Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco
Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona
Tel./Fax: 071 – 202497

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO

(N.38/2019)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO A.15.1
Ufficio in corso di costruzione a Falconara M.ma (AN), Via Marconi n.86/AD

ANCONA, 10.12.2020

DOTT.ING. CESARE GRECO

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1068

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 trasformatasi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 12).

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 13).

In pari data 4.11.2020 è pervenuta la risposta dell'Amministrazione condominiale (Allegato 14) 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 15).

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.

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Porzione di edificio a destinazione ufficio, in corso di costruzione, sito a Falconara Marittima (AN) in Via Marconi n.86/AD, a piano primo, in previsione da ripartire in quattro vani destinati ad ufficio, antibagno e bagno, censito ***a Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 1489, Subalterno 18****, Via Guglielmo Marconi snc, Piano 1, in corso di costruzione, senza rendita.*

Confini: chiostro (lastrico solare) comune, Subalterno 7, Subalterno 17, salvo altri.

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

Proprietà

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

- 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stato dell'immobile

L'immobile risulta tuttora non ultimato e quindi libero e disponibile per la vendita.

Nel pregresso, a quanto appreso, è stato utilizzato temporaneamente dalla (società poi divenuta ed affittuaria delle unità A.3.1 ed A.3.2) per appoggiarvi temporaneamente dei materiali, oggi rimossi.

Per tale motivo è stato necessario per lo scrivente recuperare la chiave di tale unità dalla suddetta ditta. Peraltro, successivamente al sopralluogo eseguito dallo scrivente, la ha chiesto di poter accedere all'immobile al fine di liberarlo da alcuni rifiuti lasciati in loco.

*

Descrizione dell'immobile

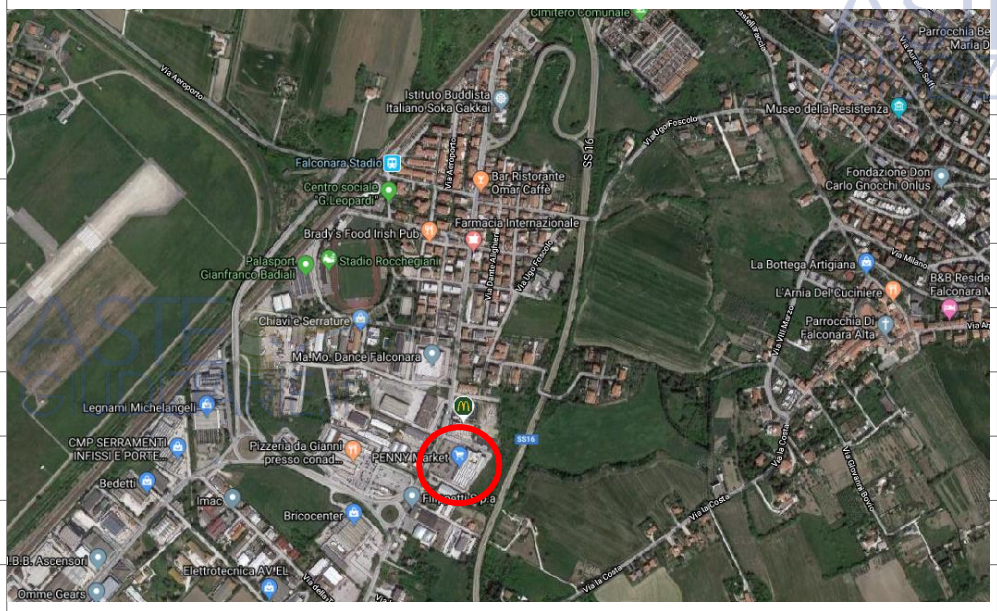
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegato 1.

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 in un edificio commerciale-direzionale (già occupato per quasi tutto il piano terreno da esercizi di notevole estensione) 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



L'edificio si sviluppa sui piani terreno e primo, rispettivamente destinati (anche se con qualche eccezione) ad attività commerciali e ad uffici. Ha struttura prefabbricata in c.a.p. fornita dalla Sicap, copertura in coppelle senza lucernai, tamponamenti in pannelli sandwich, in parte rivestiti in pannelli Alucobond (uffici a piano primo, per il prospetto lato strada e quelli laterali), in parte lisci, internamente coibentati e controfoderati in cartongesso. Gli infissi perimetrali del piano primo sono in alluminio elettrocolorato, a taglio termico, con vetrocamera antisfondamento ed imbotti in alluminio pressofuso. Quelli in fronte strada sono dotati di pensilina di schermatura brise soleil in alluminio. Le corti di pertinenza sono in parte asfaltate ed in parte pavimentate in betonelle: alcune tuttavia costituiscono lotti a sé stanti, cioè non concepiti come beni comuni alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato, come si avrà modo di vedere più avanti.

