

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.10.1

**Terreno agricolo di 16.302 mq con
fabbricato rurale a Falconara M.ma (AN),
località Barcaglione, Via del Tesoro
senza numero civico**



ANCONA, 1.9.2020

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.

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 (fa eccezione il presente bene, per quanto si dirà).

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 corrisponde alla seguente descrizione catastale:
*Appezamento di terreno con sovrastante casa colonica, della superficie di complessivi 16.302 mq, sito a Falconara Marittima in Località Barcaglione, Via del Tesoro senza numero civico, censito a Catasto Terreni al **Foglio 12**, **Particelle 500** (area rurale di 1.270 mq), **501** (area rurale di 250 mq), **502** (area rurale di 78 mq), **503** (area rurale di 9 mq), **507** (seminativo di 141 mq), **508** (seminativo di 489 mq), **509** (seminativo di 66 mq), **510** (seminativo di 63 mq), **517** (bosco ceduo di 2.334 mq), **518** (bosco ceduo di 490 mq), **519** (bosco ceduo di 1.653 mq), **520** (bosco ceduo di 453 mq), **523** (bosco ceduo di 153 mq), **524** (bosco ceduo di 35 mq), **525** (bosco ceduo di 120 mq), **526** (bosco ceduo di 35 mq), **527** (bosco ceduo di 35 mq), **528** (bosco ceduo di 161 mq), **531** (bosco ceduo di 119 mq), **532** (bosco ceduo di 14 mq), **533** (seminativo di 3 mq), **565** (seminativo di 41 mq), **566** (seminativo di 1.890 mq), **570** (bosco ceduo di 45 mq), **571** (bosco ceduo di 2.171 mq), **582** (seminativo di 578 mq) e **583** (bosco ceduo di 3.606 mq) avente redditi complessivi R.D. € 21,80, R.A. € 17,91.*

La casa colonica, in cattive condizioni di conservazione, insiste sulla Particella 500.

Confini: strada vicinale del Tesoro su più lati, Particella 584, Particella 564, Particella 572, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 5 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 Andrea Massei, di Ancona, in data 27.10.2010, rep.12.366, racc.8.885 (Allegato 6);
- in precedenza l'immobile era di proprietà dei coniugi in comunione dei beni in base a rogito del notaio Giorgio Sabatini, di Ancona, in data 3.11.1997, rep.127.726 (registrato ad Ancona il 24.11.1997 al n.3.712, trascritto ad Ancona in data 17.11.1997 ai numeri 17.482/11.688).

Stato dell'immobile

L'immobile è attualmente sfitto, quindi libero e disponibile per la vendita.

