

**Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco**

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**UFFICIO FALLIMENTI**

**FALLIMENTO**

(N.38/2019)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI**

**LOTTE A.18.1-2-3-4 e A.19.1  
Quattro lotti edificabili più aree per  
standard e viabilità a Falconara M.ma (AN),  
Via Marconi (vicino LIDL)**



ANCONA, 31.8.2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Cesare GRECO  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066

## Premessa

In data 25.11.2019 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Giuliana Filippello, ricevendone comunicazione dai Curatori Fallimentari Avv. Paolo Bortoluzzi e Dott. Camillo Catana Vallemani in data 12.2.2019.

Successivamente si è attivato presso i Curatori e, su loro indicazione, presso il (già amministratore unico della per ottenere le chiavi per accedere agli immobili, effettivamente ottenute nei primi giorni del mese di gennaio 2020.

Si sono presi in considerazione solo i beni di proprietà della indicati dai Curatori, come da preventivo di massima agli stessi inviato preliminarmente, escludendo quelli in leasing, quelli in comproprietà o le partecipazioni societarie.

Trattandosi comunque di numerosi beni che rientrano in una massa di immobili più ampia, oggetto di una valutazione preliminare all'epoca dei Concordati preventivi n.23/2011 e n.24/2011 completata in data 1.6.2012, si è preferito, per facilitare ogni riferimento, mantenere le stesse sigle all'epoca adottate per individuare i singoli beni immobili stimati.

Con il presente lavoro le perizie sono state articolate, come di prassi, in fascicoli separati, e sono stati comunque valutati gli accorpamenti più funzionali per facilitare le vendite. Si è provveduto, oltre che a reperire o redigere la documentazione aggiornata necessaria per la redazione della valutazione, ad una nuova visita agli immobili e ad una valutazione aggiornata alle attuali condizioni di mercato.

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti alcuni interfacciamenti con i Curatori Fallimentari al fine di raccogliere ogni documentazione preventivamente disponibile relativamente a contratti locativi o altro.

Si è quindi acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) la documentazione catastale aggiornata.

Sono state completate le richieste urbanistiche con richieste di accesso agli atti per la documentazione progettuale (laddove non già disponibile) ovvero con richieste dei certificati di destinazione urbanistica nel caso di terreni.

Sono state eseguite varie ricerche di mercato per le zone interessate dagli immobili periziati, ed acquisite informazioni da operatori locali, al fine di individuare il più corretto valore nell'attuale mercato immobiliare fortemente recessivo.

Sono state completate le ricerche sulle iscrizioni ipotecarie ed altre formalità interessanti i beni in esame, verificando inizialmente quanto a disposizione dei Curatori Fallimentari e scaricando poi i titoli necessari tramite visure ipocatastali aggiornate.

Laddove necessario, ed in base all'autorizzazione del Giudice Delegato correlata al preventivo inizialmente trasmesso ai Curatori, sono stati eseguiti sia gli accatastamenti aggiornati che gli A.P.E. laddove necessari per la vendita.

In merito ai riscontri eseguiti ed alle analisi svolte si riferisce quanto di seguito esposto, limitando il presente fascicolo ai beni immobili indicati nel frontespizio della presente perizia e di seguito descritti, da intendersi lotto indiviso da porre in vendita autonomamente.

### Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene.

### Descrizione catastale

Il cespite deriva dall'accorpamento di più unità precedentemente stimate separatamente, che tuttavia si ritiene preferibile accorpate per consentire la riprogrammazione unitaria dell'intervento convenzionato. Nell'insieme, pertanto, si ha la seguente descrizione catastale (tra parentesi si riportano le sigle di riferimento della perizia del 2012 redatta per il concordato preventivo):

1. *Appezamento di terreno edificabile sito a Falconara Marittima (AN) lungo Via Marconi, censito a Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 1111, seminativo di classe 3, superficie 627 mq, R.D. € 3,40, R.A. € 3,08. Confini: Particella 1004, Particella 1097 (strada di lottizzazione), Particella 1098 (marciapiede), Particella 1110, salvo altri. [ex A.18.1]*
2. *Appezamento di terreno edificabile sito a Falconara Marittima (AN) lungo Via Marconi, censito a Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 1110, seminativo di classe 3, Superficie 617 mq, R.D. € 3,35, R.A. € 3,03. Confini: Particella 1111, Particella 1097 (strada di lottizzazione), Particella 1098 (marciapiede), Particella 1109, salvo altri. [ex A.18.2]*
3. *Appezamento di terreno edificabile sito a Falconara Marittima (AN) lungo Via Marconi, censito a Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 1109, seminativo di classe 3, superficie 610 mq, R.D. € 3,31, R.A. € 2,99. Confini: Particella 1110, Particella 1097 (strada di lottizzazione), Particella 1098 (marciapiede), Particella 1108, salvo altri. [ex A.18.3]*

