

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

N. 261/2014 R.ES. promossa da

NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Contro

... + 1

GIUDICE: Dott.ssa Giuliana Filippello

INTEGRAZIONE PERITALE



PREMESSA

In data 1 luglio 2025 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giuliana Filippello ha conferito al sottoscritto il seguente incarico:

“Quanto alla necessità di aggiornamento della perizia nei termini indicati dal Delegato, incarica il c.t.u. Ing. Fabrizio Pigliapoco di procedere entro giorni 90 al deposito di integrazione peritale inserendo nel Lotto 12 la stima della nuda proprietà e calcolando quanto è l'effettivo valore dell'intero compendio. Quanto al bene n.9 del Lotto 5 dovrà calcolare il suo valore precisando se l'omesso pignoramento incide sulla commerciabilità dei rimanenti beni.”

Visto che nel quesito si fa riferimento ai “termini indicati dal Delegato” il sottoscritto riporta di seguito un estratto della relazione dal Delegato del 13 giugno 2025:

(...) - all'udienza del 04/03/2025 il G.E. disponeva la prosecuzione delle vendite, con riunione di tutti i lotti residui (costituenti terreni agricoli) ad eccezione del Lotto 12, sul quale insiste impianto fotovoltaico, da vendersi autonomamente;(...)

1) per quanto riguarda il Lotto 12 bene 17 (terreno su cui insiste l'impianto fotovoltaico, in virtù di diritto di superficie costituito in favore di terzo soggetto non eseguito), censito al Catasto Terreni del Comune di San Marcello, Foglio 12, particella 198, si evidenzia che dalle indagini catastali è emerso che tale particella deriva dalle particelle 194, 195, 196 e 197 (doc. 2), a loro volta originate dalle particelle 183,186, 188 e 190, derivate dalle particelle 151, 171 e 175 (doc. 3). Il pignoramento immobiliare rubricato al n. 202/2016 RGE, tuttavia, risulta avere ad oggetto - tra le



altre - solo le particelle n. 151 e 171, e non anche la particella 175 (doc.ti 4, 5 e 6). Occorre pertanto verificare, tramite chiamata a chiarimenti del CTU, se effettivamente la particella 198, oggetto di stima, sia effettivamente originata anche dalla particella 175 (non pignorata) e se tale particella possa pertanto essere o meno posta in vendita.

2) per quanto riguarda il bene 9 (facente parte del Lotto 5 della perizia del CTU Ing. Albanesi – cfr doc. 1), si ravvisa una problematica analoga a quella indicata al punto precedente. Si tratta del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di San Marcello, Foglio 12, particelle 163, 169, 191, 184, 185, 187 e 190. Tra queste, la particella 163, derivante dalla particella 72 (doc. 7), non risulterebbe pignorata, e così la particella 191, derivate dalla particella 175 (doc. 8) non risulterebbe pignorata (cfr doc.ti 4, 5 e 6); - si rende pertanto necessario, al fine di procedere con la vendita degli ulteriori lotti, verificare se tutti i terreni oggetto di stima nella perizia del CTU Ing. Albanesi siano stati effettivamente e regolarmente pignorati, con particolare riferimento a quelli sopra individuati, poiché in difetto tali beni andranno esclusi dalla vendita, previo aggiornamento della stima.

Come anche richiamati nella suddetta relazione del Delegato, si precisa che verranno esclusi dall'aggiornamento della stima il Lotto 1 corrispondente al Lotto 1 bene 2 della perizia dell'Ing. Albanesi per il quale stanno proseguendo i bandi di vendita e i lotti già venduti, e dunque il Lotto 2 - corrispondente al Lotto 3 beni 5 e 6 della perizia dell'Ing. Albanesi e il Lotto 3 – corrispondente al Lotto 13 bene 7 della perizia dell'Ing. Albanesi. I Lotti 1, 2 e 3 erano stati stimati dal sottoscritto con perizia del 13 novembre 2021.