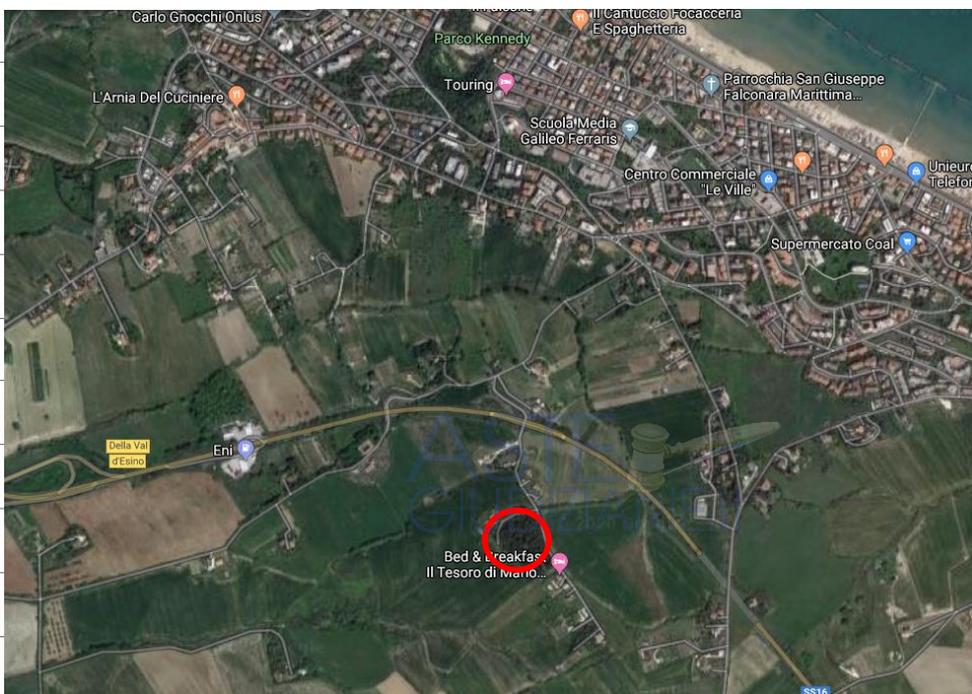
Descrizione dell'immobile

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

L'immobile si trova nella parte alta di Falconara, nella zona Barcaglione, in cima ad una collina dalla quale si gode di splendidi panorami sia verso l'interno in direzione ovest che verso il porto di Ancona in direzione est e sud-est.

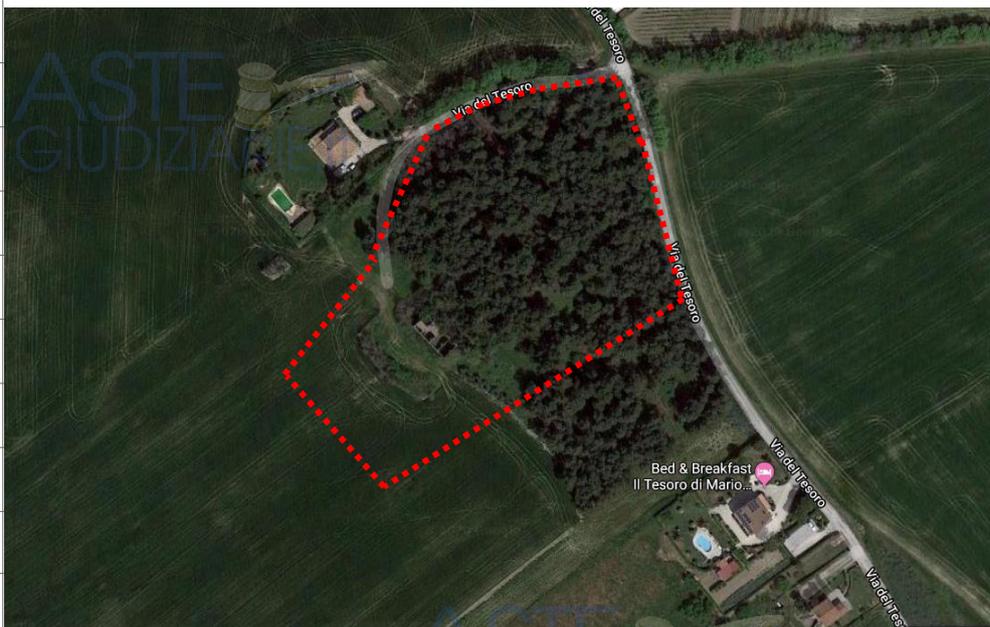
È raggiungibile percorrendo una traversa che s'interna di circa 100 m dal tracciato asfaltato di Via del Tesoro, raggiungendo una quota più elevata rispetto alla stessa. Detta traversa porta ad un vecchio cancello che

funge da ingresso alla proprietà (foto 3 e 4): in realtà tale accesso ricade su una diversa proprietà (Particella 584), ma è stato utilizzato in passato senza istituzione di una precisa servitù, solo mediante accordi verbali. Pertanto in teoria tale ingresso non sarebbe utilizzabile ed occorrerebbe realizzarne uno apposito attraverso l'area alberata sul lato nord-est, che confina con Via del Tesoro.



Il vasto appezzamento di terreno può essere considerato ripartito in tre porzioni: circa 1.607 mq che costituiscono sedime e corte di pertinenza del fabbricato colonico, circa 3.271 mq di area potenzialmente agricola (seminativo) disposta prevalentemente sul lato sud-ovest, con andamento moderatamente acclive ed attualmente predisposta a coltivazioni erbacee, ed infine la restante porzione di circa 11.424 mq costituita da una fitta pineta disposta in cresta alla collina, sul retro del fabbricato, e rivolta verso mare. Questo bosco è in totale abbandono e la vegetazione è stata in parte

danneggiata dalle nevicate degli anni passati, che hanno anche abbattuto qualche palo delle linee telefoniche. Si veda l'evidenziazione schematica della proprietà nella foto qui sotto:



Il fabbricato rurale si sviluppa su una pianta rettangolare, su due piani, con struttura in muratura, solaio intermedio e copertura in legno a padiglione e con coppi. La superficie è valutabile circa 152 mq per piano, cui si aggiungono circa 16 mq e 19 mq per due corpi monopiano addossati ai lati dell'edificio (in buona parte crollati), quindi complessivamente 339 mq.

