

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **000144/2024**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELABORATO PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Ing. Emanuel Tamburini
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 878/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. TMBMNL73T01H294F - P.Iva 03421980404*

*con studio in Rimini (Rimini) Via Bilancioni n. 16
email: emtambur@tin.it
PEC: emanuel.tamburini@ingpec.eu*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Ing. Emanuel Tamburini, Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n.° 878/A, veniva nominato esperto stimatore dal G.E. in data 27/06/2025 per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto RGE 144/2024.

A seguito di istanza depositata dal sottoscritto in data 28/07/2025, il G.E., con verbale del 18/08/2025, disponeva di aggiornare solo le verifiche ipotecarie ed i dati di intestazione della perizia senza ulteriori indagini già effettuate nella procedura RGE n 21/2024.

Il sottoscritto, preso atto di quanto sopra, aggiorna la perizia depositata telematicamente in data 09/10/2024 e riferita al sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 con il presente elaborato, che modifica solamente le verifiche ipotecarie, i dati di intestazione della perizia e l'allegato 3.

Beni in Casteldelci (RN) loc. Gattara
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di future piantagioni, coltivazioni od altro manufatti agricoli, civili od industriali ai sensi dell'articolo 952 del C.C. per la durata di 30 anni fino al 21 Giugno 2042, di impianto fotovoltaico installato su terreno, di potenza nominale 371,91 kW, sito in comune di Casteldelci, loc. Gattara.

Impianto fotovoltaico realizzato su terreno agricolo composto da 1518 pannelli di potenza di 245 W ciascuno (di cui almeno 3 non funzionanti e rotti) per una potenza complessiva di 371,91 kW ed orientati a sud. I pannelli risultano con inclinazione modificabile manualmente. Sono presenti 21 inverter di cui 6 non funzionanti al momento del sopralluogo. L'impianto fotovoltaico è del tipo "grid connected", collegato alla Rete di ENEL Distribuzione tramite una Cabina di Ricezione collocata sul lato Sud del lotto. Questa Cabina è costituita da un edificio prefabbricato in calcestruzzo, contenenti il Quadro in MT dell'ENEL, il Gruppo di Misura dell'energia elettrica ed il Dispositivo Generale dell'Utente, con funzioni anche di Dispositivo di Interfaccia con la Rete. Il parco fotovoltaico risulta completamente recintato e dotato di un sistema di allarme e videosorveglianza, che il debitore ha dichiarato non funzionante.

Identificato al catasto del Comune di Casteldelci:

- Fabbricati: diritto di superficie per 1/1 e , foglio 43 particella **201**, categoria D/10, posto al piano T, rendita: € 7.360,00.
Confini della particella 201: part. 99, 200, 203 salvo altri.
- Fabbricati: diritto di superficie per 1/1 e , foglio 43 particella **203**, sub 1, categoria D/10, posto al piano T, rendita: € 4.160,00.
- Fabbricati: diritto di superficie per 1/1 e , foglio 43 particella **203**, sub 2, categoria D/1, posto al piano T, rendita: € 50,00.
Confini della particella 203: part. 99, 201, 202, 204, 191 salvo altri.

Compreso il sub 3 della particella **203**, quale bene non censibile, (corte) comune ai sub 1 e 2.

L'impianto è posizionato su terreno tra coperto e scoperto pertinenziale della superficie catastale di mq. 4509 + 4505. L'impianto è riferito in mappa al Foglio 43 particella 201 qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 4509 area di enti urbani e promiscui e particella 203 qualità/classe Ente Urbano, superficie m² 4505 area di enti urbani e promiscui.

- B.** Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 e conseguente proprietà superficiaria di future piantagioni, coltivazioni od altro manufatti agricoli, civili od industriali ai sensi dell'articolo 952 del C.C. per la durata di 30 anni fino al 21 Giugno 2042, di appezzamenti di terreno in parte confinanti alle particelle e di cui al punto A, siti in comune di Casteldelci, località Gattara.

Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa 102.368,00 mq.

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto. Non tutti i terreni sono stati visionati in quanto in parte inaccessibili.

