

# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

valutazione propedeutica alla vendita

LOTTO B

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

**Giudice delegato:** dott.ssa Francesca Calagna

**Curatore :** Dott. Mario Di Buò

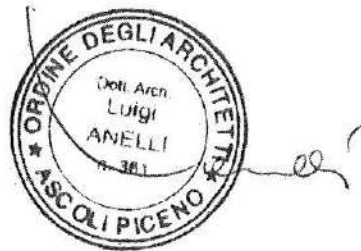
**Consulente Tecnico incaricato:**

Dott. Arch. Luigi Anelli

P.zza P. Fazzini n°8

63074 San Benedetto del Tronto (AP)

tel. 0735-568406 347-0026344



San Benedetto del Tronto 5 giugno 2019

indice

PREMESSA	pag. 2
OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO	pag. 7
<b>capitolo 1</b>	pag. 8
1a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 8
planimetria satellitare con sovrapposizione catastale	pag.9
documentazione fotografica	pag.10
<b>capitolo 2</b>	
SITUAZIONE URBANISTICA E SANITARIA	pag. 13
<b>capitolo 3</b>	
STATO DI POSSESSO	pag. 13
<b>capitolo 4</b>	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 13
<b>capitolo 5</b>	
STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 15
<b>RIEPILOGO</b>	<b>pag. 17</b>
<b>ALLEGATI</b>	

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 EDILIZIO - 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; allegghi 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 (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 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)

Il sottoscritto Arch. Luigi Anelli, esaminati gli atti ed i documenti reperiti, 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. Raffaele Agostini, presenta la propria relazione tecnica.

Si precisa sin da ora che si ritiene opportuno di formare per la vendita tre lotti, la presente trattazione riguarda:

**LOTTO B** che comprende la piena proprietà del terreno siti a Massignano (AP) di cui al fg 9 part.290 e la proprietà per l'area della part. 401 su cui vi è un diritto di superficie per anni ventidue a partire dal 16 giugno 2011, a favore della ditta [REDACTED]





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 [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]  
[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):***

trattandosi di un terreno "agricolo", 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):***

la vendita riguarda la piena proprietà del terreno sito a Massignano (AP) di cui al fg 9 part.290 e la proprietà per l'area della part. 401 su cui vi è un diritto di superficie a favore della ditta [REDACTED] Tale diritto si protrarrà per 22 anni con decorso dal giorno dell'atto di cessione del diritto di superficie stipulato appunto in data 16.06.2011. (vedi allegato 4)

## 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 terreni

*seminativo arboreo di cui fg 9 part.290, mq 5120 proprietà 1/1 [REDACTED]*

*al catasto urbano (trattandosi di ipotetico impianto fotovoltaico)*

*fg 9 part 401 categoria E3 rendita €22.224,00 proprietà per l'area [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 x €/ha 35.000= € 18.550

seminativo arborato ha 1,325 x € 19.600 = € 25.970

seminativo ha 0,171x19.100= € 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**

La vendita di cui al lotto B, riguarda: *la piena proprietà del terreno siti a Massignano (AP) di cui al fg 9 part.290 e la proprietà per l'area della part. 401 su cui vi è un diritto di superficie per anni ventidue a partire dal 16 giugno 201, a favore della ditta* [REDACTED]

## 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]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## DATI CATASTALI

al catasto terreni

*seminativo arboreo di cui fg 9 part.290, mq 5120 proprietà 1/1;*

*al catasto urbano (trattandosi di impianto fotovoltaico)*

*fg 9 part 401 categoria E3 rendita €22.224,00 proprietà superficiale 1/1*

## 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: 0735/568406 ---347/0026344



# TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Fallimentare

INTEGRAZIONE ALLA  
valutazione propedeutica alla vendita  
LOTTO B

Fallimento: 

**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. 0735-568406 347-0026344

San Benedetto del Tronto 26 settembre 2022

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, 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 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 visura allegata).

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.

Pertanto la vendita riguarda:

### **RIEPILOGO**

*la piena proprietà del terreno siti a Massignano (AP) al fg 9 part.401 categoria E/3, fg 9 part 290 seminativo arboreo del catasto terreni. Su questi terreni vi è un diritto di superficie a favore della ditta [REDACTED]*

### **DATI CATASTALI**

al catasto fabbricati:

*fg 9 part. 401 categoria E/3      proprietà per l'area*

*al catasto terreni:*

*fg 12 part 193 , ha 0,310 proprietà per l'area    proprietà 1/1*

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.