4. *Appezamento di terreno edificabile sito a Falconara Marittima (AN)*

*lungo Via Marconi, censito a Catasto Terreni al Foglio 11, Particella 1108, seminativo di classe 3, superficie 466 mq, R.D. € 2,53, R.A. € 2,29.*

*Confini: Particella 1109, Particella 1097 su due lati (strada e parcheggi di lottizzazione), Particella 1098 (marciapiede), salvo altri. [ex A.19.1]*

5. *Appezamento di terreno destinato a verde, parcheggi pubblici, pista*

*ciclabile e strade, di complessivi 3.229 mq sito a Falconara Marittima*

*(AN) nei pressi di Via Marconi, censito a Catasto Terreni al Foglio 11,*

*Particelle 1096 (seminativo di classe 3, superficie 2.005 mq, R.D. €*

*10,87, R.A. € 9,84), 1097 (seminativo di classe 3, superficie 1.012 mq,*

*R.D. € 5,49, R.A. € 4,97), 1098 (seminativo di classe 3, superficie 199*

*mq, R.D. € 1,08, R.A. € 0,98) e 1101 (seminativo di classe 4, superficie*

*13 mq, R.D. € 0,05, R.A. € 0,06). Confini: Via Marconi, superstrada,*

*Particella 1004, Particella 1112, Particella 1113, Particella 1114,*

*Particella 1115, salvo altri. [ex A.18.4].*

Negli Allegati da 2 a 10 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

### **Proprietà**

L'immobile risulta attualmente di proprietà della

Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti passaggi nel ventennio:

- rogito del notaio Federico Biondi, di Senigallia, in data 25.7.2007, rep.72.705, racc.16.908 (Allegato 11): all'epoca si trattava di area di maggior consistenza con soprastante fabbricato, individuata in parte a Catasto Fabbricati al Foglio 11 col Mappale 949 ed in parte a Catasto

Terreni con le Particelle 27 e 1006;

- in precedenza l'immobile (l'area su cui è stato edificato) era di proprietà della in base a rogito del notaio Giuseppe Olmi, di Falconara M.ma, in data 25.10.2000, rep.134.524, racc.20.406;
- in precedenza ancora l'immobile era di proprietà di e per successione di in data 23.8.1987.

### **Stato dell'immobile**

Le aree sopra descritte, che costituiscono l'immobile nel suo insieme, sono attualmente libere da persone e cose, in condizioni di abbandono, senza alcuna edificazione in corso.

### **Descrizione dell'immobile**

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegato 1.

Gli immobili in esame sono ubicati nella periferia di Falconara M.ma, in posizione intermedia rispetto alla frazione Castelferretti, in direzione aeroporto, lungo Via Marconi (cioè la strada statale tra Falconara e Castelferretti) ed a valle della superstrada, che in tale posizione presenta una stazione di servizio direttamente confinante con il comparto della lottizzazione (si veda la foto aerea alla pagina seguente).

Trattasi di zona chiaramente destinata all'espansione edilizia per la quale è facile prevedere – una volta superata l'attuale fase di stasi del mercato immobiliare – un completamento negli anni a venire. In essa, accanto a costruzioni datate, sono sorte in epoca pre crisi nuove costruzioni di vario genere, prevalentemente residenziali e commerciali, che affiancano alcune strutture produttive di antica data.



L'immobile qui in esame, ricadente all'interno di un piano di lottizzazione più ampio e coinvolgente diverse proprietà, comprende sia quattro lotti edificabili che alcune aree da destinare in parte a viabilità ed in parte a verde, da cedere al Comune alla conclusione della lottizzazione. Corrisponde schematicamente al puntinato riportato nella foto che precede.