Si allega un rilievo dell'edificio eseguito dall'Ing. Alberto Marchetti, a suo tempo fornito dalla (Allegato 7).

Le condizioni dell'edificio sono molto fatiscenti, sia per la vetustà ed i crolli avvenuti, sia per evidenti dissesti che rendono impossibile l'ispezione interna ed anche l'esecuzione di misurazioni ravvicinate, rese problematiche anche dalla fitta vegetazione che avvolge il fabbricato, in

completo stato di abbandono.

Il bosco/pineta è comunque una dotazione di notevole valenza, e se curato in modo idoneo costituirebbe un elemento di notevole valorizzazione del bene.

Subito a valle della casa, prima del terreno agricolo vero e proprio, si ha un pianoro che sarebbe ottimamente fruibile come area cortilizia pertinenziale.

Sul lato sud della casa è poi presente un frustolo di terreno con alcune piante di olivo.

Dal titolo di provenienza si evincono alcune servitù di cui si darà conto più avanti.

Oltrepassato il bosco/pineta di proprietà, ed anche un'altra porzione di bosco/pineta di altrui proprietà, s'incontra una sorta di ampio passaggio posto a confine con il (al civico n.9: foto 21), utilizzato presumibilmente per il passaggio di mezzi agricoli di notevoli dimensioni, tuttavia non rientrante nella proprietà.

L'accessibilità all'immobile, ed in particolare quella alle porzioni che restano effettivamente votate ad un utilizzo agricolo, resta un problema irrisolto di questo fondo.

Consistenza

Complessivamente, si possono distinguere con qualche ovvia approssimazione le seguenti superfici: circa 339 mq di edificio colonico su due piani, circa 1.420 mq di area cortilizia dell'abitazione, circa 3.271 mq di area potenzialmente agricola sul lato valle (sud-ovest) dell'insediamento, circa 11.424 mq di bosco/pineta lato mare.

La casa colonica si ripartisce come segue (in superfici lorde):

| | |
|---|--------|
| • Piano terreno | |
| - abitazione o accessori nell'edificio principale | 152 mq |
| - ripostigli/accessori in aderenza | 35 mq |
| • Piano primo: | |
| - abitazione | 152 mq |
| | ----- |
| | 339 mq |

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono molto precarie per l'edificio, con gravi dissesti alle murature ed estesi crolli della copertura e dei solai intermedi (l'edificio non risulta accatastato, alla stregua di unità collabente).

Anche il bosco/pineta è in condizioni di totale abbandono da molti anni.

La restante area agricola o cortilizia è invece in condizioni normali, ben accessibile, generalmente allo stato incolto.

Vincoli e servitù

Dal titolo di provenienza e dalle ulteriori ricerche si evincono le seguenti servitù:

- servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL con decreto prefettizio in data 26.10.66, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30.1.1967;
- servitù di passaggio, a favore del terreno descritto ed a carico della Particella 564 del Foglio 12, per il passaggio di condotte di fognatura interrate per lo scarico delle acque bionde, nere o piovane (cfr.

trascrizione R.P. 13.763 del 29.10.2010 in Allegato 20);

- servitù reciproca perpetua con cui la proprietà del lotto in esame e la proprietà dei venditori delle aree a confine (meglio identificate nel rogito) si sono obbligate a non far installare ripetitori o trasmettitori sui fondi in oggetto (cfr. trascrizione R.P. 13.764 del 29.10.2010 in Allegato 21).

Destinazione urbanistica

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Falconara M.ma (Allegato 8) l'area col soprastante immobile risulta inserita dal vigente P.R.G. nella zona *SAT A3 – ZED I* regolata dal foglio normativo di zona e dagli artt. 27, 28 e 29 delle n.t.a. Trattasi di zona agricola.

