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

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO FALLIMENTI
FALLIMENTO [redacted] IN LIQUIDAZIONE
(N.38/2019)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO A.9.7
Posto auto 2 a Camerata Picena (AN), località Piane di Camerata, Via Ungaretti senza numero civico

ANCONA, 8.1.2021

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

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

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. Si sono presi in considerazione solo i beni di proprietà della [redacted] indicati dai Curatori, escludendo quelli in leasing, quelli in comproprietà o le partecipazioni societarie. Per facilitare i riferimenti si sono mantenute le stesse sigle adottate all'epoca del concordato per individuare i singoli beni immobili stimati. 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 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 per ottenere eventuali contratti locativi.

Si è sono eseguite presso l'Agenzia le visure catastali ed ipocatastali aggiornate. Sono state completate le verifiche urbanistiche necessarie. Sono state eseguite ricerche di mercato ed acquisite informazioni da operatori locali, al fine di individuare il più corretto valore nell'attuale mercato immobiliare fortemente recessivo.

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:

Posto auto scoperto sito a Camerata Picena (AN), località Piane di Camerata, in Via Ungaretti, a piano terreno, censito ***a Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mappale 458, Subalterno 2****, Via G. Di Vittorio snc, PT, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, R.C. € 18,80.*

Confini: Particella 420, Particella 422, residua proprietà [redacted] *salvo altri.*

Negli Allegati da 2 a 8 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Proprietà

L'immobile risulta attualmente di proprietà della [redacted]

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

- rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 4.7.2006, rep.59.520, racc.12.791 con cui la [redacted] ha acquistato dalla [redacted] un'area di 1.660 mq dalla quale è stata poi ricavata l'odierna Particella 403 (Allegato 9);
- in precedenza la [redacted] era divenuta proprietaria in base a rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 29.9.2003, rep.55.487, racc.10.794;

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

- in precedenza l'area era di proprietà di [redacted] sin dall'impianto meccanografico dello schedario.

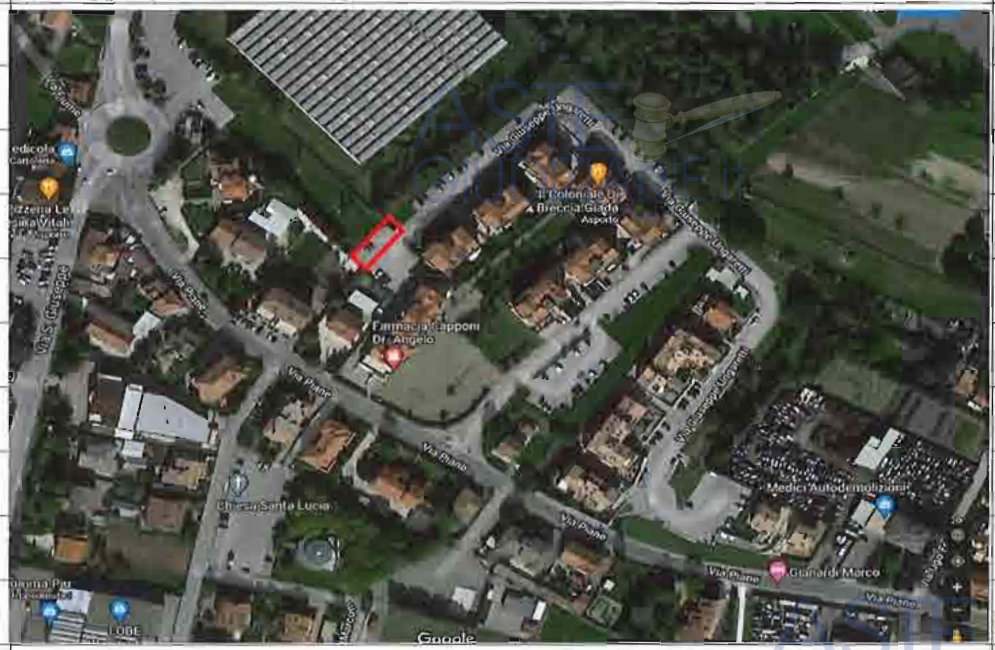
Stato dell'immobile

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

Descrizione dell'immobile

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

Il bene è ubicato nella zona bassa di Camerata Picena, in località Piane, in un comparto che si trova in prossimità dell'incrocio con Via San Giuseppe (ossia la strada provinciale Sirolo-Senigallia).



Trattasi della zona più intensamente edificata del territorio comunale in questione, proprio perché vicina alle principali arterie di scorrimento (con breve tragitto si raggiungono lo svincolo autostradale della A14, come pure la superstrada che collega i centri della Vallesina).

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

In particolare, il comparto in esame costituisce l'esito di un intervento edilizio convenzionato di ampia portata, con il quale è stata urbanizzata ed edificata un'ampia zona con larghe strade, una piazza, vari edifici residenziali di dimensioni medio-grandi e buona qualità, alcuni esercizi commerciali o di terziario, tra cui una farmacia.

Il posto auto scoperto è ubicato lungo la strada (Via Ungaretti) che conduce alla parte retrostante di un edificio condominiale che affaccia col prospetto principale sulla Piazza delle Arti e dei Mestieri, nel quale sono comprese alcune unità immobiliari corrispondenti ai Lotti A.9.1, A.9.2, A.9.3, A.9.4 ed A.9.5.

È asfaltato, numerato e parzialmente delimitato da cordoli che lo separano da un'area a verde, privo però per il momento di altre delimitazioni a terra che interdicano l'uso ai non proprietari.

È il secondo a partire da destra di una serie di dieci posti auto.

Consistenza

Il posto auto ha una superficie di circa 14 mq (misure tratte dalle planimetrie catastali).

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali.