Il sottoscritto ha esaminato il fascicolo telematico e, vista l'esauriente documentazione agli atti, non ha ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi, ma ha proceduto all'aggiornamento dell'intero compendio mediante i dati sull'andamento del mercato immobiliare pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e mediante indagini di mercato. Per rispondere anche gli altri quesiti sono state effettuate ricerche storiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto ha depositato l'integrazione peritale presso il Tribunale Civile di Ancona in data 30 settembre 2025 rispondendo ai quesiti e aggiornando la stima degli immobili oggetto di pignoramento.

Letta la relazione e contestuale istanza depositata in data 20 ottobre 2025 dal Delegato, in data 21 ottobre 2025 il Giudice disponeva la comparizione del c.t.u. all'udienza del 28 ottobre 2025 ***“per meglio chiarire quanto già esposto nella propria relazione di aggiornamento e in particolare in merito al Lotto 17 bene 12 (terreno su cui insiste l'impianto fotovoltaico) e il Lotto 5 bene 9 sul quale le particelle 163 e 191 sembrerebbero essere intercluse.”***

In data 28 ottobre 2025, il sottoscritto si è presentato in udienza per fornire i chiarimenti richiesti.

Come riportato nel verbale di udienza, ***“il c.t.u. chiarisce come sulla base delle osservazioni esposte dalle parti abbia riesaminato l'elaborato verificando che effettivamente il valore della sola proprietà dell'area al netto del diritto di superficie debba essere rivista al ribasso. Quanto, inoltre, al Lotto 12 vi è effettivamente una particella non pignorata (n.197) la quale dovrà essere fatta oggetto di frazionamento.(...)”***



Quanto al Lotto 1 (riguardante cantina e terreno) il c.t.u. rileva che vi sono due particelle intercluse non pignorate che renderebbero difficile la vendita.”

Infine il Giudice concedeva ***“termine di giorni 30 per il deposito della integrazione peritale”***.

Viste le risultanze dell’analisi della documentazione agli atti e delle ricerche effettuate, visto quanto già chiarito dal c.t.u. all’udienza del 28 ottobre 2025, viene presentata la seguente

INTEGRAZIONE PERITALE

Oggetto della relazione è l’intera proprietà di un’azienda vinicola ubicata a San Marcello (AN) - via Melano n.25, di un fabbricato civile ubicato a San Marcello (AN) - via Melano n.23, di fondi agricoli in via Melano e via Acquasanta e di un impianto fotovoltaico in via Melano. Di seguito la risposta ai quesiti formulati dal Giudice con le integrazioni richieste, secondo una sequenza ritenuta opportuna per una maggiore chiarezza di trattazione.

“Quanto al bene n.9 del Lotto 5 dovrà calcolare il suo valore precisando se l’omesso pignoramento incide sulla commerciabilità dei rimanenti beni.”

Il sottoscritto ha eseguito le ricerche storiche relative alle particelle richiamate nella relazione del Delegato:

- Particella individuata al Catasto Terreni del Comune di San Marcello al Fg 12, particella 163 (superficie 10 mq);
- Particella individuata al Catasto Terreni del Comune di San Marcello

al Fg 12, particella 191 (superficie 1.245 mq).

La particella 163, originata dalla particella 72 non è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

La particella 191, originata dalla particella 175, non è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

Le particelle 163 e 191 non possono essere messe in vendita.

Da una ricerca sulla posizione in mappa delle particelle e sulle proprietà circostanti risulta che l'omesso pignoramento rende intercluse le due particelle e difficile la vendita dei rimanenti beni.

Il valore del Lotto 5 verrà calcolato non considerando il valore delle due particelle 163 e 191 e attualizzando la stima delle restanti particelle facenti parte del Lotto 5.