L'area è classificata a pericolosità geologica potenziale (art.12 delle n.t.a.) ed è soggetta a vincoli di tutela paesistico ambientale: tutela del sottosistema botanico vegetazionale ed agronomico (art.14 e 15 delle n.t.a.), tutela dei crinali (art.13 delle n.t.a.), tutela del paesaggio agrario (art.17 delle n.t.a.). In parte ricade nelle aree di versante in dissesto.

L'immobile in parte ricade nell'ambito di tutela degli edifici rurali (edificio n.24 di classe 2).

L'area risulta attraversata dalla rete idrica principale.

È inserita nelle aree di Classe II (destinate ad uso prevalentemente residenziale) dal Piano di Classificazione Acustica.

Per tutti i dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica ed allo stralcio cartografico allegati.

Regolarità urbanistica

L'immobile è chiaramente di antica costruzione (sicuramente anteriore al 1967), quindi privo di alcuna licenza edilizia. Apparentemente non evidenzia alcun intervento in epoca recente.

Non risulta ancora accatastato il che oggi, anche per i fabbricati colonici, viene considerata una lacuna: nel caso in esame, tuttavia, si deve tener conto che l'immobile è allo stato di rudere, come detto di difficile accessibilità e di impossibile utilizzo. L'eventuale accatastamento – anche come bene collabente, come sembrerebbe preferibile in relazione alle condizioni attuali - comporterebbe per la Curatela oneri non indifferenti, dovendosi prima far ripulire l'area circostante e poi presumibilmente mettere in sicurezza l'immobile con idonei puntellamenti per consentire l'accesso ai rilevatori. Pur essendo preferibile determinare le spese a consuntivo, si ritiene che potrebbe ipotizzarsi un costo di circa € 6.000,00 per: a) pulizia dell'intorno dalla vegetazione a mano e con mezzi meccanici, con smaltimento del materiale; b) minimo puntellamento del fabbricato per consentire i rilievi in sicurezza; c) posizionamento di segnali/recinzioni circostanti per avviso del pericolo di crollo; d) rilievi; e) tipo mappale; f) accatastamento quale bene collabente; g) diritti catastali; h) spese tecniche e correlate. **Si prevede per il momento di non eseguire l'accatastamento, che resterà a carico dell'acquirente, e di portare il suddetto importo in detrazione sulla valutazione, salvo diverso avviso della Curatela.**

Non vi sono progetti in corso ma solo il citato rilievo dell'Ing. Alberto Marchetti (Allegato 7), con alcuni conteggi risalenti all'epoca del concordato, finalizzati all'utilizzazione del Piano Casa (L.R.21/2010), che

prevedeva la possibilità di ampliamento dell'immobile fino ad un massimo del 40 % (applicando il protocollo Itaca Marche semplificato).

Conteggiando l'attuale volume del fabbricato e considerando che lo stesso può essere demolito e ricostruito anche con sedime traslato, l'Ing. Marchetti calcolava all'epoca la possibilità di realizzare una superficie massima di circa 534 mq.

In definitiva:

- **corrispondenza catastale**: per quanto l'ispezione risulti limitata dalla vegetazione presente e dall'impossibilità di avvicinarsi ed entrare nell'immobile per via delle condizioni statiche precarie, l'estratto di mappa appare corrispondente allo stato dei luoghi. Nelle condizioni di vendita dovrà essere specificato l'onere a cura e spese dell'acquirente di procedere alle operazioni di diboscamento, messa in sicurezza, rilievo ed accatastamento;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile, essendo di antica costruzione e sguarnito di titoli edilizi, può essere considerato regolare, salvo necessità di procedere all'accatastamento.

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

L'immobile non è dotato di un Attestato di Prestazione Energetica e nelle condizioni attuali non ha senso redigerlo, trattandosi di struttura aperta (in dissesto) e priva di impianti.

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 facilmente

realizzabile.

In futuro l'abitazione e le relative corti, essendo piuttosto grandi, potranno sicuramente essere convenientemente frazionati in più unità immobiliari, ma allo stato attuale si ritiene preferibile mantenere il fondo come bene unitario, anche per facilitare l'intervento di ristrutturazione necessario, finalizzato alla realizzazione di una villa ovvero di una residenza plurifamiliare.