Vincoli e servitù

L'intervento è stato realizzato nell'ambito di una lottizzazione convenzionata (*Ambito UI 3/4 - Sub Ambito 4*) con rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 25.9.03, rep.55.475/10.788, successivamente integrata con atto aggiuntivo a rogito del medesimo notaio registrato in data 7.5.08 al n.924 Serie IT.

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

È stato eseguito un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione e con delibera della Giunta Comunale n.113 in data 14.10.2008 l'Amministrazione ha preso in carico le opere (si tratta di presa in consegna parziale, con riduzione della polizza fideiussoria al 15 % circa dell'importo complessivo).

Dalla delibera risulta che le opere escluse dalla presa in carico si identificano con le Particelle 435 e 439, che non sono di proprietà della [redacted]

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

L'area destinata a posto auto è stata sistemata con le opere di urbanizzazione del comparto e con le opere di edificazione del vicino fabbricato che ha avuto il seguente iter:

- permesso di costruire n.18/2003 in data 7.11.2003;
- permesso di costruire in 1ª variante n.15/2005 in data 6.7.2005;
- permesso di costruire in 2ª variante n.7/2006 in data 12.6.2006;
- denuncia inizio attività in 3ª variante prot.662 in data 12.2.2008;
- permesso di costruire in 4ª variante n.3/2008 in data 23.6.2008;
- denuncia inizio attività in 5ª variante prot.1.833 in data 8.5.2008;
- denuncia inizio attività in 6ª variante prot.3.143 in data 11.8.2008;
- denuncia inizio attività in 7ª variante prot.630 in data 18.2.2009;
- denuncia inizio attività in 8ª variante prot.1.112 in data 25.3.2009.

In merito si osserva quanto segue:

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

- **corrispondenza catastale**: la planimetria catastale risulta aggiornata;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile corrisponde allo stato autorizzato.

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

L'immobile non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

Divisibilità - Accorpabilità

Non ha senso ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente.

Valutazione

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

- elementi favorevoli:
  - ⇒ ubicazione in una nuova zona, di piacevole conformazione e facilmente raggiungibile;
  - ⇒ buon livello di finiture dell'edificio di riferimento;
- elementi sfavorevoli:
  - ⇒ stasi del mercato immobiliare;
  - ⇒ per favorire la commerciabilità dell'immobile occorrerebbe forse interdirne l'uso (che oggi di fatto non è impedito ad estranei).

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che prevalgano quelli positivi. Tuttavia l'immobile ha un grado di commerciabilità limitato, non essendo difficile trovare parcheggio nelle vicinanze.

Per scegliere un valore unitario si può far riferimento inizialmente ai valori proposti dall'OMI per i box (Allegato 10), che suggeriscono per i box chiusi in condizioni normali una variazione tra € 360,00/mq ed €

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

520,00/mq, entità che appaiono piuttosto ridotte rispetto alle richieste correnti.

Un'indagine di mercato sugli appartamenti, condotta attraverso la consultazione di alcune proposte di agenzie immobiliari (Allegato 11), può essere sintetizzabile come segue:

Fonte	Ubicazione	Valore totale	Sup. comm.	Prezzo/mq	Note
idealista.it	Via Ungaretti 3	€ 145.000,00	89	€ 1.630,00	App. PT 67 mq con corte 110 mq e garage 22 mq.
idealista.it	Via Di Vittorio 25	€ 130.000,00	94	€ 1.380,00	App. PT 73 mq con corte 80 mq e garage 25 mq e due posti auto scoperti.
idealista.it	Piazza Arti e Mestieri 4	€ 90.000,00	65	€ 1.380,00	App. P2 presumibilmente 53 mq e garage 23 mq.
idealista.it	Via Ungaretti 8	€ 122.000,00	73	€ 1.670,00	App. P2 presumibilmente 60 mq e garage 25 mq.
immobiliare.it	Via Di Vittorio	€ 90.000,00	59	€ 1.530,00	App. P3 48 mq e terrazzi 13 mq e sottotetto 30 mq.
		Prezzo medio		**€ 1.518,00**	

Alla luce di quanto sopra si ritiene sottodimensionato il valore proposto dall'OMI per i box: tuttavia nel caso in esame stiamo trattando un posto auto scoperto, in una zona in cui non è particolarmente difficoltoso parcheggiare. Si ritiene di assumere un prezzo unitario di € 250,00/mq, entità leggermente più cautelativa rispetto a quella assunta all'epoca delle valutazioni eseguite all'epoca del concordato.

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

- posto auto scoperto a piano terreno:

14 mq x € 250,00/mq = ... € 3.500,00

Sommano ..... € 3.500,00

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

- detrazione cautelativa per irregolarità urbanistiche:

a corpo	€	nessuna
Totale.....	€	3.500,00
In arrotondamento ..... €		**3.500,00**

In definitiva al posto auto 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 **€ 3.500,00**.

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

- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** e va quindi cancellato limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 14).
- **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 (tra cui quello 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

Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia (Allegato 15).

*

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un posto auto scoperto sito a Camerata Picena in Via Di Vittorio, con accesso dalla strada pubblica, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari ad **€ 3.500,00**.

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

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.4 foto e fotomontaggi).
2. Estratto di mappa.
3. Elaborato planimetrico: planimetria.
4. Elaborato planimetrico: elenco subalterni.
5. Planimetria catastale.
6. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
7. Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 2, Mappale 458/Sub.2.
8. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 2, Particella 458.
9. Titolo di provenienza (rogito del notaio Pane in data 4.7.2006, rep.59.520).
10. Valori OMI.
11. Estratto di agenzie immobiliari per abitazioni.

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

12. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per [redacted]

su tutti gli omonimi.

13. Nota R.P. 8.785/2012.

14. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 8.1.2021

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