Identificato in catasto del Comune di Casteldelci sezione Scavolino:

- Terreni: foglio 43 mappale **65**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie catastale 12.098 mq, reddito agrario: euro 1,25 reddito dominicale: euro 15,62.
Confini: part. 74-66-68, fosso cagiagnocco salvo altri.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
 Custode Notaio Giannantonio Pennino
 Perito: Ing. Emanuel Tamburini



- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **74**, qualità bosco misto, classe 1, superficie catastale 21.822 mq, reddito agrario: euro 2,25 reddito dominicale: euro 22,54.
Confini: part. 73-77-78-66-65, strada vicinale, fosso cagiagnocco salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **101**, particella divisa in due porzioni: porzione AA qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 1.002 mq, reddito agrario: euro 1,81 reddito dominicale: euro 1,29, porzione AB qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 5.912 mq, reddito agrario: euro 0,61 reddito dominicale: euro 4,89.
Confini: part. 200-124-125-102-158 salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **121**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 408 mq, reddito agrario: euro 0,74 reddito dominicale: euro 0,53.
Confini: part. 120-122-200-202 salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **122**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 5.272 mq, reddito agrario: euro 0,54 reddito dominicale: euro 3,81.
Confini: part. 121-130-131-160-123-200 salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **123**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 5.520 mq, reddito agrario: euro 0,57 reddito dominicale: euro 3,99.
Confini: part. 122-161-162-124-200 salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **158**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 5.728 mq, reddito agrario: euro 0,59 reddito dominicale: euro 4,14.
Confini: part. 122-200-101-89-167 salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **160**, qualità incolt. Ster., superficie catastale 1.374 mq.
Confini: part. 164-122-123-167 fiume Marecchia salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **161**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 1.140 mq, reddito agrario: euro 0,12 reddito dominicale: euro 0,82.
Confini: part. 160-162-123, fiume Marecchia salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **169**, qualità bosco misto, classe 2, superficie catastale 7.350 mq, reddito agrario: euro 0,76 reddito dominicale: euro 5,31.
Confini: part. 57-63-64-168, fosso cagiagnocco salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 43 mappale **191**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 281 mq, reddito agrario: euro 0,58 reddito dominicale: euro 0,58.
Confini: part. 193-204-203-98-206 salvo altri.



- Terreni:
a di i, foglio 43 mappale **193**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4.110 mq, reddito agrario: euro 8,49 reddito dominicale: euro 8,49.
Confini: part. 202-204-191-206-96-192, strada per Gattara- salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a proprietà per 1/1 in regime di i, foglio 43 mappale **194**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 3.969 mq, reddito agrario: euro 8,20 reddito dominicale: euro 8,20.
Confini: part. 105-115-195, strada per Gattara, strada vicinale salvo altri.
- Terreni: diritto di superficie per 1/1 e a di foglio 43 mappale **200**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 13.523 mq, reddito agrario: euro 27,94 reddito dominicale: euro 27,94.
Confini: part. 99-201-202-121-122-123-101-158-87-95 salvo altri.

- Terreni: a di foglio 43 mappale **202**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12.488 mq, reddito agrario: euro 25,80, reddito dominicale: euro 25,80.
Confini: part. 193-129-120-121-200-203-204, strada per Gattara salvo altri.

- Terreni: a di foglio 43 mappale **204**, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 371 mq, reddito agrario: euro 0,77, reddito dominicale: euro 0,77.
Confini: part. 191-193-202-203, salvo altri.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate, estratto di mappa, e la planimetria catastale (allegato 2);
- visura aggiornata presso Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Rimini ed il titolo di provenienza (allegato 3);
- precedenti autorizzativi (allegato 4).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: il debitore

Giustamaccchia Notario di Rimini iscritto nel ruolo del Collegio Notarile riunito di Forlì e Rimini, i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

Con provvedimento del Tribunale di Rimini in data 16/06/1994 è stata omologata la separazione coniugale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio indicato (estratti degli atti di nascita e di matrimonio sono allegati al numero 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Caratteristiche zona: agricola collinare a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	nessuno.
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole collinari, i principali centri limitrofi sono: Novafeltria (23 km) San Sepolcro (39 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato dal debitore senza titolo. Parte dei terreni comprendono anche la sede stradale asfaltata che collega Gattara con la strada Provinciale Marecchia. A seguito della richiesta per visura di contratti di locazione e/o comodato inviata dal sottoscritto in data 30/07/2024, l'Agenzia delle Entrate di Rimini ha comunicato di non avere rinvenuto in anagrafe tributaria la registrazione di contratti di locazione o comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Scrittura privata autentica nelle firme del Notaio Turchetti Stefania di Pesaro del 07/12/2012 rep. N. 17569 trascritta a Rimini il 28/12/2012 reg. part. 4627 reg. gen. 6749, con cui è stata costituita a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. e a carico di [redacted] per il diritto di superficie pari a 1/1 e [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1 la servitù di elettrodotto sul bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Casteldelci al foglio 43 part. 203 sub 1 e sub 2.

