presente e si ribadisce che la stessa ditta [REDACTED] con atto rep.24814 del 16.06.2011, concede alla ditta [REDACTED] il diritto di superficie per anni 22 (ventidue) per la realizzazione e l'esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile solare....." Tale impianto quindi non è oggetto della vendita in quanto di proprietà della ditta [REDACTED]

Oggetto della vendita è la proprietà dell'area, con diritto di superficie comunque appartenente alla ditta [REDACTED] fino alla scadenza di anni 22 (ventidue) e con le modalità previste nel sopracitato atto di costituzione di diritto di superficie rep.24814 del 16.06.2011.

Di seguito:

visto il VERBALE DI UDIENZA del 21/10/2022, a firma del Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sirianni nel quale si evidenziava che " il notaio dott.ssa Calabrese fa presente

che la descrizione catastale dei beni posti in vendita va limitata all'area di sedime quanto ai terreni sui quali insiste l'impianto fotovoltaico (oltre naturalmente ad indicare i terreni sui quali l'impianto non insiste)..."

Nel VERBALE DI UDIENZA del 21/10/2022 sostanzialmente si richiedeva, per quanto riguarda la descrizione delle vendita, che:

il terreno su cui insiste l'impianto fotovoltaico (quest'ultimo non oggetto della vendita) distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 401, venisse descritto come riportato nella visura al catasto terreni del Comune di Massignano (AP), essendo il solo terreno oggetto della vendita:

foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

Pertanto, il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, esaminati gli atti, i documenti reperiti, le integrazioni, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna, e dal Giudice Delegato Pietro Merletti e dal Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Sirianni, presenta la propria relazione tecnica esaustiva di tali richieste.

il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, compilava la presente perizia contenente tutte le integrazioni richieste

la presente trattazione riguarda:

LOTTO B

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are due e centiare sessanta (Ha 02.02.60), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) al foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

B) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di are cinquantuno e centiare venti (Ha 00.51.20), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) - con intestazione alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà - al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4[^], Ha 00.51.20, reddito dominicale Euro 11,90, reddito agrario Euro 13,22.

**1a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA-
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

In merito alla richiesta in "premessa" :

si rappresenta quanto segue:

a) giusto atto ricevuto dal Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 23 luglio 2010, Repertorio n. 23046/7367, registrato in Ascoli Piceno in data 6 agosto 2010 al n. 3415 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 5 agosto 2010 al n. 3655 Registro Particolare (allegato 3), il signor Mensietti Quinto, nato in Offida (AP) il 5 gennaio 1959, ebbe a vendere, tra l'altro, l'intera piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP) e distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9, particelle 41, 42, 130 e 290** alla [REDACTED]

b) giusto atto ricevuto dal Notaio Francesca Filauri di Ascoli Piceno in data 16 giugno 2011, Repertorio n. 24814/8447, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo in data 24 giugno 2011 al n. 3153 Registro Particolare, la [REDACTED] (allegato 4), ebbe a concedere il diritto di superficie per la durata di anni 22 (ventidue) sull'appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP) e distinto nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, particelle 41 - 42 e 130 alla [REDACTED]

c) [REDACTED] ha realizzato - giusti titoli edilizi allegati alla presente CTU (allegato 6) - nel Comune di Massignano (AP) un impianto fotovoltaico distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 9, particella 401;

d) l'area su cui insiste l'impianto fotovoltaico sito in Comune di Massignano (AP) è distinta nel **Catasto Terreni di detto Comune al foglio 9, particella 401**, ente urbano di mq. 20.260 (ventimiladuecentosessanta) e deriva dalla fusione delle particelle **401 (ex 130) - 41 e 42,**

tutto ciò rappresentato, si precisa che la vendita riguarda:

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are due e centiare sessanta (Ha 02.02.60), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) al foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

B) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di are cinquantuno e centiare venti (Ha 00.51.20), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) - con intestazione alla [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà - al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4^a, Ha 00.51.20, reddito dominicale Euro 11,90, reddito agrario Euro 13,22.

Non essendo possibile l'individuazione dei confini delle particelle in loco, si è provveduto ad effettuare una sovrapposizione catastale dei terreni, con una mappa satellitare in modo da evidenziare le colture e la preesistenza dell'impianto fotovoltaico, che allo stato attuale è rappresentato dalla presenza di "cavalletti" per il posizionamento di un impianto fotovoltaico a terra. Come si evince dalla documentazione fotografica, non vi è presenza dei pannelli.

