

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**

LOTTO A.14.2

**Quattro posti auto scoperti in corso di
costruzione a Falconara M.ma (AN),
Via Marconi n.86/A**



ANCONA, 9.12.2020

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.

Per i beni compresi nel complesso a Falconara M.ma, Via Marconi, peraltro, le chiavi fornite si sono rivelate insufficienti per poter accedere a tutte le unità che sono state considerate. In qualche caso è stato necessario richiedere agli stessi utilizzatori le nuove chiavi dei portoni, delle quali si è provveduto a fare copia presso un ferramenta. Per altre unità, attualmente dismesse, è stato invece necessario recuperare le chiavi dai precedenti utilizzatori (in particolare la , società così trasformata dalla
con un interfacciamento non esente da
complessità di cui si darà conto trattando quelle specifiche unità immobiliari.

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 n24/2011

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.

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.

Per gli specifici beni che interessano il complesso in esame si sono avuti alcuni interfacciamenti anche con il progettista della lottizzazione.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di un complesso condominiale si è provveduto in data 26.8.2020 a richiedere le informazioni di rito all'Amministrazione (Allegato 11).

In data 4.11.2020, nulla essendo pervenuto (nonostante un primo sollecito telefonico), si è provveduto ad inoltrare un secondo sollecito a mezzo pec (Allegato 12).

In pari data 4.11.2020 è pervenuta la risposta dell'Amministrazione condominiale (Allegato 13) nonché un prospetto riassuntivo che, correlato alla classificazione delle unità immobiliari come ancora risultanti all'Amministrazione condominiale (non del tutto aggiornata), riepiloga le quote millesimali, le spese fisse condominiali e le quote condominiali sospese (Allegato 14).

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 comprende un'unica unità immobiliare corrispondente alla seguente descrizione catastale:

Area per eventuali quattro posti auto scoperti, solo parzialmente fruibili per la presenza di box contatori, in corso di completamento, sita a Falconara Marittima in Via Marconi n.86/A, a piano terreno, censita a Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 1489, Subalterno 15, Via Guglielmo Marconi snc, Piano T, in corso di costruzione, senza rendita.
Confini: corte comune su due lati, Subalterno 13, Particella 1480, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 6 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:

- la ha acquistato l'area dalla quale è stata ricavata quella per l'edificazione del complesso in esame con rogito del notaio Sandro Scoccianti, di Ancona, in data 30.7.2004, rep.297.597, racc.47.561 (trascritto ad Ancona con R.P. 11.716 in data 3.8.2004 (Allegato 7));
- in precedenza l'immobile (l'area su cui è stato edificato) era di proprietà di a seguito di denuncia di successione di

n.6.104.1/2004 in data 19.7.2004.

Stato dell'immobile

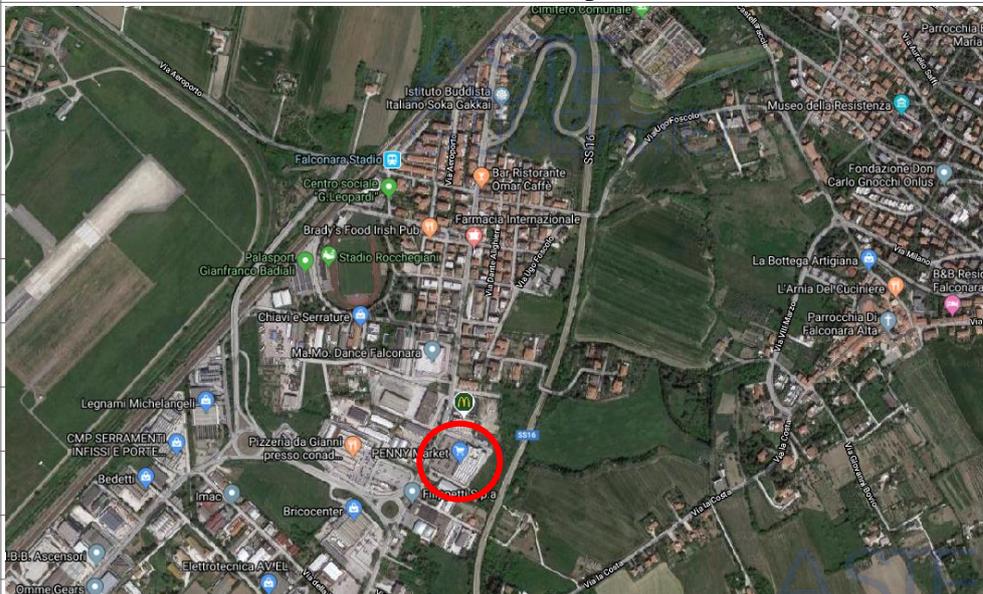
L'immobile, anche se formalmente non ultimato, risulta utilizzabile e quindi libero e disponibile per la vendita.