Lo sviluppo completo dei calcoli delle singole particelle costituenti il Lotto 5 sono riportati in ALLEGATO 2; di seguito si evidenzia il valore totale del Lotto:

Valore Lotto 5: 225.863,05 € che arrotondato è pari a **225.863,00 €**
(duecentoventicinquemilaottocentosessantatre/00).

“inserendo nel Lotto 12 la stima della nuda proprietà”

Il sottoscritto ha eseguito le ricerche storiche relative alla particella in cui insiste l'impianto fotovoltaico; tale particella è individuata al Catasto Terreni del Comune di San Marcello al Fg 12, particella 198 (superficie 24.595 mq).



La particella 198 è stata a sua volta originata dai seguenti immobili soppressi:

Foglio 12 Particella 194, Foglio 12 Particella 195, Foglio 12 Particella 196, Foglio 12 Particella 197.

La particella 194 è stata a sua volta originata dalla particella 183 che a sua volta deriva dalla particella 151 che è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

La particella 195 è stata a sua volta originata dalla particella 186 che a sua volta deriva dalla particella 171 che è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

La particella 196 è stata a sua volta originata dalla particella 188 che a sua volta deriva dalla particella 171 che è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

La particella 197 è stata a sua volta originata dalla particella 190 che a sua volta deriva dalla particella 175 che non è stata oggetto del pignoramento immobiliare del 2016 presente nel fascicolo e richiamato dal Delegato nella sua relazione del 13 giugno 2025.

La particella 197 (superficie 170 mq) non può essere posta in vendita.

Ai fini della stima del valore del terreno del Lotto 12, in assenza di impianto, decurtata della pauperazione causata dall'insistente diritto di superficie della durata trentennale a decorrere dal 2010, si procederà (in analogia e alle medesime ipotesi di quanto già scritto nella perizia del



precedente CTU Ing Albanesi del 18-06-2019) sottraendo al valore attualizzato del terreno in assenza di impianto (al netto dei 170 mq non pignorati) il mancato introito nel periodo trentennale che viene ricalcolato dal sottoscritto (introito dovuto alla normale conduzione del fondo in assenza d'impianto; nello specifico coltura a rotazione come l'appezzamento circostante sempre in proprietà all'esecutato: verosimilmente fondo posto 1 anno a girasole e 2 a frumento duro). In aggiunta al periodo trentennale si considera una ulteriore annualità per considerare la possibilità di perdere la stagione di semina (ad esempio per tardivo smantellamento dell'impianto fotovoltaico). In definitiva il periodo di riferimento analizzato è il 2010÷2041.

1) Valore di stima attualizzato del terreno (Lotto n.12) in assenza di impianto

Sulla base dello storico catastale in cui l'appezzamento risultava di qualità 'seminativo', il valore di stima attualizzato del terreno (Lotto n.12) in assenza di impianto fotovoltaico risulta essere pari a:
 $(24.595-170) \text{ mq} \times 2,691743 \text{ €/mq} = 65.745,82 \text{ €}.$

2) Mancato profitto nel periodo 2010÷2041

Il mancato profitto nel periodo 2010÷2041 viene di nuovo calcolato consultando i dati aggiornati pubblicati da più siti web, nello specifico: A.R.E.A. R.I.C.A.; S.I.A.N.; AGER BORSA MERCI BOLOGNA. Da essi si sono ricavati i listini prezzi prodotto (€/q.le) e le rese agricole (q.le/Ha), così da calcolarsi i ricavi lordi unitari annuali (€/Ha).

Per quantificare i costi da sostenersi per le lavorazioni, si è fatto riferimento ai listini ufficiali APIMA ANCONA (tariffario lavorazioni agricole). Nello

specifico si sono considerate le medie dei valori massimi e minimi per ogni singola lavorazione.

Infine, si sono considerati i contributi concessi grazie alle Politiche Agricole Comunitarie (P.A.C.).

Per i P.A.C. delle annualità future si sono considerati i valori medi delle annualità 2010÷2027.