Il vano scale, dotato di ascensore, è pavimentato in granito e conduce attraverso un disimpegno ad una sorta di chiostro a piano primo sul

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quale aprono le vetrate continue degli uffici, realizzate con pannelli modulari in alluminio elettrocolorato dotati di vetri antisfondamento, con un sistema che rende facilmente intercambiabile la posizione delle porte d'ingresso con quella delle vetrate fisse (tutte dotate di specchiatura superiore apribile a wasistas). Questa chiostrina interna si presenta elegantemente rifinita, anch'essa con rivestimenti in Alucobond, con una pensilina antipioggia che segue tutto il perimetro delle vetrate ed all'interno della quale passano gli impianti comuni, resi in tal modo facilmente adattabili a qualsiasi frazionamento/accorpamento delle varie unità. Altra particolarità del chiostro interno è la pavimentazione, in gres ceramicato a tre colori, dotata sia di sistema di raccolta dell'acqua che di un impianto di riscaldamento a pavimento che si attiva solo quando la temperatura scende al di sotto dei 2 °C, evitando così la formazione di ghiaccio.

Oltre al vano scale con ascensore vi è anche un'uscita di sicurezza che immette su una scala metallica scoperta.

Le unità presenti a piano primo sono separate da pareti in Gasbeton dotate su entrambi i lati di contropareti in cartongesso.

L'unità in esame comprende un ufficio accessibile dal chiostro a primo piano, con affaccio sulla restante copertura del fabbricato. L'immobile è già dotato di tamponamenti esterni e di infissi esterni (anche verso il chiostro centrale), con controfodere da completare, ma internamente è ancora al rustico mancando di divisori, massetti, finiture ed impianti (salvo alcune predisposizioni per gli allacci).

Nelle previsioni progettuali (Allegato 11) l'unità comprenderà quattro vani ad ufficio (compreso quello d'ingresso), un antibagno ed un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bagno.

Il notevole spessore lasciato libero per i massetti rende possibili variazioni quanto a distribuzione interna e dislocazione dei servizi.

Consistenza

L'immobile, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne, ha una consistenza complessiva di circa 115 mq (misure tratte dal progetto comunale).

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione corrispondono ad una condizione di cantiere: le opere di pulizia e completamento, come pure la riattivazione delle pratiche edilizie, saranno a carico dell'acquirente.

Non si segnalano altre anomalie di consistente entità.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'immobile è assoggettato a regolamento di condominio, alla cui lettura si rimanda (Allegato 10).

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore dell'immobile (Allegati 14 e 15) risultano quote condominiali impagate. Il prospetto riporta a titolo orientativo le spese fisse condominiali, esclusi i costi per il riscaldamento e condizionamento centralizzati, che sono variabili.

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

Eventuali pendenze pregresse relative al contratto di locazione sono di pertinenza della Curatela Fallimentare. L'immobile, allo stato, come già detto, risulta libero e disponibile.

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

Regolarità urbanistica

Si può riepilogare come segue l'iter amministrativo urbanistico per l'edificazione dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 1ª variante prot.48.621 in data 1.12.2009 (pratica URB 682/2009);
- denuncia inizio attività per 2ª variante prot.10.173 in data 29.3.2010 (pratica URB 125/2010);
- denuncia inizio attività per 3ª variante prot.24.187 in data 1.6.2010 (pratica URB 362/2010);
- s.c.i.a. per 4ª variante prot.42.634 in data 20.10.2010 (pratica URB 622/2010);
- s.c.i.a. per 5ª variante prot.52.422 in data 8.3.2012 (pratica URB 723/2011);
- s.c.i.a. per 6ª variante presentata in data 12.3.2012 (cfr. Allegato 11)..

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: essendo unità in corso di costruzione non esiste la planimetria catastale e l'immobile è individuabile solo attraverso l'elaborato planimetrico, che risulta corrispondente ed idoneo per la vendita;
- **regolarità urbanistica**: i permessi sopra elencati sono scaduti senza che le opere siano state completate. L'immobile è ovviamente privo di agibilità. Pertanto l'acquirente dovrà presentare una nuova pratica edilizia per il completamento delle opere, se del caso introducendo le modifiche secondo proprie preferenze.

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'immobile non è dotato di A.P.E. Essendo ancora in corso di costruzione non è necessario (né possibile) provvedere.