Atto di cessione del credito a rogito del Notaio Mario De Simone di Forlì del 23/04/2013 rep. 46774/24460 registrato a Forlì il 02/05/2013 n. 2972 serie 1T portante cessione dei crediti presenti e futuri vantati verso il GSE derivanti dalla convenzione n. E03L361227407 fino a scadenza di quest'ultima contro [redacted]

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma del Notaio Aurigemma Alfredo Repertorio 690/460 del 06/03/2025 a favore di [redacted] gravante i soli immobili di cui al punto

A, iscritta a Urbino in data **12/03/2025** reg. part. **186** reg. gen. 1437.

importo ipoteca: € 60.000,00

importo capitale: € 30.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie degli immobili oggetto di perizia con atto trascritto a Urbino in data **05/03/2024** reg. part. **988** reg. gen. 1305. Dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva e cancellazione del pignoramento in data 13/12/2024.

Pignoramento a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie degli immobili oggetto di perizia con atto trascritto a Urbino in data **30/12/2024** reg. part. **5838**, reg. gen. **7805**.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00, per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione, dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,50% Val. Ipoteca	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 60 000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 329,00

Giudice Dott.

Custode No.

Perito: Ing. Emanuel Tamburini

5/12

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 01/10/2025 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: non conforme

Non essendo in possesso di tutta la documentazione allegata all'autorizzazione n. 5 del 30/06/2011 per la realizzazione l'esercizio di un impianto fotovoltaico a terra per la produzione di energia elettrica rilasciata dalla Provincia di Rimini si è valutato quanto visionato in fase di sopralluogo in funzione della documentazione in possesso fornita dal debitore e dal GSE.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23/09/2024 sono state riscontrate le seguenti difformità.

Impianto fotovoltaico.

All'interno della recinzione dell'impianto fotovoltaico sul lato Ovest è presente un manufatto realizzato con struttura mista in calcestruzzo, acciaio e muratura e copertura in pannelli sandwich in lamiera delle dimensioni in pianta di circa 6.5 x 6 metri completamente abusivo. Tale difformità non è sanabile urbanisticamente e andrà quindi ripristinato lo stato dei luoghi. Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è stimabile in circa € 2.000,00.

N.B.: I costi sono puramente indicativi e potrebbero variare in funzione delle diverse modalità adottate e delle procedure vigenti al momento della regolarizzazione/ripristino. La quantificazione della spesa per il ripristino nonché della sanzione, nonché la fattibilità dell'eventuale sanatoria dovrà essere approfondita dall'acquirente o da suo tecnico di fiducia.

Si evidenzia inoltre che:

-l'autorizzazione provinciale n.5 del 30/06/2011 prevedeva la costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a **399 kW**;

-la convenzione con il GSE n. E03L361227407 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare è riferita ad un impianto di potenza nominale **359,905 kW**;

-dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha rilevato la presenza di 1518 pannelli fotovoltaici della potenza di 245 W ciascuno, che sommano una potenza nominale dell'impianto pari a **371,91 kW**.

Nell'autorizzazione provinciale erano previste tutta una serie di prescrizioni di cui il sottoscritto non ha potuto verificarne il rispetto, in particolare al punto 6 si evidenziava che la stessa autorizzazione aveva durata quinquennale dal momento della messa in esercizio e rinnovabile per eguale periodo fino alla concorrenza della durata ventennale dell'impianto.

Preventivo dei costi necessari (onorari e spese) all'aggiornamento catastale:

Spese imponibili per diritti catastali (DOCFA ed 1 Tipo Mappale) = € 209.00

Totale Spese imponibili per diritti catastali = **€ 209.00 + iva e cassa.**

Onorari Professionali per elaborazione di:

-tipo mappale per inserimento in mappa del manufatto abusivo,

-redazione di DOCFA,

-quadro dimostrativo.