La lottizzazione, commerciale, direzionale e residenziale, convenzionata nel 2008, include, oltre all'immobile che ci interessa, anche l'insediamento della LIDL (entrambi individuati con la sigla D1), il distributore di carburanti API posto sulla superstrada, che sta esattamente a confine con l'area in esame, sostanzialmente esente da opere (sigla D2), poi altri comparti edificatori di proprietà nella parte a seguire in direzione Castelferretti (D3 e D4): in quest'ultimi le opere di urbanizzazione devono ancora iniziare, ma possono essere considerati stralci del tutto autonomi.

I quattro lotti edificabili (numeri 1, 2, 3 e 4 dell'elenco che precede) hanno forma pseudo-rettangolare e sono posti in fregio a Via Marconi, serviti da autonoma strada interna che nelle previsioni dovrebbe poi collegarsi al ramo stradale da realizzare all'interno della porzione (D3-D4) di proprietà, al momento non attuata. Questi lotti sono tre a destinazione residenziale ed uno a destinazione direzionale/uffici. In dettaglio:

- la Particella 1108 (già lotto A.19.1), primo lotto che s'incontra una volta imboccata la strada di lottizzazione davanti alla LIDL, ha destinazione direzionale ad uffici;
- le Particelle 1109 (già lotto A.18.3), 1110 (già lotto A.18.2) e 1111 (già

lotto A.18.1), rispettivamente secondo, terzo e quarto lotto in direzione Castelferretti nella fila ubicata lungo la statale, hanno destinazione residenziale;

- le Particelle 1096, 1097, 1098 e 1101 (già lotto A.18.4) sono aree a destinazione pubblica a strade, parcheggi e verde che dovranno essere cedute al Comune di Falconara M.ma una volta completata la lottizzazione. Comprendono: la traversa da Via Marconi che passa davanti al supermercato LIDL; alcuni posti auto già realizzati su tale traversa e delimitati da segnaletica orizzontale; la strada che condurrà ai restanti quattro lotti ancora da edificare, che è già dotata di sottoservizi ma da realizzare quanto a cassonetto e pacchetto stradale; una zona a verde a monte del piazzale LIDL destinato a parcheggio.

Fatta salva l'area a verde posta nei pressi della superstrada, il terreno è semipianeggiante, in leggerissimo declivio.

### **Stato dei lavori**

La strada di lottizzazione è già realizzata ed ultimata per quanto riguarda la sola porzione nord del comparto, nella quale è già in funzione – e molto frequentato – il supermercato LIDL con relativi parcheggi, mentre è solo delineata per la parte che va a servire i quattro lotti essendo già state realizzate – secondo quanto riferito dal legale rappresentante della – parte delle reti impiantistiche: in particolare le reti Enel e Telecom per tutto il tratto di strada antistante tali

---

<sup>1</sup> Ovviamente le verifiche restano in capo all'acquirente.

lotti, mentre le altre reti (acqua, metano, fognatura) sono state realizzate solo nel tratto che va dalla zona LIDL sino alla posizione antistante la Particella 1110. Sono ancora da eseguire massicciata, pacchetto stradale, marciapiedi e pubblica illuminazione.

Secondo notizie del tutto informali fornite dal costruttore all'epoca del concordato preventivo il residuo delle opere di urbanizzazione da eseguire per la porzione che qui interessa sarebbe di circa € 94.142,40. Naturalmente l'acquirente dell'immobile dovrà riverificare il tutto, quanto ad estensione e funzionalità e costi, una volta insediato il cantiere in loco.

### **Condizioni delle aree**

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone per il tratto di strada già ultimato ed aperto al pubblico; l'area a verde a monte del piazzale LIDL non è curata; il tratto di strada che serve i quattro lotti della è in condizioni di cantiere; i quattro lotti edificabili sono allo stato "agricolo" originario, non risultando in atto alcuna edificazione né peraltro alcuna coltivazione.

Alcuni tratti di recinzioni posti in loco sono in condizioni precarie.

### **Consistenza**

Riferendosi alla numerazione adottata nella descrizione catastale si ha:

- il lotto 1 ha una consistenza di 627 mq catastali;
- il lotto 2 ha una consistenza di 617 mq catastali;
- il lotto 3 ha una consistenza di 610 mq catastali;
- il lotto 4 ha una consistenza di 466 mq catastali;
- l'area 5 ha una consistenza di 3.229 mq catastali.