Descrizione dell'immobile

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

L'immobile è ubicato nella periferia di Falconara M.ma, a metà strada rispetto alla frazione Castelferretti, in direzione aeroporto.

Trattasi di zona nella quale, accanto a costruzioni datate, sono sorte nuove costruzioni di vario genere, prevalentemente residenziali e commerciali, che affiancano alcune strutture produttive di antica data.



L'immobile è compreso nelle pertinenze di un edificio commerciale-direzionale su due livelli (già occupato per quasi tutto il piano terreno da esercizi commerciali di notevole estensione, e per una parte del piano primo da alcuni uffici) ubicato in affaccio alla strada statale nel tratto compreso tra

Falconara e Castelferretti, separato dalla stessa per mezzo di un ampio parcheggio (in parte da cedere al Comune) sistemato con betonelle bicolore ed alberature.

L'immobile oggetto della presente perizia, stando anche a quanto riportato nella tavola generale della lottizzazione (Allegato 9), si identifica in quattro posti auto ubicati sul retro del complesso, sul piazzale asfaltato in aderenza al muro di sostegno in c.a. che delimita la scarpata che separa il complesso edilizio dalla superstrada. La posizione è sostanzialmente antistante l'unità definita come lotto A.14.1, per cui questi posti auto si adatterebbero favorevolmente quali unità abbinate a detto lotto.

I posti auto – formalmente *in corso di costruzione*, benché già oggi di fatto utilizzabili - non sono attualmente delimitati da segnaletica orizzontale o da demarcazioni di alcun genere.

Si riscontra peraltro che in corrispondenza degli stessi – almeno per una parte della lunghezza – sono realizzati box contatori a servizio dell'edificio (che tra l'altro non sono indicati nell'elaborato planimetrico): cfr. foto 3 dell'Allegato 1. Questo determina una limitazione nella fruibilità di alcuni dei posti auto, sia per il restringimento in larghezza sia per garantire l'accessibilità ai contatori in caso di necessità.

Consistenza

I posti auto hanno una superficie di circa 11,75 mq ciascuno, e quindi complessivamente di circa 47 mq (misure tratte dall'elaborato planimetrico), dai quali va detratto l'ingombro dei box contatori.

La misura di ciascun posto auto è pertanto inferiore rispetto ai "canonici" 12,50 mq.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, mancando tuttavia qualsivoglia delimitazione della proprietà in oggetto, nemmeno con segnaletica orizzontale

Non si segnalano anomalie oltre a quella data dalla presenza dei box contatori.

Vincoli e servitù

L'edificazione in zona è regolata da una convenzione relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "S.A.T. B1 – Z.U.T. 1 – Sottozona A – Comparto A2" con destinazione commerciale e direzionale, oggetto della convenzione a rogito del Segretario Comunale di Falconara M.ma, Dott.ssa Patrizia Barberini in data 2.7.2008, rep.3.073, reg.2.457 (Allegato 8).

Uno stralcio indicativo delle opere di lottizzazione viene riportato nell'Allegato 9.

In base alle informazioni attinte sia presso il Comune di Falconara M.ma che presso il progettista e Direttore Lavori Ing. Alberto Marchetti (che tra l'altro ha lo studio nel medesimo complesso) si annota che:

- le opere di urbanizzazione sono state realizzate in base a permesso di costruire n.19/2008 in data 16.7.2008 e variante con SCIA prot.17.770 URB 259/2011 in data 21.4.2011, e sono state ultimate in data 28.7.2011;
- il collaudo è stato espletato con esito favorevole dall'Ing. Normanno Lucantoni in data 22.12.2011;
- la pista ciclabile e le opere di urbanizzazione secondaria non rientrano tra quelle a cura e spese del lottizzante;

- il Comune di Falconara, oltre a non aver completato dette opere previsionali, non ha ancora provveduto ad acquisire le aree per standard che dovranno essere cedute gratuitamente dal lottizzante con oneri a carico del lottizzante in base all'art.3.c della convenzione.

