

**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.27.1  
Area edificabile di 501 mq  
a Camerata Picena (AN),  
Via San Giuseppe**



**ANCONA, 11.1.2021**

**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.

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.

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 cortilizia identificata a Catasto Fabbricati come "area urbana", sita a Camerata Picena (AN) in località Piane, Via San Giuseppe, censita a Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 322, area urbana, Via San Giuseppe snc, PT, Superficie 501 mq, senza rendita.*

*Confini: Via San Giuseppe, Particella 323 , Particella 354 , salvo altri.*

Negli Allegati da 2 a 8 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento, comprese due visure sulle Particelle a confine.

### **Proprietà**

L'immobile risulta attualmente di proprietà della

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

- rogito del notaio Enrico Falsini, di Fabriano, in data 30.12.2003, rep.100.484, racc.27.173 con cui la ha acquistato l'area corrispondente alla Particella 322, di 501 mq (Allegato 9);
- la Particella 322 è derivata dalla Particella 173 di maggior consistenza, ed in precedenza questa area era di proprietà di e in base a decreto di trasferimento del Giudice delle

Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Ancona in data 30.10.1995,

n.2.159, registrato ad Ancona il 6.11.1995 al n.3.735;

- in precedenza la Particella 173 era di proprietà di  
dall'impianto dello schedario meccanografico.

#### **Stato dell'immobile**

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

Si osserva tuttavia che è stato recintato assieme ad altra Particella (la 323) ed all'esterno è stato apposto il cartello "Vendesi" con il numero telefonico 438-404752.

Per accedere al terreno risulta quindi oggi necessario richiedere la rimozione di detta recinzione o quantomeno chiedere la condivisione delle chiavi.

#### **Descrizione dell'immobile**

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

L'immobile è ubicato nella zona bassa di Camerata Picena, in località Piane, con affaccio diretto su Via San Giuseppe, che è la strada provinciale Sirolo-Senigallia, anche se va precisato che tale affaccio è puntiforme: infatti, come si osserva dall'estratto di mappa, la Particella 322 è un triangolo che arriva su detta strada con un vertice, mentre il lato confinante con la strada rientra nella Particella 323, di altrui proprietà (la società che ha acquisito i crediti deteriorati della ex Banca Marche, a sua volta coinvolta nel dissesto finanziario del vicino immobile – Particella 354 – presumibilmente adibito a calzaturificio: si osservi che la Particella 323 è stata concepita quale futuro accesso al capannone industriale).



La frazione di Piane di Camerata Picena un tempo era tipicamente produttiva ed oggi invece è stata destinata anche ad interessanti espansioni edilizie (vedasi i lotti del gruppo 9), disimpegnate da una rotatoria posta a brevissima distanza dal bene qui periziato.

L'area oggetto costituente il presente lotto consiste in un frustolo residuale, di proprietà della in quanto esterno alle aree lottizzate l'intervento urbanistico convenzionato che ha interessato i lotti circostanti.

In dettaglio, l'area ha forma triangolare e si trova nelle adiacenze della corte di pertinenza di un capannone industriale e della citata Particella 323 sulla quale è oggi apposto il cartello "vendesi", mentre sul lato nord confina con un immobile di meno recente costruzione che presumibilmente funge da palazzina uffici/abitazione di servizio alla suddetta attività produttiva.

La proprietà di detto complesso produttivo potrebbe trovare qualche utilità nell'acquistare il frustolo di terreno in oggetto, quale allargamento dell'area cortilizia utile per migliorare il futuro percorso di accesso allo stabile, ed anche per liberare la Particella 323 dalla servitù che su di essa insiste (vedasi relativo paragrafo).

L'area potrebbe avere anche interesse quale allargamento dell'area cortilizia di pertinenza dell'immobile posto a confine sul lato nord.

#### **Consistenza**

L'area ha una consistenza di 501 mq catastali.

#### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

L'area è allo stato incolto, non utilizzata in alcun modo.

### **Destinazione urbanistica**

Si forniscono le seguenti informazioni nonostante l'immobile sia a tutti gli effetti un immobile urbano, vendibile quindi senza necessità del certificato di destinazione urbanistica.