### **Destinazione urbanistica**

Nell'Allegato 12 si riporta il certificato di destinazione urbanistica richiesto al Comune di Falconara M.ma; nell'Allegato 13 uno stralcio della cartografia.

Le aree ricadono in zona S.A.T. B1 – Z.U.T. 1 – Sottozona D, regolata dall'art.26 delle n.t.a. e dal relativo foglio normativo. La destinazione prevalente è a zona C di espansione ed a zona F per attrezzature di interesse generale. Si rimanda al certificato per tutti i dettagli ed anche per i vincoli, tra i quali si segnala la previsione di una pista ciclabile che attraversa i quattro lotti edificabili.

Le aree rientrano poi all'interno di un "Piano di lottizzazione SATB1-ZUT1 – Sottozone A e D" approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.32 in data 23.4.2008.

Per la porzione corrispondente ad una parte della zona D (esattamente i comparti D1 della , D2 dell'A.P.I. S.p.A. e D3 di proprietà) è stato adottato uno specifico Piano di lottizzazione con Delibera del Commissario Straordinario n.8 in data 21.2.2008, poi seguito dalla citata approvazione definitiva con delibera n.32 in data 23.4.2008.

L'edificazione in zona è quindi regolata da una "Convenzione relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata sull'area denominata dal P.R.G. – Z.U.T. 1 – Subambito B1, Sottozona D – Comparti D1, D2 e D3" a rogito del Segretario Comunale di Falconara M.ma, Dott.ssa Patrizia Barberini, in data 2.7.2008, rep.3.074, reg.2.458 (Allegato 16).

Il comparto D4 (non di proprietà della) è per il momento escluso dalla convenzione.

Lo stralcio relativo al comparto edificato dalla è ancora formalmente in esecuzione e non è stato collaudato.

È stato viceversa eseguito un collaudo parziale relativo al comparto sul quale trova posto l'edificio LIDL, che interessa in parte anche l'accessibilità al lotto immobiliare oggetto della presente perizia attraverso la strada che si innesta su Via Marconi, già aperta al traffico: tale collaudo tecnico-amministrativo parziale risulta trasmesso al Comune di Falconara M.ma in data 15.9.09, prot.38.571 (Allegato 17).

Le aree destinate a strade ed a verde dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Falconara M.ma – una volta ultimate le opere di urbanizzazione – a chiusura della convenzione che regola la lottizzazione, come previsto dall'art.3 della stessa. Da art.5.d sono a carico dei lottizzanti gli oneri per i relativi atti notarili.

Relativamente ai quattro lotti di proprietà della (all'interno del Comparto D1) è prevista la realizzazione di 2.165,56 mq di SUL sui tre lotti residenziali (circa n.36 alloggi) e 344,00 mq di SUL sul lotto destinato ad uffici (circa 3÷4 uffici).

Stanti le minime differenze nella superficie dei tre lotti a destinazione residenziale e le ridistribuzioni di SUL possibili nell'ambito della lottizzazione si attribuisce a ciascuno di essi – convenzionalmente ed ai soli fini estimativi, anche considerando che è qui prevista la vendita in unico blocco dei quattro lotti e delle aree collaterali – una SUL pari a  $2.165,56 \text{ mq} / 3 = 721,85 \text{ mq} \cong 722 \text{ mq}$ .

La convenzione, da art.6, aveva una durata di dieci anni e pertanto è oggi formalmente scaduta. Pertanto dovrà essere stipulata una nuova convenzione con relativo progetto ripresentato.

### **Vincoli e servitù di vario genere (escluse ipoteche, etc.)**

Dai documenti a disposizione dello scrivente e dall'esame del titolo di provenienza non si ha notizia di vincoli particolari sull'area in esame, se non quelli derivanti dalla lottizzazione convenzionata di cui sopra.

Dalle ispezioni ipocatastali emerge la nota R.G. 3.229, R.P. 1.899 in data 16.2.2009 con la quale sono state istituite due servitù a favore dell'area di distribuzione carburanti di proprietà dell'A.P.I. (Foglio 11, Mappale 284) consistenti nel vincolo di inedificabilità generica su parte delle Particelle 1096, 1097, 1109 e 1112, e nel vincolo di non edificare fabbricati destinati alla collettività su parte delle Particelle 1096, 1097, 1101, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112 (Allegato 33).