La stima si basa sulla valutazione dei costi-ricavi per ogni singola annualità nel periodo di riferimento 2010÷2041, secondo il seguente:

- rese agricole	A.	[q.le/Ha]
- prezzi prodotto (girasole, grano duro)	B.	[€/q.le]
- ricavi lordi	C.=A*B	[€/Ha]
- costi lavorazioni	D.	[€/Ha]
- contributi P.A.C.	E.	[€/Ha]
- ricavi utili	C-D+E	[€/Ha]

Si ha un ricavo utile unitario pari ad €/Ha 14.669,64 (periodo 2010÷2041); lo sviluppo completo del calcolo del ricavo utile unitario è in ALLEGATO 6 e i dati aggiornati pubblicati dai vari siti web sono negli ALLEGATI 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15.

Il ricavo utile unitario di €/Ha 14.669,64 viene moltiplicato per gli ettari totali del terreno (al netto dei 170 mq non pignorati), per cui il mancato profitto nel periodo 2010÷2041 risulta essere pari a:

$(24.595-170) \text{ mq} \times 1,466964 \text{ €/mq} = 35.830,60 \text{ €}.$

- 3) Stima del valore del terreno del Lotto 12, in assenza di impianto, decurtata della pauperazione causata dall'insistente diritto di superficie della durata trentennale a decorrere dal 2010

Valore del terreno in assenza di impianto:..... 65.745,82 €

A detrarre mancato profitto (periodo 2010÷2041):..... 35.830,60 €

Stima attuale della nuda proprietà.....29.915,22 €

Il valore attuale arrotondato della nuda proprietà del terreno del Lotto 12 è pari a **29.915,00 € (ventinovemilanovecentoquindici/00).**

Il valore stimato è indicativo in quanto nella sua determinazione le ipotesi fatte considerano variabili fortemente aleatorie e comunque ad oggi non individuabili (ad esempio, contributi P.A.C. non ancora determinati/concessi per le annualità future; rese e prezzi di prodotto fortemente suscettibili delle condizioni climatiche ed ambientali; ecc.).

“e calcolando quanto è l’effettivo valore dell’intero compendio.”

Prima di procedere alla stima dell’intero compendio, il sottoscritto ha controllato anche tutti gli altri immobili oggetto della stima dell’Ing. Albanesi e non ha rilevato altre criticità; pertanto, gli immobili oggetto del presente aggiornamento o sono direttamente presenti nel pignoramento o sono derivati da una particella oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha anche controllato gli estremi catastali di tutti gli immobili della perizia dell’Ing. Albanesi tramite ricerche telematiche presso gli Uffici dell’Agenzia delle Entrate e, dove venivano riscontrate differenze, tramite aggiornamento delle visure storiche catastali. Le integrazioni effettuate sono state soltanto l’aggiunta di alcuni redditi dominicale e agrario mancanti rispetto alla perizia dell’Ing. Albanesi.

In ALLEGATO 1 è riportata una tabella con il riferimento alla numerazione dei lotti e dei beni della perizia dell’Ing. Albanesi e i riferimenti catastali

aggiornati corrispondenti.

In ALLEGATO 3 sono riportate le visure storiche catastali di immobili che hanno richiesto un aggiornamento.

Di seguito si riportano i valori attualizzati di tutti lotti della perizia dell'Ing. Albanesi e, come richiesto dal Giudice, la formazione di due lotti:

Lotto A costituito da tutti i lotti residui (Lotti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) e

Lotto B dove insiste l'impianto fotovoltaico (Lotto 12).

Per l'attualizzazione dei valori di stima dei terreni sono stati presi come riferimento le più recenti pubblicazioni sui valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 4); per l'attualizzazione dei valori di stima dei fabbricati sono stati presi come riferimento i dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 5) ed eseguite indagini di mercato.

Si rimanda alle tabelle dell'ALLEGATO 2 per lo sviluppo completo dei calcoli.