Valutazione

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

- elementi favorevoli:

- ⇒ posizione isolata e tranquilla, ideale per residenze in villa;
- ⇒ splendido panorama su vari lati;
- ⇒ zona non lontana dal centro abitato;
- ⇒ ampia consistenza del fabbricato, idoneo per una ristrutturazione a villa mono o plurifamiliare;
- ⇒ presenza della pregevole pineta ed in generale ampia dotazione di spazi scoperti;
- ⇒ possibilità di ulteriori ampliamenti in base alle normative di settore;
- ⇒ vicinanza di un bed & breakfast, che potrebbe far ipotizzare un'attività consimile o un ampliamento dello stesso;

- elementi sfavorevoli:

- ⇒ vetustà del fabbricato e necessità di un intervento di radicale ristrutturazione;
- ⇒ oneri correlati alla sistemazione di un fondo di tale consistenza;

⇒ necessità di accatastare l'immobile.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano prevalenti quelli positivi. L'immobile ha un buon grado di commerciabilità grazie ad una posizione eccezionale che lo rende idoneo quale sito per la realizzazione di una prestigiosa villa o di una residenza plurifamiliare anch'essa di pregio.

Va anche tenuto conto, seppure in modo cautelativo stante la limitata durata del beneficio concesso, la potenzialità che scaturisce dall'eventuale applicazione del Piano Casa, con possibilità di ampliare l'immobile.

Relativamente ai possibili valori da assumere per l'immobile considerato totalmente ristrutturato si adottano i seguenti riferimenti:

- dati censiti dall'OMI, che propone per ville e villini in zona, in condizioni "normali" (quindi non si tratta di immobili a nuovo) valori da € 900,00/mq ad € 1.350,00/mq (Allegato 10), che lo scrivente considera molto bassi se rapportati a vari casi esaminati direttamente nel pregresso: va tenuto conto che il comparto censito dall'OMI è molto ampio e fatalmente uniforma i valori senza tener conto delle specificità;
- dati tratti da proposte di agenzie immobiliari, un estratto dei quali si riporta nell'Allegato 11, che può essere sintetizzato nel seguente prospetto:

| Fonte | Ubicazione | Valore totale | Sup. comm. | Prezzo/mq | Note |
|----------------|----------------------|---------------|------------|------------|---|
| Immobiliare.it | Palombina vecchia | € 370.000,00 | 140 | € 2.640,00 | Villetta a schiera. |
| Immobiliare.it | Via Barcaglione | € 900.000,00 | 347 | € 2.590,00 | Villa bifamiliare molto accessoriata, panoramica, giardino 1400 mq e piscina. |
| Idealista.it | Zona alta panoramica | € 900.000,00 | 560 | € 1.610,00 | Villa bifamiliare panoramica, accessoriata, giardino 1300 mq e piscina. |
| Idealista.it | Zona Barcaglione | € 500.000,00 | 360 | € 1.390,00 | Casa colonica ristrutturata nel 1993, corte di 4.990 mq. |

Come si vede, il valore unitario medio (ed in genere si tratta di immobili non di nuova costruzione) è superiore ad € 2.000,00/mq, e si hanno riduzioni solo per pezzature molto più ampie o per immobili di minor pregio. Naturalmente gioca un ruolo la presenza di accessori quali la piscina, ma nel caso in esame dovrebbe tenersi conto della presenza particolarmente gradevole ed esclusiva della macchia arborea e la possibilità di spazi esterni molto ampi, visto il sedime complessivo dell'insediamento che è pari a 16.302 mq circa (catastali).

In virtù di quanto sopra e delle caratteristiche esclusive dell'immobile si ritiene di poter assumere un valore unitario, riferito all'immobile ultimato "a nuovo" con un intervento accurato, pari ad € 2.500,00/mq (inferiore a quello adottato nel 2012).