### **Regolarità urbanistica**

Si può riepilogare come segue l'iter amministrativo urbanistico per l'attuazione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione:

- permesso di costruire n.20/2008 in data 16.7.2008 relativo alle opere di urbanizzazione (Allegato 18);
- verbale di visita di collaudo nelle date 6.4.2009 e 5.8.2009 e certificato di collaudo parziale, trasmesso al Comune di Falconara in data 15.9.2009, prot.38.571 (Allegato 17).

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale:** la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, per quanto possibile desumere allo stato attuale delle opere;

• **regolarità urbanistica:** il collaudo tecnico-amministrativo parziale descrive le opere eseguite – che hanno consentito il collaudo di un primo stralcio necessario per rendere funzionale l’insediamento della LIDL – ed attesta la regolare esecuzione delle opere realizzate sino a quell’epoca, pur con le lievi modifiche entro il potere discrezionale della Direzione Lavori.

Restano ovviamente da completare le opere di cui alla convenzione urbanistica che, stante il tempo intercorso, dovranno essere riconvenzionate. All’ultimazione dei lavori occorrerà procedere alla cessione al Comune di Falconara M.ma delle aree a destinazione pubblica.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Stante la necessità di riprogrammare il convenzionamento dell’area si è ritenuto preferibile riaccorpere quelli che, nella perizia del 2012, erano suddivisi in cinque lotti separati.

Tale possibilità di separazione sussiste tutt’ora, ma si ritiene che, soprattutto a convenzione scaduta, costituisca un freno all’interesse di eventuali acquirenti.

Qualora si optasse per un diverso orientamento, vendendo i singoli lotti (numeri 1, 2, 3 e 4 dell’elenco), occorre ricordarsi di inserire nelle vendite anche le aree per strade, parcheggi e verde (n.5 dell’elenco), pro quota (determinabile in proporzione all’edificabilità consentita per ciascun lotto ovvero, come fatto dallo scrivente nella presente perizia, considerando una quota di 722/2510 per i primi tre lotti e di 344/2510 per il quarto).

(segue)

## Valutazione

Si possono elencare come segue i principali elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ consistenza media;

⇒ affaccio sulla statale (Via Marconi);

⇒ accessibilità disimpegnata a mezzo della strada di lottizzazione, con previsione di collegamento futuro ad altra strada interna;

⇒ lotti regolari e con buona consistenza edificatoria (complessivamente circa n.36 appartamenti e n.3÷4 uffici);

⇒ zona interessata da una progressiva riqualificazione urbanistica;

⇒ ulteriore interesse dall'eventuale realizzazione futura di una pista ciclabile per collegare Falconara alla frazione Castelferretti, anche se potrebbe verificarsi qualche marginale impatto sulla consistenza dei lotti;

⇒ vicinanza di un esercizio commerciale di ottima fruibilità.

- elementi sfavorevoli:

⇒ zona trafficata e piuttosto rumorosa;

⇒ zona tradizionalmente "di passaggio", senza una propria identità definita;

⇒ ristrettezza del comparto di lottizzazione, "compresso" tra due arterie stradali importanti;

⇒ lottizzazione non ultimata, da riconvenzionare;

⇒ tempi incerti per l'attuazione delle opere negli altri comparti di lottizzazione.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che i vari aspetti si compensino tra loro, con una lieve prevalenza di quelli positivi: l'investimento edificatorio in zona si ritiene che possa avere comunque interessanti margini di ritorno. Si può attribuire all'immobile nel suo insieme un grado di commerciabilità medio.

Per individuare il valore dei costruendi immobili, al finito, si assumono due riferimenti:

- i dati tabulati dall'OMI per le abitazioni nella zona in esame (Fiumesino-Villanova-Stadio-Tesoro: Allegato 19), che indicano una variabilità da € 860,00/mq ad € 1.150,00/mq per abitazioni civili in condizioni normali (non nuove), con un incremento dei massimi fino ad € 1.250,00 per ville e villini, mentre nella zona immediatamente a confine (Castelferretti: Allegato 20) i valori si portano ad € 950,00/mq ÷ 1.350,00/mq (o € 1.300,00÷1.800,00/mq in condizioni ottime), ascendendo poi ad € 1.100,00/mq ÷ 1.500,00/mq per ville e villini;
- i dati tabulati dall'OMI per gli uffici nella zona in esame (Allegato 21), che indicano una variabilità da € 620,00/mq ad € 840,00/mq per immobili in condizioni normali (non nuovi), mentre nella zona immediatamente a confine i valori si portano ad € 660,00/mq ÷ 940,00/mq (Allegato 22);
- i dati ricavabili da un'analisi delle proposte per appartamenti pubblicate da agenzie immobiliari, un cui estratto si riporta nell'Allegato 23, potendo essere così sintetizzato come da prospetto riportato alla pagina seguente;
- al di là della media si osserva che le unità di buona pezzatura, moderne e dotate di garage rientrano in una fascia di prezzo tra € 1.800,00/mq ed €