PLANIMETRIA SATELLITARE CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE

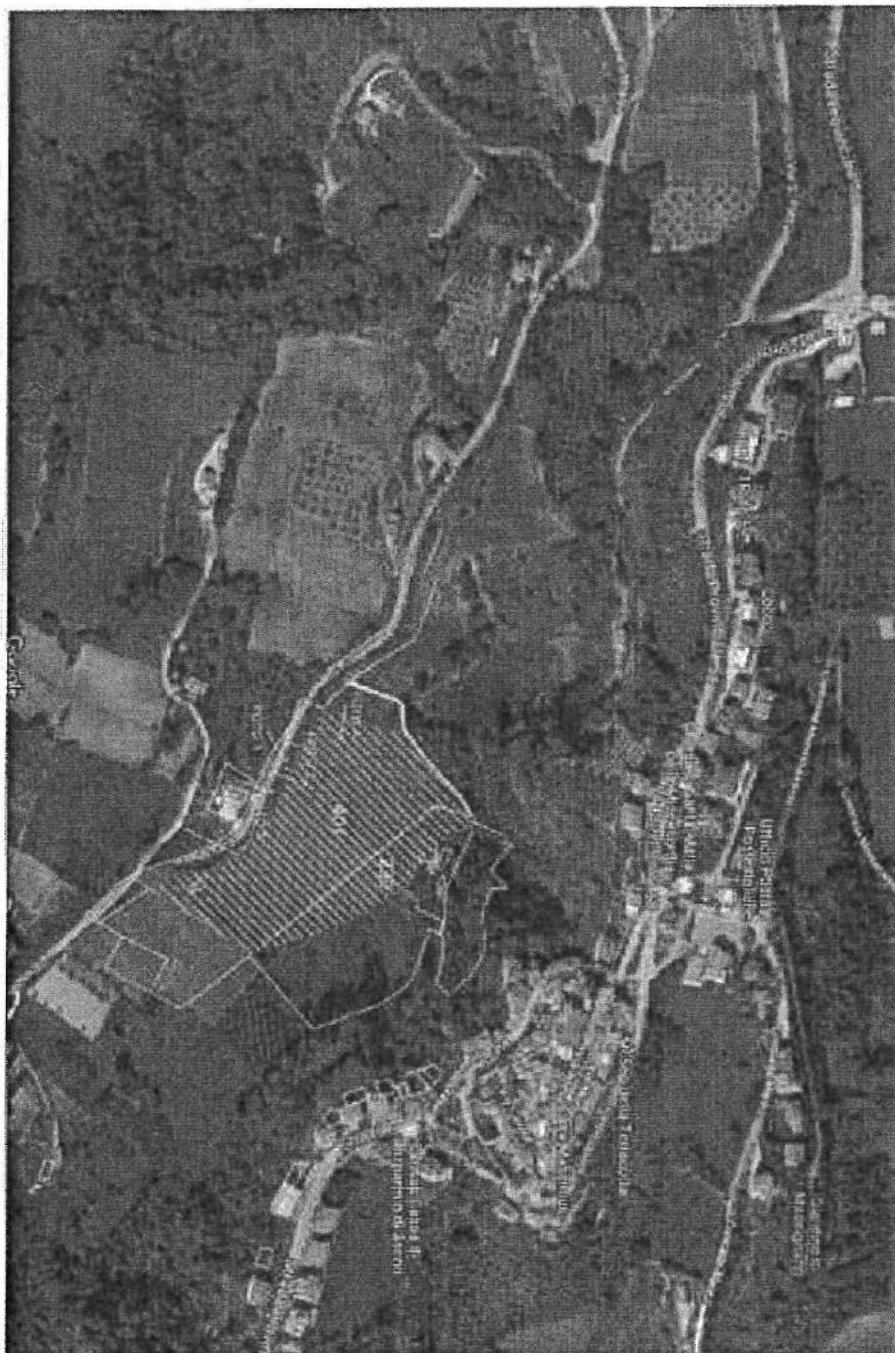




FOTO 1



FOTO 2

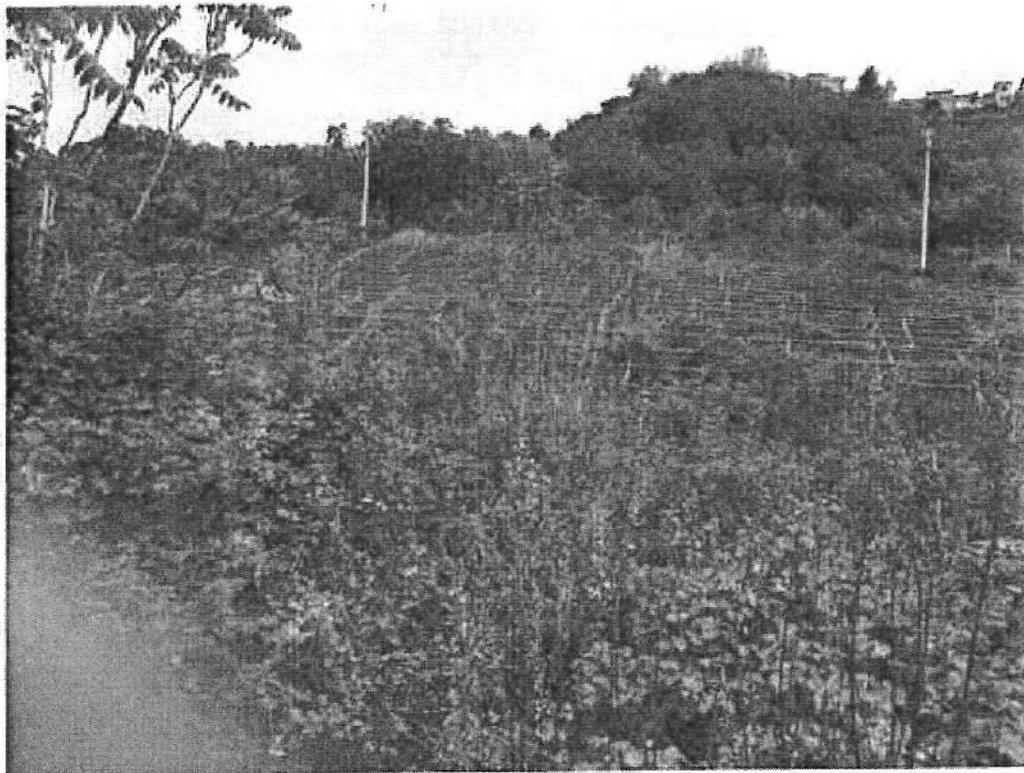


FOTO 3



FOTO 4

in merito alla richiesta di cui al punto a):

i terreni di cui all'oggetto confinano a nord con part 43-411 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] part 38-128 di proprietà [REDACTED] a sud strada San Pietro,
ad est con le particelle 134 e 135 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a ovest con la part.n°221 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

in merito alla richiesta di cui al punto b):

l'accesso ai terreni avviene direttamente dalla strada principale via San Pietro prospiciente la particella di cui al fg 9 n°401.

in merito alla richiesta di cui al punto c):

non vi sono pertinenze;

in merito alla richiesta di cui al punto d):

non vi sono spese condominiali.

per quanto riguarda la richiesta di cui al punto e):

i terreni come risulta dal certificato di destinazione urbanistica hanno la seguente destinazione: Zone Agricole Collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera".

per quanto riguarda la richiesta di cui al punto f):

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are due e centiare sessanta (Ha 02.02.60), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) al foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

B) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di are cinquantuno e centiare venti (Ha 00.51.20), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) - con intestazione alla [REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà -
al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4[^], Ha 00.51.20, reddito dominicale
Euro 11,90, reddito agrario Euro 13,22.

2) SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

In riferimento alla particella di cui al fg.9 n° 401 (ex 41,42,130), e' stato rilasciato alla ditta
[REDACTED] il permesso di costruire n°1 del 1 febbraio 2011 per la
realizzazione di un impianto fotovoltaico da 945 kwp.

In data 27 giugno 2011, in seguito alla cessione per 22 anni del diritto di superficie con
atto notarile della dott.ssa Francesca Filauri rep.24814, è stata accolta l'istanza di
richiesta di voltura dello stesso permesso di costruire a favore della ditta
[REDACTED]

Tale permesso di costruire ha validità di anni 20 (venti) dalla data di inizio lavori, ed alla
scadenza del termine si deve provvedere alla dismissione dell'impianto ed alla rimessa in
pristino dello stato dei luoghi. (vedi allegato 5)

Allo stato attuale in loco non vi è presenza dei suddetti pannelli fotovoltaici, ma si
ravvisano solo le strutture di sostegno. (vedi documentazione fotografica allegata)

3) STATO DI POSSESSO

al catasto fabbricati

fg 9 part 401 categoria E3 rendita €22.224,00

diritto di proprietà per l'area 1/1 [REDACTED]

diritto di proprietà superficaria 1/1 [REDACTED] (*non oggetto di vendita*)

**quanto sopra è comunque individuabile al catasto terreni del comune di
Massignano (AP) al foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;**

al catasto terreni

seminativo arboreo di cui fg 9 part.290, mq 5120

diritto di proprietà 1/1 - [REDACTED]