*Si allega alla presente integrazione copia della giusta mappa catastale in quanto quella inserita nella perizia (all. 1) è stato erroneamente impaginata.*

*il tecnico esperto incaricato*

*Arch. Luigi Anelli*

# MAPPA CATASTALE



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

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, nonchè 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

per la piena proprietà - al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4<sup>^</sup>, 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], per la piena proprietà - al foglio 9, particella 290, seminativo arborato, classe 4<sup>a</sup>, 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

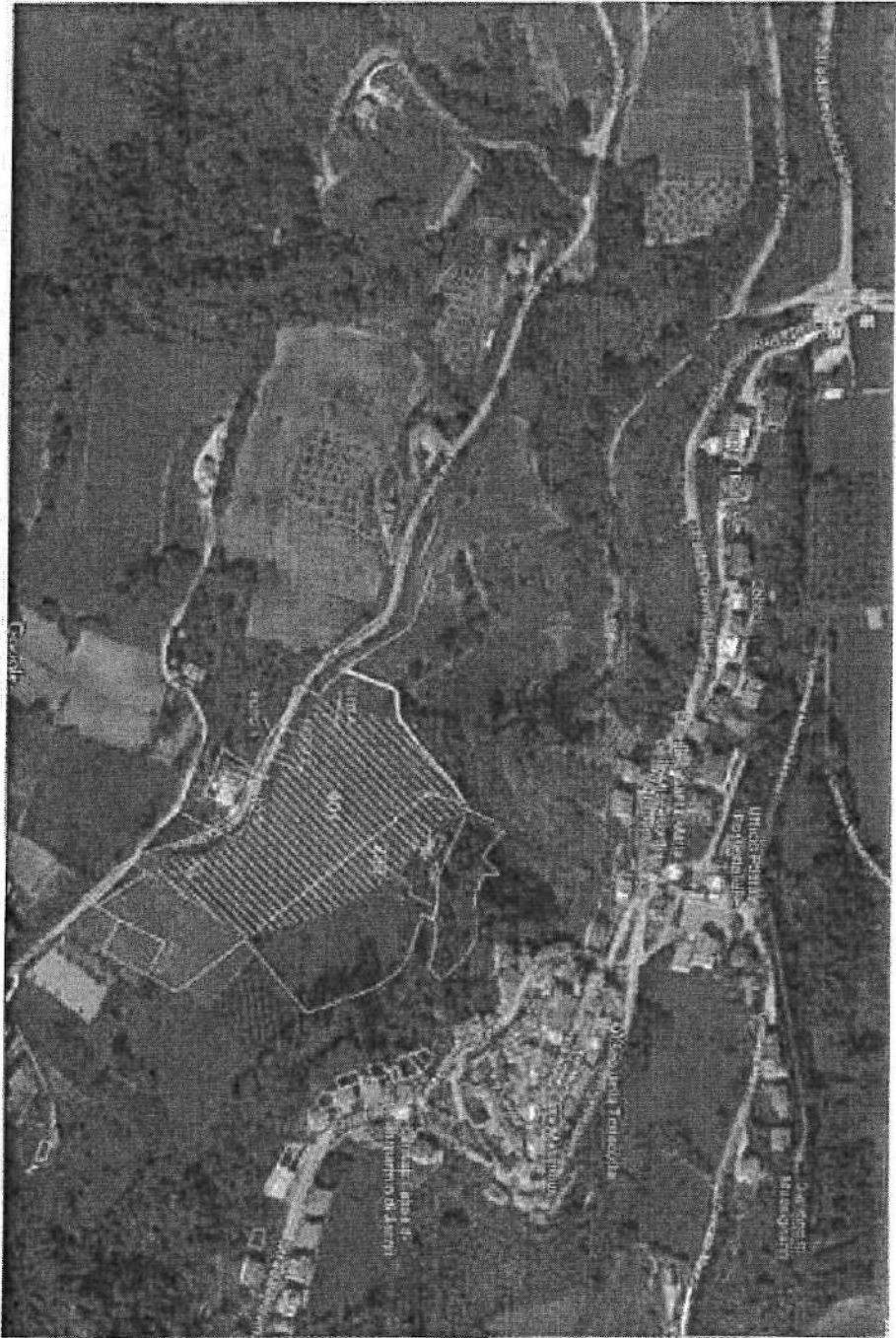




FOTO 1



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]

***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<sup>^</sup>, 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 superficiale 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 x €/ha 35.000= € 18.550

seminativo arborato ha 1,325 x € 19.600 = € 25.970

seminativo ha 0,171x19.100= € 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<sup>A</sup>, 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<sup>A</sup>, 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