2.000,00/mq;

Fonte	Ubicazione	Valore totale	Sup. comm.	Prezzo/mq	Note
Idealista.it	Castelferretti centro	€ 70.000,00	47	€ 1.490,00	Miniappartamento a primo piano senza ascensore.
Idealista.it	Castelferretti centro	€ 76.000,00	69	€ 1.100,00	Appartamento a primo piano senza ascensore, con giardino e doppio ingresso.
Idealista.it	Via Mauri 37, Castelferretti	€ 210.000,00	115	€ 1.830,00	Secondo piano con ascensore, palazzina di piacevole aspetto alla fine della frazione.
Idealista.it	Castelferretti	€ 235.000,00	121	€ 1.940,00	Appartamento in case a schiera costruite nel 2000.
Immobiliare.it	Via G. Bruno 34, Castelferretti	€ 355.000,00	170	€ 2.090,00	Finiture di elevato livello, immobile di recente
Immobiliare.it	Via G. Bruno, Castelferretti	€ 145.000,00	103	€ 1.410,00	Secondo piano con ascensore e garage.
Prezzo medio				<b>€ 1.650,00</b>	

- i dati ricavabili da un'analisi delle proposte per uffici pubblicate da agenzie immobiliari, un cui estratto si riporta nell'Allegato 24, potendo essere così sintetizzato:

Fonte	Ubicazione	Valore totale	Sup. comm.	Prezzo/mq	Note
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 240.000,00	330	€ 730,00	Zona produttiva. Complesso a destinazione mista commerciale direzionale.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 165.000,00	157	€ 1.050,00	Zona produttiva. Su due piani. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 155.000,00	139	€ 1.120,00	Zona produttiva. Su due piani. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 140.000,00	190	€ 740,00	Zona produttiva.
Immobiliare.it	Zona Castelferretti	€ 60.000,00	95	€ 630,00	Annuncio senza foto. Caratteristiche medie.
Idealista.it	Via Marconi	€ 310.000,00	100	€ 3.100,00	Studio dentistico attrezzato.
Immobiliare.it	Falconara centro	€ 100.000,00	90	€ 1.110,00	Secondo piano con ascensore, buone condizioni.
Prezzo medio				<b>€ 1.200,00</b>	

La media in esame non è significativa in quanto alterata dalla presenza dello studio dentistico presumibilmente attrezzato posto in vendita: senza di esso la media scende ad € 900,00/mq, abbastanza simile ai valori OMI.

Va rimarcato però che per gli uffici i campioni esaminati sono quasi tutti in Via del Consorzio, una posizione più decentrata ed a connotazione decisamente produttiva, prevalentemente all'interno di capannoni industriali: si tratta quindi di immobili decisamente meno pregevoli di quelli qui ipotizzati in una piccola palazzina, posta tra l'altro esattamente di fronte all'esercizio della LIDL, quindi con un flusso di utenti ed una visibilità notevoli. Inoltre nel nostro caso si tratta di immobili nuovi, presumibilmente idonei all'insediamento di attività libero professionali.

