

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.14.3

Area di 1.011 mq a verde e parcheggio privato nonché
sedime stradale, a Falconara M.ma (AN),
Via Marconi n.86



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 è pari alla piena proprietà del bene.

Descrizione catastale

Il cespite comprende la quota parte di aree scoperte corrispondente alla seguente descrizione catastale:

Appezamento di terreno destinato a verde e parcheggio privato nonché sedime stradale, di complessivi 1.011 mq, sito a Falconara Marittima (AN) in Via Marconi n.86, censito a Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 1481 (seminativo di classe 4, superficie 820 mq, R.D. € 3,39, R.A. € 3,60) e 1483 (seminativo di classe 4, superficie 191 mq, R.D. € 0,79, R.A. € 0,84).

Confini: Particella 1482, Particella 1479, Particella 1475, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta attualmente di proprietà della per l'intero.

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.

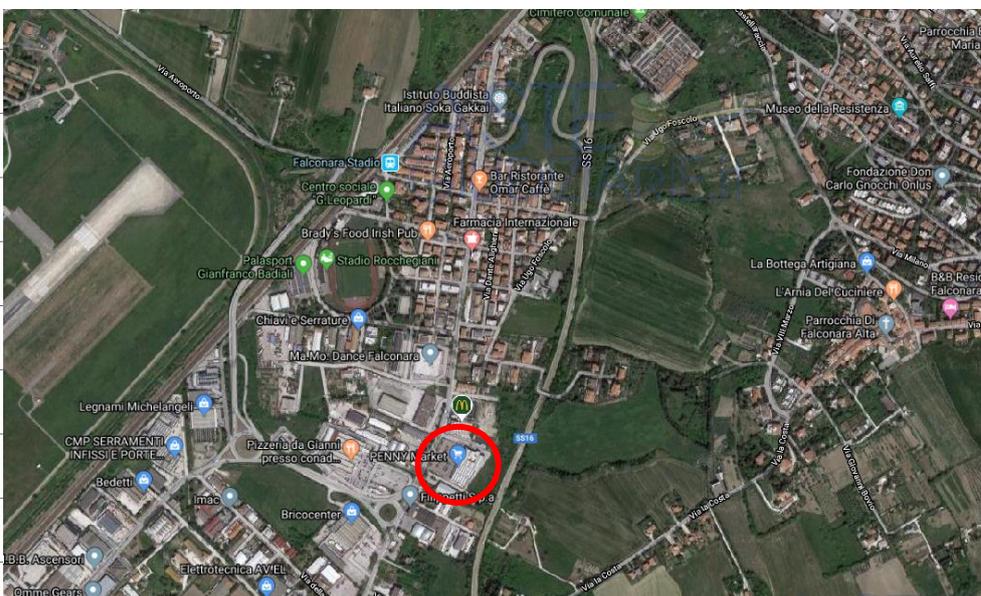
Stato dell'immobile

L'immobile è costituito da un'area scoperta destinata a verde privato e parcheggio privato (Particella 1481) allo stato incolto, e da altro frustolo (Particella 1483) in adiacenza alla strada di accesso anche ad altre proprietà (vedasi foto 4 e 5). Il tutto 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'area oggetto della presente perizia comprende:

- un frustolo di forma triangolare (Particella 1481, visibile nella foto 3) ubicato sulla scarpata a monte del muro in c.a. che delimita il piazzale dell'edificio: si tratta di una porzione attualmente a verde incolto (teoricamente destinata a verde e parcheggi privati dalla tavola che si riporta nell'Allegato 9) che, nelle previsioni di futuro sviluppo della viabilità locale, resterà compresa tra la scarpata di rispetto della superstrada ed una nuova via che dovrebbe costeggiare appunto il piazzale del complesso in esame; resterà destinato a verde privato, potendo essere di qualche eventuale interesse per il complesso in esame – a dire il vero già dotato di numerosi parcheggi – ovvero per gli immobili ad esso limitrofi sul lato sud;
- una striscia di terreno (Particella 1483) ubicata lungo il confine sud del lotto, compresa nella proprietà ma di fatto esterna alla recinzione e parte integrante della strada che costeggia detto confine portando a vari immobili (una palestra ed un'abitazione): si vedano le foto 4 e 5.

In relazione a detta strada, posta sul confine lato sud, si è avuto negli anni passati un contenzioso con la proprietà confinante in merito al possesso della strada stessa: la pretendeva di

mantenere il diritto di passaggio su detta strada preesistente. La

per non vedersi ritardata la costruzione del complesso edilizio, ha optato per realizzare la recinzione in posizione più arretrata rispetto al confine di sua proprietà, ma ha comunque ricavato nella parte superiore del lotto un varco carrabile che, in attesa della definizione del contenzioso, fu lasciato e resta tuttora non ultimato.

All'epoca delle perizie redatte per il concordato il legale della , interpellato in merito, aveva precisato quanto segue in merito alla vertenza in atto: *“ aveva proposto ricorso possessorio per ottenere la rimozione di una recinzione con rete da cantiere che il aveva posto su un tratto di strada per impedire che i mezzi della entrassero nella proprietà dalla strada che il medesimo pensava fosse di suo esclusivo possesso e godimento. Il Giudice del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Pompetti, ha accolto il ricorso e condannato la alla rimozione di tale recinzione ed al pagamento delle spese di lite. Il provvedimento non è stato reclamato. Tuttavia la dopo la misura interdittale, ha proseguito il giudizio possessorio (cd. merito possessorio). Il Giudice ha respinto tutte le istanze istruttorie, ritenendo sufficienti le prove acquisite nella fase sommaria. L'udienza di precisazione delle conclusioni si terrà il 18 maggio 2012, dopodiché verrà decisa. Il rigetto di tutte le istanze istruttorie formulate dalla fa deporre per l'esito della controversia positivo per la*

Lo scrivente ha ora provveduto ad interpellare il legale Avv. Renzo Giantomassi circa l'esito della vertenza: lo stesso ha informato che la causa si è chiusa favorevolmente per la con riconoscimento

definitivo della servitù di passaggio su detta strada.