Totale Onorari Professionali = **€ 1.600.00 + iva e cassa.**

Le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate sono all'allegato 2.

Sono state riscontrate anche le seguenti difformità che riguardano i terreni: la qualità di coltura indicata in visura in alcune particelle non corrisponde a quella effettivamente riscontrata. Regolarizzabile mediante redazione e presentazione di modello di variazioni colturali per un costo preventivabile in **400,00 Euro**, oltre a diritti, Iva e oneri di legge.

4.3.2. Conformità catastale: non conforme

La planimetria catastale del 07/09/2012 della particella 203 in visura non rappresenta l'attuale composizione e consistenza dell'immobile. Esistono difformità rilevanti ai fini catastali che incidono sui parametri reddituali. Le difformità sono le stesse indicate al paragrafo 4.3.1. Non si ritiene necessario presentare relativa pratica di aggiornamento catastale, in quanto essendo un immobile strumentale le imposte di trasferimento vengono calcolate sul prezzo di aggiudicazione.

Lo scrivente rimette comunque ogni valutazione sulle eventuali operazioni di aggiornamento catastale al Giudice e, se la S.V. lo riterrà opportuno e lo riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni coadiuvato da un tecnico di fiducia.

Si evidenzia che non sono state volturate catastalmente le particelle 202 e 204 derivanti dalla precedente particella 119 con frazionamento n.116643.1/2012 del 23/08/2012 in seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 21/06/2012 rep. 2629, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 11/07/2012 reg. part. 2449 reg. gen. 3400.

Si evidenzia anche che alcune particella sono attraversate dalla strada che porta a Gattara (che non è stata inserita in mappa) mentre nella mappa è presente un vecchio tracciato stradale.

N.B.: Si precisa che la consistenza ed i confini non sono stati oggetto di verifica in quanto non previsti nell'incarico.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali:

non pertinente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

non pertinente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco d'Avossa di Cesena del 21/06/2012 rep. 2629, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 11/07/2012 reg. part. 2449 reg. gen. 3400.

6.2 Precedenti proprietari:

per il diritto di proprietà per 1/1 delle particelle 74-100-101-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193 al Foglio 43, dal 07/07/2004 al 21/06/2012 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Turchetti Stefania di Pennabilli del 07/07/2024 rep. 7966, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 02/08/2004 reg. part. 3638.

per il diritto di proprietà per 1/1 delle particelle 65-119 al Foglio 43, da data antecedente il ventennio al 21/06/2012 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Giglioli di Novafeltria del 04/09/1991 rep. 36443, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 01/10/1991 reg. part. 3558.

per il diritto di proprietà per 1/1 delle particelle 120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169 al Foglio 43, da data antecedente il ventennio al 21/06/2012 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Giglioli di Novafeltria del 01/08/1991 rep. 36280, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Rimini in data 29/08/1991 reg. part. 3197.

7. PRATICHE EDILIZIE ED AUTORIZZAZIONI:

Si precisa che è stata presentata domanda per la ricerca dei titoli autorizzativi presso la Provincia di Rimini in data 27/08/2024, reiterata più volte, a cui ad oggi non si è ancora ricevuta risposta. I documenti indicati nel seguito sono stati forniti dal debitore.

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti
Custode Notaio Giannantonio Pennino
Perito: Ing. Emanuel Tamburini

Provvedimento del Responsabile del servizio Progetti di area vasta e mobilità di sistema della Provincia di Rimini n. 5 del 30/06/2011 per l'autorizzazione alla realizzazione ed all'esercizio di un impianto fotovoltaico a terra per la produzione di energia elettrica di 399 kWp e relative opere connesse e infrastrutture indispensabili intestata a

Domanda di voltura dell'autorizzazione unica del 22/06/2012, imprese subentrante Impresa

Per la documentazione autorizzativa si veda l'allegato 4.

Descrizione Impianto fotovoltaico su terreno agricolo di cui al punto A

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 e conseguente proprietà superficiaria di future piantagioni, coltivazioni od altro manufatti agricoli, civili od industriali ai sensi dell'articolo 952 del C.C. per la durata di 30 anni fino al 21 Giugno 2042, di impianto fotovoltaico installato su terreno, di potenza nominale 371,91 kW, sito in comune di Casteldelci, loc. Gattara.