Considerando tali riferimenti si assumono i seguenti valori unitari, ridotti in diversa misura rispetto a quelli ipotizzati nel 2012:

- per gli appartamenti € 1.900,00/mq in quanto si tratta pur sempre di edilizia nuova, con la favorevole presenza dell'esercizio commerciale vicino, in un contesto ambientale un po' trafficato e di media valenza;
- per gli uffici € 1.500,00/mq, considerando sia il pregio dell'ubicazione sia il momento di particolare crisi per questa tipologia di immobili.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, tenendo conto sia delle potenzialità edificatorie che degli oneri per il completamento dell'urbanizzazione:

**❑ Lotti a destinazione residenziale**

- superficie: variabile da 610 mq a 627 mq;
- destinazione: residenziale;
- SUL realizzabile: quella convenzionale di 721,85 mq  $\cong$  722 mq;
- incidenza del valore dell'area: si ritiene di limitare la percentuale al 20 % in virtù del fatto che si tratta di lotti piccoli, ben accessibili e collegati, che consentono un investimento contenuto e rappresentano la

naturale prosecuzione di una zona mediamente interessante, in corso di  
riqualificazione grazie alle varie costruzioni già realizzate (supermercati  
vari, fabbricato commerciale-direzionale, etc.);

- valore unitario appartamenti costruibili: € 1.900,00/mq;

- valore immobili al finito: 722 mq x € 1.900,00/mq = € 1.371.800,00;

- valore area già lottizzata:

20 % x € 1.371.800,00 ≅ ..... € 274.000,00

**Valore del lotto urbanizzato ..... € 274.000,00**

(pari ad un costo unitario di

€ 274.000,00/media 618 mq = € 443,37/mq)

- detrazione pro quota per opere di completamento

dell'urbanizzazione ancora da realizzare (si consi-

dera un importo maggiorato per tener conto dei

costi di riconvenzionamento e di eventuali spese

tecniche):

€ 110.000,00 x 722/(722x3+344) ≅ ..... € 32.000,00

**Costi completamento urbanizzazione ..... € 32.000,00**

**Valore attuale del singolo lotto ..... € 242.000,00**

(pari ad un costo unitario di

€ 242.000,00/media 618 mq = € 391,59/mq)

**Lotto a destinazione terziaria**

Adottando il medesimo procedimento:

- superficie: variabile 466 mq;

- destinazione: terziaria;

- SUL realizzabile: quella prevista di 344 mq;

- incidenza del valore dell'area: 20 %, come sopra;

- valore unitario uffici costruibili: € 1.500,00/mq;

- valore immobili al finito: 344 mq x € 1.500,00/mq = € 516.000,00

- valore area già lottizzata:

20 % x € 516.000,00 ≅ ..... € 103.000,00

**Valore del lotto urbanizzato** ..... € 103.000,00

(pari ad un costo unitario di

€ 103.000,00/466 mq = € 221,03/mq)

- detrazione pro quota per opere di completamento

dell'urbanizzazione ancora da realizzare (si consi-

dera un importo maggiorato per tener conto dei

costi di riconvenzionamento e di eventuali spese

tecniche):

€ 110.000,00 x 344/(722x3+344) ≅ ..... € 15.000,00

**Costi completamento urbanizzazione** ..... € 15.000,00

**Valore attuale del singolo lotto** ..... € **88.000,00**

(pari ad un costo unitario di

€ 88.000,00/466 mq = € 188,84/mq)

**Aree destinate a strade, parcheggi e verde**

Le aree destinate a strade ed a verde non hanno alcuna valenza commerciale, dovendo essere cedute gratuitamente al Comune di Falconara

M.ma in base alla convezione stipulata.

Pertanto si trascura qualsiasi valutazione, restando l'incombenza della cessione correlata all'edificazione dei quattro lotti.

\*

### **Elenco formalità pregiudizievoli**

Dalle visure ipocatastali aggiornate attinte direttamente presso l'Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli che si vanno di seguito ad elencare.

Per i dettagli si veda comunque la lista generale la documentazione allegata nella quale si riportano sia gli elenchi delle formalità che le singole note di trascrizione (Allegato 25), da consultare anche per verificare l'eventuale sussistenza di patti o limitazioni sui beni oggetto di perizia.

• **Ipoteca volontaria di € 3.400.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona**, iscritta in data 5.11.2010, R.G. 24.059, R.P. 5.650: **riguarda beni a Falconara Marittima (terreni in Via Marconi consistenti nei quattro lotti edificabili vicini alla LIDL Particelle 1108, 1109, 1110 e 1111, nonché terreni e fabbricato rurale in Via del Tesoro) ed Osimo** (Allegato 26). Con la vendita dei beni oggetto della presente perizia tale ipoteca va quindi cancellata solo limitatamente a detti beni.