Lo scrivente rileva che alcune modeste incompletezze nella strada privata lato Castelferretti sono state evidentemente ritenute estranee all'oggetto della convenzione.

L'immobile è assoggettato a regolamento di condominio (Allegato 10).

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore dell'immobile (Allegati 13 e 14) si evince che l'area in oggetto non risulta computata ai fini delle tabelle millesimali del condominio.

Si rimanda a tutte le clausole specificate nel titolo di provenienza prodotto in allegato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

Regolarità urbanistica

Per le pratiche edilizie relative all'intervento convenzionato si rimanda a quanto detto nel capitolo "Vincoli e servitù".

Le pratiche edilizie che hanno interessato l'edificio commerciale-direzionale (per la parte interessante i beni della) sono state:

- permesso di costruire n.10/2009 in data 3.3.2009 (pratica 326/2008);
- volturazione intestazione del permesso di costruire prot.27.687 in data 25.6.2009;
- denuncia inizio attività per 1^a variante prot.48.621 in data 1.12.2009 (pratica URB 682/2009);

- denuncia inizio attività per 2^a variante prot.10.173 in data 29.3.2010 (pratica URB 125/2010);

- denuncia inizio attività per 3^a variante prot.24.187 in data 1.6.2010 (pratica URB 362/2010);

- s.c.i.a. per 4^a variante prot.42.634 in data 20.10.2010 (pratica URB 622/2010);

- s.c.i.a. per 5^a variante prot.52.422 in data 8.3.2012 (pratica URB 723/2011);

- s.c.i.a. per 6^a variante presentata in data 12.3.2012.

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: essendo configurata l'unità in corso di costruzione non esiste la planimetria catastale dei posti auto e l'immobile è individuabile solo attraverso l'elaborato planimetrico, che dovrebbe tuttavia essere aggiornato con il frazionamento del Subalterno 15 in due, uno dedicato ai box contatori ed uno ai posti auto. Solo in tal modo l'immobile risulterebbe corrispondente ed idoneo per la vendita: va però precisato che essendo i box contatori di fatto un bene pertinenziale alle varie unità immobiliari che ne vengono servite, bisognerebbe poi trattare con le singole proprietà l'acquisto definitivo delle porzioni corrispondenti ai rispettivi box contatori. In buona sostanza la situazione catastale non può essere dichiarata regolare. Le attività sopra descritte necessiteranno di un interfacciamento con le restanti proprietà interessate, del perfezionamento dell'inserimento in mappa dei box, dell'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, della stipula di eventuali atti di compravendita o scritture equivalenti. Tutti questi adempimenti

saranno a carico dell'acquirente;

- **regolarità urbanistica**: essendo decadute tutte le pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile l'acquirente dovrà concordare con il Comune di Falconara M.ma una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere, con la definitiva regolarizzazione della posizione urbanistica e catastale dei box contatori e dei posti auto.

Dell'incidenza di tali adempimenti si terrà conto in fase di valutazione.

*

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattandosi di aree scoperte non è necessario alcun A.P.E.

*

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più posti auto da vendere separatamente, seppur facilmente realizzabile.

*

Valutazione

Si individuano i seguenti elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ aree pertinenziali ad un edificio ben visibile da chi transita sulla statale;

⇒ vicinanza alle principali arterie stradali, all'aeroporto, alla zona

commerciale/produttiva di Castelferretti;

⇒ zona in evidente riqualificazione urbanistica;

• elementi sfavorevoli:

⇒ disponibilità di ampi parcheggi nelle vicinanze;

⇒ imperfezioni nell'accatastamento, anche se provvisorio;

⇒ necessità di completamenti per la chiusura delle pratiche urbanistiche;

⇒ utilizzabilità parzialmente limitata per via della presenza dei box contatori.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano prevalenti quelli negativi. L'immobile ha un basso grado di commerciabilità, stante la notevole disponibilità di posti auto (anche se quelli in fronte strada potrebbero essere saturati qualora assegnati a singole unità anziché lasciati comuni).