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, in riferimento all'effettivo stato dell'immobile:

- edificio colonico da ristrutturare integralmente, nello stato attuale (si considera la differenza tra un prezzo di vendita di circa € 2.500,00/mq al finito ed un costo di costruzione di € 1.700,00/mq compresi gli oneri di urbanizzazione e le spese tecniche correlate):

339 mq x € 800,00/mq \cong € 271.000,00

- area cortilizia dell'edificio colonico (si considera

la differenza tra un prezzo di vendita di circa

€ 200,00/mq al finito ed un costo di sistemazione

di € 150,00/mq):

1.420 mq x € 50,00/mq \cong € 71.000,00

- area potenzialmente agricola a seminativo (si mantiene un valore intermedio, pur potendo prestarsi l'area ad

ampliamento di quella propriamente cortilizia):

3.271 mq x € 10,00/mq \cong € 33.000,00

- area a bosco (pineta: anche in questo caso si mantiene

un valore cautelativo, pur essendo l'area a tutti gli effetti

un ampliamento di quella propriamente cortilizia):

11.424 mq x € 5,00/mq \cong € 57.000,00

- plusvalore per residua edificabilità correlata alla possibilità di ampliamento con utilizzazione del Piano Casa regionale (secondo ipotesi riportate

nell'Allegato 7, da intendersi a corpo):

(534 – 339) mq x € 300,00/mq \cong € 59.000,00

Sommano € **491.000,00**

- detrazione cautelativa per adempimenti connessi

all'accatastamento a carico dell'acquirente:

a corpo € 6.000,00

Totale..... € 485.000,00

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 € 485.000,00.

Trattasi di un valore abbastanza concorrenziale, considerando che, se lo si riferisse all'entità dell'intero insediamento pari a 16.302 mq (con possibilità di realizzare due o quattro appartamenti di elevato livello), equivarrebbe ad un costo unitario del terreno – in quella posizione – pari a circa € 30,00/mq.

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 12), 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, terreni e fabbricato rurale in Via del Tesoro) ed Osimo** (Allegato 13). 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 quelli oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte S.Vito e Senigallia** (Allegato 14). Con

successive annotazioni R.P. 1.069 del 13.6.2014 (Allegato 15), R.P. 2.039 del 10.5.2019 (Allegato 16) ed R.P. 2.164 del 20.5.2019 (Allegato 17) l'ipoteca è stata ristretta liberando alcuni beni ad Ancona, Falconara M.ma (tra cui quelli di cui alla presente perizia: cfr. in particolare R.P. 1.069/2014), Camerata Picena, Jesi, Monsano, Senigallia e resta attiva solo per alcuni beni siti a Monte San Vito. L'ipoteca non ha quindi alcun effetto concreto nei confronti dei 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 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, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 19).

*

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un ampio appezzamento di terreno con soprastante insediamento colonico sito a Falconara Marittima in Via del Tesoro senza numero civico (subito prima del civico n.9), in posizione panoramica e con ampio terreno cortilizio o a macchia boschiva, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate, è pari ad € **485.000,00**.

Gli oneri per l'accatastamento quale bene collabente, compresi i

costi per la rimozione della vegetazione e la messa in sicurezza dell'edificio, saranno a carico dell'acquirente e sono già stati tenuti in considerazione nella determinazione del prezzo di cui sopra.

Stanti le condizioni collabenti della vecchia casa colonica (del tutto priva di impianti) non è necessaria la redazione di alcun A.P.E.

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.25 foto e fotomontaggi).
2. Estratto di mappa attuale (foglio intero).
3. Estratto di mappa attuale (dettaglio).
4. Estratto di mappa evidenziato
5. Visura per soggetto.
6. Rogito del notaio Andrea Massei, di Ancona, in data 27.10.2010, rep.12.366, racc.8.885.
7. Rilievi ed annotazioni dell'Ing. Marchetti.
8. Certificato di destinazione urbanistica.
9. Stralcio dalla cartografia di PRG.
10. Valori OMI per destinazioni residenziali.
11. Estratto da proposte di agenzie immobiliari.
12. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per

su tutti gli omonimi.

13. Nota R.P. 5.650 del 5.11.2010.

14. Nota R.P. 4.913 del 29.11.2011.

15. Nota R.P. 1.069 del 13.6.2014.

16. Nota R.P. 2.039 del 10.5.2019.

17. Nota R.P. 2.164 del 20.5.2019.

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

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

20. Nota R.P. R.P.13.763 del 29.10.2010

21. Nota R.P. R.P.13.764 del 29.10.2010

Ancona, li 1.9.2020

IL C.T.U.
DOTT. ING. CESARE GRECO
Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066