4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

in merito alla sussistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;

sussiste sul terreno una "servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL" con atto del notaio Calvelli rep.23890/13012 del 06-07-2011. (vedi allegato 6)

il terreno ricade in area vincolata dalla legge 30-12-1923 n°3267 - vincolo idrogeologico

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

Il sottoscritto si è recato in data 7 agosto 2019 si è recato presso il tribunale di Ascoli Piceno settore civile, direzione amministrativa ed ha verificato che alla data odierna, non vi sono domande giudiziali in corso.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;

Non sussistono vincoli artistici, storici di inalienabilità o indivisibilità.

Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;

Sussiste un diritto di superficie, di durata 22 anni a partire dal giorno di stipulata dell'atto ovvero 15-06-2011, a favore della ditta [REDACTED]

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Nella costituzione del diritto di superficie a firma del notaio Filauri del 15-06-2011a favore della ditta [REDACTED] (vedi Allegato 3), viene concesso il diritto di porre in essere ogni attività necessaria alla realizzazione, gestione e manutenzione di un impianto fotovoltaico , relativamente alle particelle di cui al fg 9 ex part.41-42-130 attualmente soppresse in "favore" della part. 401.

Non sussistono cessioni di cubatura.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- iscrizioni (a spese dell'acquirente)
...../.....
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
...../.....
- Difformità catastali (a spese della procedura);

/

5) STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dei terreni si è proceduto alla valutazione:

Il terreno di cui al fg 9 part.290 sarà valutato come terreno agricolo con coltura a seminativo arborato. Per la restante parte, in premessa, è bene ricordare che attualmente l'appetibilità di terreni agricoli, per la collocazione di impianti fotovoltaici del tipo "a terra", è notevolmente scemata visto che non vi sono più contributi e che con deliberazione 13 , riguardante l' *"individuazione delle aree non idonee di cui alle linee guida previste dall' art.12 del D.L. 29-12-2003, n°387 per l'istallazione di impianti fotovoltaici a terra e indirizzi generali tecnico amministrativi. L.R. 4-08-2012"* , le aree su cui è possibile l'istallazione, sono state notevolmente ridotte. Il valore del terreno in oggetto quindi, non avendo alcuna possibilità di essere collocato sul mercato per usi diversi, sarà calcolato come valore del terreno agricolo, a cui viene detratto il valore del diritto di superficie ancora rimanente quale vincolo.

Da tenere presente infatti, che l'eventuale acquirente dei terreni di cui all'oggetto, in particolare fg 9 part 401 ex 41-42 2 130, non potrà utilizzare il fondo prima della scadenza contrattuale prevista alla scadenza dei 22 anni dalla data dell'atto. Alla data odierna quindi, sono trascorsi 8 anni ed un mese per cui rimane da onorare l'atto per ulteriori 13 anni ed 11 mesi.

Si procederà quindi alla valutazione dell'ipotetico affitto annuale dello stesso terreno agricolo, da moltiplicare per il periodo di tempo ancora rimanente ovvero 13 anni ed 11

mesi. Tale stima sarà scomputata dall'attuale valore globale del terreno onde ottenere l'effettiva valutazione odierna.

Il diritto di superficie sarà calcolato mediante, confronto con enti operanti nel settore e comparazione del valore di contratti di affitto di terreni analoghi, onde stabilire un valore annuale del diritto di superficie equiparato quindi in tal caso all'affitto del terreno agricolo.

Il valore complessivo del terreno agricolo farà riferimento alle indicazioni colturali indicate nelle particelle indicate nell'atto del notaio Filauri rep. 24814 del 16-06-2011.

fg.9 p.lla 41	porz. AA uliveto	ha 0.23.00
	porz. AB semin. arbor.	ha 0.09.50

fg.9 p.lla 42	porz. AA uliveto	ha 0.15.00
	porz. AB seminativo	ha 0.17.10

fg 9 p.lla 130	porz. AA uliveto	ha 0.15.00
	porz. AB semin. arbor.	ha 1.23.00

Le suddette particelle sono state soppresse in variazione in luogo della part. 401 su cui è collocato l'impianto fotovoltaico.

Ovvero ha 0,53 di terreno ad uliveto , ha 1,325 di seminativo arboreo, ha 0,171 di seminativo.

Si farà quindi riferimento ai valori V.A.M. (valore agricolo medio), pubblicati dall'agenzia delle entrate che per il comune di Massignano (AP), rientrante nella sezione agraria n°5, che sono relativi al anno 2012. Si ritiene comunque che i valori possano essere considerati validi in quando nel corso di questi anni non sono aumentati.