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 23/09/2024):

Impianto fotovoltaico realizzato su terreno agricolo composto da 1518 pannelli della potenza di 245 W ciascuno (di cui almeno 3 non funzionanti e rotti) per una potenza complessiva di 371,91 kW. Sono presenti 21 inverter di cui 6 non funzionanti al momento del sopralluogo. L'impianto fotovoltaico è del tipo "grid connected", collegato alla Rete di ENEL Distribuzione tramite una Cabina di Ricezione collocata sul lato Sud del lotto. Questa Cabina è costituita da un edificio prefabbricato in calcestruzzo, contenenti il Quadro in MT dell'ENEL, il Gruppo di Misura dell'energia elettrica ed il Dispositivo Generale dell'Utente, con funzioni anche di Dispositivo di Interfaccia con la Rete. Il parco fotovoltaico risulta completamente recintato e dotato di un sistema di allarme e videosorveglianza, che il debitore dichiara non funzionante.

Le strutture di supporto dei moduli fotovoltaici sono costituite da profili di acciaio zincato a caldo e da profili di lamiera presso piegata zincata ed hanno inclinazione modificabile manualmente, con orientamento verso Sud.

L'impianto è entrato in esercizio il 24/08/2012 ed il sig. _____ ha stipulato convenzione con il GSE n. E03L361227407 del 20/03/2013 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare riferita all'impianto di potenza nominale **359,905 kW**. **La durata della convenzione è definita con decorrenza dal 18/09/2012 e scadenza al 17/09/2032. La tariffa incentivante riconosciuta è pari a 0,1350 Euro/kWh. Il credito vantato nei confronti del GSE e derivante dall'incentivo è stato ceduto a terzi come indicato al punto 4.1.4.**

N.B.:

☐ le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;

Quanto al quesito 11 di cui all'incarico, non è necessario predisporre l'attestato di prestazione energetica in quanto immobili esenti dall'obbligo.

Le fotografie sono allegate al numero 1.

Descrizione Terreni di cui al punto B

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 e conseguente proprietà superficiaria di future piantagioni, coltivazioni od altro manufatti agricoli, civili od industriali ai sensi dell'articolo 952 del C.C. per la durata di 30 anni fino al 21 Giugno 2042, di appezzamenti di terreno in parte confinanti alle particelle e di cui al punto A, siti in comune di Casteldelci, località Gattara.

Sviluppano una superficie lorda catastale complessiva di circa **102.368,00 mq.**

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici per l'esatta determinazione della consistenza ed individuazione dei confini che non sono fisicamente materializzati sul posto.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Programma di fabbricazione approvato in forza D. Provv.le n.1502 del 17/09/1971 e successive varianti gli immobili sono identificati in zona agricola "E". Si veda il CDU all'allegato 4.

Ai fine della determinazione della consistenza commerciale si assume la consistenza catastale arrotondata a **102.368,00 mq.**

Giudice Dott.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreni	Sup. reale lorda catastale	102.368,00 mq	1,00	102.368,00 mq
	Sup. commerciale	102.368,00 mq		102.368,00 mq

Caratteristiche descrittive (alla data del sopralluogo avvenuto il 23/09/2024):

Appezamenti di terreno agricoli senza fabbricati ne ruderi su di esso insistenti di forma irregolare in parte con pendenza scoscesa ed estensione complessiva di 102.368,00 mq.

Non tutti i terreni sono facilmente accessibili dalle strade alcuni non sono stati visionati in quanto di difficile accesso. La tessitura è costituita prevalentemente da boschi cedui, anche i terreni destinati a pascolo e seminativo presentano una giacitura declive. I terreni si possono suddividere in due blocchi, uno che comprende anche i terreni di cui al punto A ed uno a Nord della strada comunale che è attraversato dal fosso catastalmente indicato come Cagiagnocco.