• **Ipoteca giudiziale di € 390.000,00 a favore della Banca Suasa Soc. Coop. a r.l.**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 29.11.2011, R.G. 24.636, R.P. 4.913: **riguarda beni ad Ancona, Camerata Picena, Falconara Marittima (tra cui anche tutte le Particelle oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte S.Vito e Senigallia** (Allegato 27). Con successive annotazioni R.P. 1.069 del 13.6.2014 (Allegato 28), R.P. 2.039 del 10.5.2019 (Allegato 29) ed R.P. 2.164 del 20.5.2019 (Allegato 30) l'ipoteca è stata ristretta liberando alcuni beni ad Ancona, Falconara M.ma (tra cui tutte le Particelle di cui alla presente perizia), Camerata Picena, Jesi, Monsano, Senigallia e resta attiva solo per alcuni

beni siti a Monte San Vito. L'ipoteca non ha quindi più alcuna influenza sui beni oggetto della presente perizia.

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**, trascritto in data 5.7.2012, R.G. 12.321, R.P. 8.785: **riguarda beni a Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 31).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Ancona, trascritta in data 3.12.2019, R.G. 25.501, R.P. 16.885: **riguarda beni a Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 32).

\*

### Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente all'insieme dei beni sopra descritti, da vendere in unico blocco, consistente in quattro lotti edificabili a Falconara in Via Marconi (per un totale di circa n.36 appartamenti e n.3÷4 uffici), oltre ad aree da cedere al Comune per strade, parcheggi e verde, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari a:

<b>Lotto</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Particelle</b>	<b>Valore corrispondente</b>
<b>A.18.1</b>	Lotto edificabile residenziale	1111	€ 242.000,00
<b>A.18.2</b>	Lotto edificabile residenziale	1110	€ 242.000,00
<b>A.18.3</b>	Lotto edificabile residenziale	1109	€ 242.000,00
<b>A.19.1</b>	Lotto edificabile ad uffici	1108	€ 88.000,00
<b>A.18.4</b>	Terreni da cedere al Comune per viabilità, parcheggi e verde	1096,1097, 1098,1101	€ -
<b>Totale</b>			<b>€ 814.000,00</b>

Non è necessaria la redazione di A.P.E. o l'aggiornamento della documentazione catastale.

L'immobile è libero e disponibile per la vendita immediata.

Le ipoteche da cancellare ed i vari vincoli esistenti sono dettagliati nella parte che precede.

### **Elenco allegati**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.19 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato per la Particella 1111.
4. Estratto di mappa evidenziato per la Particella 1110.
5. Estratto di mappa evidenziato per la Particella 1109.
6. Estratto di mappa evidenziato per la Particella 1108.
7. Estratto di mappa evidenziato per le Particelle destinate a strade e verde.
8. Visura per soggetto.
9. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 1111.
10. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 1096.
11. Titolo di provenienza (Rogito del notaio Federico Biondi, di Senigallia, in data 25.7.2007, rep.72.705, racc.16.908).
12. Certificato di destinazione urbanistica in data 3.2.2020.
13. Stralcio dal P.R.G.
14. Stralcio dal Piano di lottizzazione.
15. Proposta di utilizzazione delle aree.
16. Convenzione urbanistica.

17. Collaudo parziale delle opere di urbanizzazione (pervenuto al Comune di Falconara M.ma il 15.9.2009).

18. Permesso di costruire n.20/2008 in data 16.7.2008 relativo alle opere di urbanizzazione.

19. Valori OMI per destinazioni residenziali nella zona in esame.

20. Valori OMI per destinazioni residenziali nella zona a confine.

21. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona in esame.

22. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona a confine.

23. Estratto di agenzie immobiliari per appartamenti.

24. Estratto di agenzie immobiliari per uffici.

25. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per su tutti gli omonimi.

26. Nota R.P. 5.650 del 5.11.2010.

27. Nota R.P. 4.913 del 29.11.2011.

28. Nota R.P. 1.069 del 13.6.2014.

29. Nota R.P. 2.039 del 10.5.2019.

30. Nota R.P. 2.164 del 20.5.2019.

31. Nota R.P. 8.785 del 5.7.2012 (decreto di ammissione a concordato preventivo).

32. Nota R.P. 16.885 del 3.12.2019 (sentenza dichiarativa di fallimento).

33. Nota R.P. 1.899 del 16.2.2009.

Ancona, li 31.8.2020

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066