Consistenza

L'area ha una consistenza di 1.011 mq catastali.

Condizioni di manutenzione e conservazione

L'area a monte del lotto è lasciata a verde, non coltivato né curato in alcun modo.

La strada sul confine sud è solo parzialmente asfaltata, per lo più con rappezzati, in parte semplicemente inghiaiaata, se ci si limita alla porzione di proprietà della (la restante strada è asfaltata).

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 stesso 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 le aree oggetto della presente perizia non rientrano nei millesimi condominiali.

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

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

Destinazione urbanistica

Nell'Allegato 15 si riporta il certificato di destinazione urbanistica appositamente richiesto al Comune di Falconara M.ma, con relativa mail di trasmissione in data 28.2.2020 (Allegato 16). Nello stesso possono leggersi tutte le specifiche quanto a destinazione e vincoli esistenti.

Nell'Allegato 17 si riporta uno stralcio della cartografia di P.R.G.

*

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:** le aree corrispondono alla rappresentazione catastale;
- **regolarità urbanistica:** essendo decadute tutte le pratiche edilizie che hanno riguardato l'immobile l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento di eventuali opere (cancello verso la

strada laterale, opere di sistemazione interna eventualmente mancanti).

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

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

Divisibilità - Accorpabilità

In linea teorica la vendita delle due Particelle in oggetto potrebbe avvenire anche separatamente, essendo fisicamente distinte e con funzioni diverse.

Valutazione

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

- elementi favorevoli:
 - ⇒ aree correlate 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;
 - ⇒ possibile utilizzabilità della Particella 1481 come ampliamento dell'area cortilizia dell'abitazione ad essa confinante;
 - ⇒ utilizzabilità (già oggi in essere) della Particella 1483 come ampliamento della strada lungo il confine sud, che a questo punto potrebbe essere destinata a secondo accesso comune collegato all'area sul retro del complesso;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ posizione decentrata della Particella 1481, scarsa richiesta per parcheggi in quella posizione;
 - ⇒ incerto esito della Particella 1483, la cui più logica destinazione

sarebbe quella di accorpamento con la vicina strada e sistemazione definitiva: soluzione che, implicando un accordo con la proprietà confinante (presumibilmente la stessa interessata dalla pregressa vertenza), appare piuttosto complicata. Più facile, eventualmente, un esproprio comunale qualora si realizzi la nuova strada prevista sul retro del complesso, anche questa tuttavia eventualità alquanto improbabile nell'immediato.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano prevalenti quelli negativi. Le due porzioni hanno un basso grado di commerciabilità.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, in riferimento all'effettivo stato dell'immobile ed alla peculiarità delle due aree in esame:

- area della Particella 1481 (si valuta unicamente per il potenziale interesse quale area cortilizia che potrebbe interessare, moderatamente, le costruzioni limitrofe):

820 mq x € 10,00/mq = € 8.200,00

- area della Particella 1483 (si valuta in considerazione del potenziale interesse ad area per ampliare la ristretta strada privata esistente su questo lato, con eventuale possibilità di ricavarvi dei posti auto):

191 mq x € 50,00/mq = € 9.550,00 ≅€ 9.600,00

Sommano € 17.800,00

- detrazione cautelativa per irregolarità urbanistiche (gli oneri per le eventuali verifiche urbanistiche e per la gestione degli interfacciamenti sia con il Comune di Falconara M.ma che con i privati confinanti sono stati già considerati nella determinazione dei prezzi unitari applicati alle singole Particelle):

a corpo	€	nessuna

Totale	€	17.800,00
In arrotondamento	€	17.800,00

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 € **17.800,00**.

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 18) 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 19). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 20) 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 21).
- **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 22).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area teoricamente destinata a verde e parcheggio privato, e di altra area interessata dal sedime di una strada privata, il tutto sito a Falconara Marittima in Via Marconi n.86, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate, è pari ad € **17.800,00**.

L'area è teoricamente in utilizzo comune al fabbricato cui è pertinenziale, anche se di fatto è inutilizzata, ed è disponibile per la vendita

immediata.

Si tratta di aree per le quali sussiste il rischio che le stesse restino in capo alla Curatela, con relativi obblighi di manutenzione e controllo (mentre la Particella 1483 resta di fatto utilizzabile da chiunque transiti lungo quella strada).

Qualche maggior interesse potrebbero avere i proprietari di immobili limitrofi posti lungo il confine sud con l'insediamento in oggetto.

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.5 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
5. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1481.
6. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1483.
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. Certificato di destinazione urbanistica.

16. Pec di trasmissione del certificato di destinazione urbanistica (lo include con firma digitale).

17. Stralcio cartografia P.R.G.

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

19. Nota R.P. 4.913/2011.

20. Nota R.P. 1.069/2014.

21. Nota R.P. 8.785/2012.

22. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 9.12.2020

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO

Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066