Le fotografie e la sovrapposizione tra la mappa catastale dei terreni e la foto aerea sono allegate al numero 1.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la stima del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico, si sono considerati i ricavi che esso potrà portare con la vendita dell'energia prodotta dopo il **17/09/2032** data di scadenza della convenzione con il GSE (in quanto tutto il credito precedente a tale data è stato ceduto a terzi) e fino alla data del **21/06/2042** data di scadenza del diritto di superficie. Si è tenuto conto, fra l'altro, anche dei costi da sostenere per l'installazione dei moduli fotovoltaici da sostituire, delle spese necessarie per riavviare gli inverter e per rimettere in esercizio gli impianti di allarme antintrusione. Si è tenuto conto, inoltre anche dei costi di esercizio e manutenzione annuali per il corretto funzionamento dell'impianto. Per quantificare il probabile introito economico che potrebbe derivare dalla vendita dell'energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico, è stata calcolata la sua producibilità nel periodo indicato in precedenza e stimato in circa 372.000 kWh annui.

N.B.:

Si rileva che l'autorizzazione provinciale n. 5 del 30/06/2011 per la realizzazione e l'esercizio di un impianto fotovoltaico a terra per la produzione di energia elettrica ha durata quinquennale dal momento della messa in esercizio e rinnovabile per eguale periodo fino alla concorrenza della durata ventennale dell'impianto.

Dopo tale data non si ha certezza sulla possibilità di utilizzo dell'impianto fotovoltaico.

Il valore unitario di stima da attribuire ai terreni è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni similari, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi.

E' stato tenuto conto delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima.

Essendo il corpo formato da terreni di diversa qualità (bosco, pascolo, seminativo, ecc.) si ritiene opportuno assegnare un unico valore medio pari a 0.10 €/mq.

Per calcolare i valori della proprietà superficiale dei terreni si parte dal valore della piena proprietà moltiplicandolo per opportuni coefficienti come riportato nel seguito:

Vpp = valore piena proprietà

r = tasso di capitalizzazione del reddito = 6,00%

n=numero di anni di durata del diritto superficiale = 17,71

q = 1+r

Valore proprietà superficiale = $Vpp * 1 / (q^n)$.

Giudice Dott.ssa Chiara Destefanis

Custode Nota

Perito: Ing.

9/12

8.2. Fonti di informazione

Agenzie di intermediazione della zona, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, borsini immobiliari, Valori Agricoli Medi della Provincia di Rimini annualità 2021, esperienza personale.

8.3. Valutazione corpi**A. Impianto fotovoltaico**

Nella seguente tabella si riporta un prospetto indicativo e non esaustivo dei principali costi da sostenere per il funzionamento ed il mantenimento dell'impianto fotovoltaico ed il calcolo del valore del diritto di superficie dell'impianto fotovoltaico fino al 21/06/2042.

Produzione annua stimata kWh	372 000
Stima Costi manutenzione annui	8 000,00 €
Stima Costi di ripristino impianto	25 000,00 €
Stima prezzo di vendita kWh energia dopo scadenza incentivo	0,06 €
Scadenza convenzione	17/09/2032
Scadenza diritto superficie	21/06/2042
Anni di produzione liberi da convenzione	9,76

Valore diritto di superficie impianto **51 264,33 €**

Per quanto riguarda il valore dei terreni dell'impianto fotovoltaico si è utilizzato il metodo *sintetico comparativo parametrico (semplificato)*:
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde catastali:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Terreno impianto fotovoltaico	9.014,00	€ 0,10	€ 901,40
			€ 901,40
- Valore corpo:			€ 901,40
- Valore complessivo intero:			€ 901,40
- Valore complessivo diritto e quota (diritto di superficie fino al 21/06/2042):			€ 321,19

B. Terreni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde catastali:

Destinazione	Superficie catastale	Valore unitario	valore complessivo
Superficie catastale	102.368,00	€ 0,10	€ 10.236,80
			€ 10.236,80
- Valore corpo:			€ 10.236,80
- Valore complessivo intero:			€ 10.236,80
- Valore complessivo diritto e quota (diritto di superficie fino al 21/06/2042):			€ 3.647,61

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (diritto di superficie fino al 21/06/2042)
A	Impianto fotovoltaico		€ 51.264,33
	Terreni impianto fotovoltaico	€ 901,40	€ 321,19
B	Terreni	€ 10.236,80	€ 3.647,61
	Totale		€ 55.233,12

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.) come indicato nell'incarico:

€ 5.523,31

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.700,00

La presente relazione si compone di pagine 11 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione urbanistica;
5. altra documentazione

lo stimatore
Ing. Emanuel Tamburini

15/10/2025