Divisibilità - Accorpabilità

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

Valutazione

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

- elementi favorevoli:
  - ⇒ consistenza contenuta in un target medio;
  - ⇒ ottimo livello delle finiture e dotazioni dell'intero fabbricato;
  - ⇒ possibilità di scegliere finiture e ripartizione per il completamento;
  - ⇒ edificio ben visibile da chi transita sulla statale;
  - ⇒ vicinanza alle principali arterie stradali, all'aeroporto, alla zona commerciale/produttiva di Castelferretti;
  - ⇒ ampi parcheggi nelle vicinanze;
- elementi sfavorevoli:
  - ⇒ stasi del mercato immobiliare;
  - ⇒ mancato completamento di alcune unità immobiliari nel complesso, nonostante gli anni intercorsi;
  - ⇒ alcune problematiche lamentate dagli occupanti relativamente alle reti informatiche in zona.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che possano prevaler quelli positivi. L'immobile ha un discreto grado di commerciabilità, anche se attualmente la recessione in corso penalizza questo tipo di destinazione. Va detto tuttavia che proprio la vendita delle varie unità immobiliari rimaste "sospese" dall'epoca del concordato potrà costituire l'occasione per un positivo completamento dello stabile quanto ad utilizzazione, il tutto corroborato dalla presenza di altri uffici comunque in uso nonché da varie unità commerciali nello stesso stabile o nelle immediate vicinanze, che dovrebbero garantire una certa frequentazione e visibilità.

Per individuare il valore dell'immobile oggetto della presente perizia si assumono due riferimenti:

- i dati tabulati dall'OMI per gli uffici nella zona in esame (Allegato 16), 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 17);
- i dati ricavabili da un'analisi delle proposte per uffici pubblicate da agenzie immobiliari, un cui estratto si riporta nell'Allegato 18, potendo essere così sintetizzato come da seguente prospetto:

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		**€ 1.200,00**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 compresi nel complesso in esame che sono sicuramente più visibili, posti al di sopra di esercizi commerciali di notevole frequentazione, con caratteristiche globalmente superiori rispetto agli esempi considerati.

Considerando tali riferimenti si assume un valore unitario, ridotto rispetto a quello ipotizzato nel 2012, pari ad € 1.400,00/mq, considerando sia i vari pregi (soprattutto l'ubicazione in un complesso organizzato, con buona visibilità e nessuna difficoltà di parcheggio), ma anche il momento di particolare crisi per questa tipologia di immobili.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, in riferimento alle superfici lorde ed all'effettivo stato dell'immobile, portando in detrazione i costi di completamento necessari:

- ufficio a piano primo (considerato al finito):

115 mq x € 1.400,00/mq =	€	161.000,00
Sommano	€	161.000,00

- detrazione per opere di completamento e pulizia:

115 mq x € 400,00/mq =	€	46.000,00
Totale	€	115.000,00
In arrotondamento …..	**€**	**115.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne di manutenzione e conservazione (anche in considerazione delle opere di completamento da eseguire), 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 **€ 115.000,00**.

*

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 19) che le singole note di trascrizione (da consultare anche per verificare l'eventuale sussistenza di patti o limitazioni sui beni oggetto di perizia.

- **Ipoteca volontaria di € 640.000,00 a favore della TERCAS – Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.**, iscritta in data 22.6.2011, R.G. 12.863, R.P. 2.681: **riguarda beni Falconara Marittima (tra cui quello oggetto della presente perizia),** ed andrà cancellata limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 20).
- **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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(Allegato 21). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 22) 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 23).
- **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 24).

*

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un ufficio in corso di costruzione (quindi da completare con le opere di ripartizione/finitura interna e gli impianti) sito a Falconara Marittima in Via Marconi n.86/Ad, a piano primo, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate, è pari ad **€ 115.000,00**.

L'immobile, essendo in corso di costruzione, è privo di A.P.E. (non necessario in questa fase) ed è attualmente libero da persone o cose.

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.12 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. Stralcio ultima s.c.i.a. relativa all'immobile in esame.
12. Pec all'Amministrazione condominiale in data 26.8.2020.
13. Pec all'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.
14. Pec dall'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.
15. Prospetto riassuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale.
16. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona in esame.
17. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona a confine.
18. Estratto di agenzie immobiliari per uffici.
19. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per su tutti gli omonimi.
20. Nota R.P. 2.681/2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

21. Nota R.P. 4.913/2011.

22. Nota R.P. 1.069/2014.

23. Nota R.P. 8.785/2012.

24. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 10.12.2020

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009