Di seguito la sintesi dei valori di stima dell'intero compendio:

Lotto 1 (Bene 1):329.473,00 €

Lotto 2 (Beni 3 e 4):734.074,00 €

Lotto 4 (Bene 8):376.752,00 €

Lotto 5 (Beni 9 e 10):225.863,00 €

Lotto 6 (Bene 11):57.469,00 €

Lotto 7 (Bene 12):20.592,00 €

Lotto 8 (Bene 13):20.726,00 €

Lotto 9 (Bene 14):354.103,00 €

Lotto 10 (Bene 15):7.174,00 €

Lotto 11 (Bene 16): 95.615,00 €

Lotto 12 (Bene 17): 29.915,00 €

TOTALE: 2.251.756,00 €

Di seguito il valore dei due Lotti A e B, come disposto del G.E. all'udienza del 04/03/2025.

Lotto A (Lotti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) = 329.473,00 + 734.074,00 + 376.752,00 + 225.863,00 + 57.469,00 + 20.592,00 + 20.726,00 + 354.103,00 + 7.174,00 + 95.615,00 = 2.221.841,00 €

(duemilioniduecentoventunomilaottocentoquarantuno/00).

Lotto B (Lotto 12) = 29.915,00 € (ventinovemilanovecentoquindici/00).

ASTE
GIUDIZIARIE® ***

Considerato tutto quanto sopra esposto si rassegnano le seguenti

Conclusioni

“Quanto alla necessità di aggiornamento della perizia nei termini indicati dal Delegato, incarica il c.t.u. Ing. Fabrizio Pigliapoco di procedere entro giorni 90 al deposito di integrazione peritale inserendo nel Lotto 12 la stima della nuda proprietà e calcolando quanto è l'effettivo valore dell'intero compendio. Quanto al bene n.9 del Lotto 5 dovrà calcolare il suo valore precisando se l'omesso pignoramento incide sulla commerciabilità dei rimanenti beni.”

Il valore attuale del Lotto 5 è **225.863,00 €**
(duecentoventicinquemilaottocentosessantatre/00) e l'omesso

pignoramento rende intercluse le due particelle e difficile la vendita dei rimanenti beni.

Il valore della nuda proprietà del Lotto 12 è **29.915,00 €**



(ventinovemilanovecentoquindici/00).

Il valore dell'intero compendio è **2.251.756,00 €**

(duemilioniduecentocinquantunomilasettecentocinquantasei/00).

Di seguito il valore dei due Lotti A e B, come disposto del G.E. all'udienza del 04/03/2025.

Lotto A (Lotti 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) = 2.221.841,00 €

(duemilioniduecentoventunomilaottocentoquarantuno/00).

Lotto B (Lotto 12) = 29.915,00 € (ventinovemilanovecentoquindici/00).

Costituiscono parte integrante della seguente relazione:

- ALLEGATO 1: tabelle dei beni oggetto di stima con riferimenti catastali aggiornati;
- ALLEGATO 2: tabelle di calcolo dei valori stimati;
- ALLEGATO 3: visure storiche catastali di immobili che hanno richiesto un aggiornamento;
- ALLEGATO 4: valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate e calcolo dei valori per l'anno 2025;
- ALLEGATO 5: quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- ALLEGATO 6: valutazione reddituale fondo a rotazione;
- ALLEGATO 7: report AREA RICA INEA;
- ALLEGATO 8: consultazione SIAN;
- ALLEGATO 9: elaborazione AGER BORSA MERCI BOLOGNA;
- ALLEGATO 10: tariffario APIMA ANCONA 2020;
- ALLEGATO 11: tariffario APIMA ANCONA 2021;

- ALLEGATO 12: tariffario APIMA ANCONA 2022;
- ALLEGATO 13: tariffario APIMA ANCONA 2023;
- ALLEGATO 14: tariffario APIMA ANCONA 2024;
- ALLEGATO 15: PAC 2021-2027.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Ancona, 26 novembre 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®