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, in riferimento all'effettivo stato dell'immobile ed alla consistenza e fruibilità media (come accennato, parzialmente compromessa), nonché alla necessità di perfezionare l'accatastamento:

• posti auto sulla corte a piano terreno:

n.4 x € 3.000,00/cad = € 12.000,00

Sommano € 12.000,00

• detrazione cautelativa per definizione delle pratiche urbanistiche e catastali, compresa rappresentazione pratiche, regolarizzazione, inserimento in mappa, aggiornamento elaborato planimetrico, accatastamento, nonché deprezzamento correlato alla presenza dei

box contatori ed alla necessità di interfacciarsi con le
proprietà servite dagli stessi per definire servitù o
passaggi di proprietà:

a corpo	€	7.000,00
Totale.....	€	5.000,00
In arrotondamento	€	5.000,00

In definitiva all’immobile in esame può essere attribuito, nelle
condizioni odierne di manutenzione e conservazione, nonché nello stato di
fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione all’andamento delle
compravendite in zona, un valore pari ad € **5.000,00**.

*

Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia del
Territorio risultano le formalità pregiudizievoli che si vanno di seguito ad
elencare.

Per i dettagli si veda la documentazione allegata nella quale si
riportano sia l’elenco delle formalità (Allegato 15) che le singole note di
trascrizione (da consultare anche per verificare l’eventuale sussistenza di
patti o limitazioni sui beni oggetto di perizia).

- **Ipoteca giudiziale di € 390.000,00 a favore della Banca Suasa Credito
Cooperativo 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 a Camerata
Picena, Falconara Marittima (tra cui quello oggetto della presente
perizia), Jesi, Monsano e Senigallia** ed andrebbe teoricamente
cancellata limitatamente all’immobile oggetto della presente perizia

(Allegato 16). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 17) il bene in esame, insieme ad altri, è stato liberato. Pertanto tale ipoteca diviene per esso inefficace.

• **Decreto di ammissione a concordato preventivo**, trascritto in data 5.7.2012, R.G. 12.321, R.P. 8.785: **riguarda i beni a Camerata Picena, Falconara Marittima (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** e va quindi cancellato limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 18).

• **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 19).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente in un'area urbana in corso di costruzione a Falconara Marittima in Via Marconi n.86/A, a piano terreno, teoricamente destinata a quattro posti auto (*intesi in corso di costruzione*), anche se con le limitazioni derivanti dalla presenza di alcuni box contatori che insistono su detta area, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari ad € **5.000,00**.

L'immobile è disponibile per la vendita immediata. Restano a carico dell'acquirente le varie regolarizzazioni urbanistiche e le modifiche catastali

da concordare con i soggetti usufruenti dei box contatori di cui sopra.

Trattandosi di aree che sono di fatto utilizzabili come pertinenze di altre unità immobiliari destinate ad ufficio, presenti nel complesso immobiliare insistente sul lotto, si ritiene che sia preferibile vendere l'immobile in esame insieme al Lotto A.14.1, ovvero ad uno dei Lotti A.2.1, A.3.1, A.3.2, A.15.1, A.16.1.

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.5 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Elaborato planimetrico: planimetria.
4. Elaborato planimetrico: elenco subalterni.
5. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
6. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1489.
7. Titolo di provenienza (rogito del notaio Sandro Scoccianti, di Ancona, in data 30.7.2004, rep.297.597, racc.47.561).
8. Convenzione per piano di lottizzazione di iniziativa privata.
9. Stralcio tavola di lottizzazione.
10. Regolamento condominiale.
11. Pec all'Amministrazione condominiale in data 26.8.2020.
12. Pec all'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.
13. Pec dall'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.
14. Prospetto riassuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale.



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

16. Nota R.P. 4.913/2011.

17. Nota R.P. 1.069/2014.

18. Nota R.P. 8.785/2012.

19. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 9.12.2020

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