STIMA SINTETICA DEL TERRENO LIBERO fg 9 ex part.41-42-130 attuale part. 401
(AREA E DIRITTO DI SUPERFICIE):

uliveto ha $0,53 \times \text{€}/\text{ha} 35.000 = \text{€} 18.550$

seminativo arborato ha $1,325 \times \text{€} 19.600 = \text{€} 25.970$

seminativo ha $0,171 \times 19.100 = \text{€} 3.266,10$

TOTALE VALORE € 47.786,10 arrotondato

€ 47.750,00 (quarantasettemilasettecentocinquanta/00)

€ 47.750,00 (VALORE DEL TERRENO CONSIDERATO "LIBERO")

STIMA SINTETICA DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE (da detrarre)

solo sulla porzione di cui al fg.9 ex p.lla 41, 42, 130 attuale part. 401

ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

L'affitto dei terreni agricoli in località Massignano (AP), in posizione medio collinare, con facilità di accesso ad eventuali mezzi di lavoro si basa in tale zona su un importo pari ad una somma annuale di € 150,00 per ettaro. Tale somma può essere aumentata a corpo, di ulteriori € 100,00 annuali per la presenza di un piccolo uliveto.

Trattandosi di un terreno con estensione di mq 20.260, si evince che annualmente il valore del diritto di superficie sarà pari ad € 150,00 x 2,026= € 303,90, da sommare ad € 100,00 per l'uliveto.

Il relativo valore mensile sarebbe di € 403,90 :12 = € 33,65 (trentatre/65)

Alla data odierna del 1 agosto 2019, il diritto di superficie di cui all'oggetto avrà valore per ulteriori anni 13 e mesi 11, pertanto il valore totale del diritto di superficie può essere calcolato come di seguito:

€ 403,90 (valore di un anno) x anni 13= € 5.250,70

€ 33,65x 11= € 370,15

Il valore totale arrotondato sarà pari ad € **5.600 (cinquemilaseicento/00)**, somma da detrarre.

Valore di mercato fg9 ex part.41-42-130 attuale part. 401:

€ 47.750,00 (VALORE DEL TERRENO LIBERO) - € 5.600 (VALORE DEI RIMANENTI ANNI DI DIRITTO DI SUPERFICIE) = € **42.150 (quarantaduemilacentocinquanta/00)**

Valore di mercato fg 9 part.290semin. arbor. mq 0,512 x €19.600 = € 10.035,20
(particella su cui la ditta Polo Energetico Piceno scpa, detiene l'intera proprietà)

Valore di mercato fg 9 part.290 €10.035,20 (diecimilatrentacinque/20)

VALORE TOTALE DEL LOTTO

€ 42.150,00 (quarantaduemilacentocinquanta/00) + € 10.035,20 (diecimilatrentacinque/20)
= € **52.000,00 (cinquantaduemila/00)** valore arrotondato

RIEPILOGO

A) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di ettari due, are due e centiare sessanta (Ha 02.02.60), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) al foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

B) appezzamento di terreno sito in Comune di Massignano (AP), della superficie catastale complessiva di are cinquantuno e centiare venti (Ha 00.51.20), distinto nel Catasto Terreni del Comune di Massignano (AP) - con intestazione alla [REDACTED] per la piena proprietà - al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4[^], Ha 00.51.20, reddito dominicale Euro 11,90, reddito agrario Euro 13,22.

CONFINI DEL LOTTO B:

i terreni di cui all'oggetto confinano a nord con part 43-411 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], part 38-128 di proprietà [REDACTED] a sud strada San Pietro, ad est con le particelle 134 e 135 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] a ovest con la part.n°221 di proprietà [REDACTED]

DATI CATASTALI

I terreni sono siti nel comune di Massignano (AP), in zona C.da San Pietro e sono meglio identificati al catasto terreni dello stesso comune:

foglio 9, particella 401, Ente Urbano, Ha 02.02.60, senza redditi;

foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4[^], Ha 00.51.20, reddito dominicale Euro 11,90, reddito agrario Euro 13,22.

NOTE CATASTALI ESPERTO:

Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco

Valore di mercato lotto B € 52.000,00 (cinquantaduemila/00)

PREZZO BASE D' ASTA

€ 52.000,00 (cinquantaduemila/00)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto B, è di € 52.000,00 (cinquantaduemila/00) così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Esperto incaricato

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini, 8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

Tel: 0735/369811 ---347/0026344