L'immobile ricade in zona omogenea B (Allegato 10)  
Nel dettaglio (Allegato 11) è classificato dal P.R.G. di Camerata Picena nell'*Ambito U.d 5 – Area 2 (commercio, industria e artigianato)*.  
Dalle schede d'ambito riportate nelle n.t.a. (Allegato 12) si evince la possibile destinazione ad esercizi commerciali di vario genere (al dettaglio, magazzini, etc.), attività produttive industriali o artigianali, magazzini ed artigianato di servizio (cfr. destinazioni c, ap1, ap3, ap4, it7).

È previsto un indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq, un rapporto di copertura 0,40 mq/mq ed un'altezza massima di 10 m.

Di fatto è evidente che l'area è residuale dalle edificazioni limitrofe e che la consistenza e forma del lotto rendono praticamente inattuabile alcuna autonoma edificabilità.

### **Vincoli e servitù**

Con il medesimo titolo di provenienza dell'area (rogito del notaio Enrico Falsini, di Fabriano, in data 30.12.2003, rep.100.484, racc.27.173) è stata costituita a favore della Particella 322 qui in esame ed a carico della confinante Particella 323 una servitù gratuita e perpetua di passaggio, a piedi e con qualunque mezzo, nonché per l'installazione e la conservazione di eventuali impianti tecnologici (cfr. Allegato 9).

Si rimanda a tutte le clausole specificate nel titolo di provenienza prodotto in allegato (dal quale si evince che non l'area in esame, bensì la

Particella 321 oggetto di altra compravendita a diversa società è ricompresa in un piano di lottizzazione convenzionata e va ceduta al Comune di Camerata Picena).

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

#### **Regolarità urbanistica**

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale:** la mappa catastale risulta aggiornata e l'area urbana risulta regolarmente accatastrata come tale;
- **regolarità urbanistica:** l'area di fatto è allo stato incolto e priva di opere edilizie. Non ha subito trasformazioni e pertanto può considerarsi urbanisticamente regolare, atteso che di fatto non ha caratteristiche idonee alle coltivazioni agricole.

#### **Divisibilità - Accorpabilità**

Non si ritiene conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. Semmai potrà avere interesse l'accorpamento alle proprietà finitime.

#### **Valutazione**

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

- elementi favorevoli:
  - ⇒ edificabilità teorica da P.R.G.;
  - ⇒ posizione centrale nella frazione;
  - ⇒ area con affaccio (anche se "puntiforme") sulla strada principale;
- elementi sfavorevoli:
  - ⇒ forma irregolare;

⇒ piccola consistenza che, insieme alla forma, impedisce un utilizzo autonomo;

⇒ posizione che sarebbe interclusa, se non esistesse la servitù che consente invece l'accesso dalla strada pubblica attraverso la Particella 323 che ha invece un ampio fronte strada;

⇒ stasi del mercato immobiliare (vedasi capannone in vendita nelle vicinanze);

⇒ di fatto trattasi di bene per il quale i potenziali acquirenti si restringono apparentemente ai confinanti.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che, ad oggi, siano decisamente prevalenti quelli negativi. Il grado di commerciabilità, soprattutto nel presente contesto di mercato immobiliare, è molto basso, ristretto alla funzione di area cortilizia (anche se con uno standard edificatorio) da annettere allo stabilimento adiacente, o al complesso della palazzina uffici, incrementandone sia le aree scoperte che le potenzialità edificatorie.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato riferiti allo stato attuale:

- superficie dell'area: 501 mq catastali;
- destinazione: commercio e artigianato di quartiere, produttiva, etc.;
- indice di edificabilità: 0,60 mq/mq;
- SUL realizzabile =  $501 \text{ mq} \times 0,60 \text{ mq/mq} = 300,60 \text{ mq}$ ;
- valore medio unitario dell'edificabile: € 700,00/mq. Tale valore viene scelto considerando che i valori medi OMI – riportati negli Allegati 13, 14 e 15 per le destinazioni commerciali, produttive ed anche abitative

(abitazioni di servizio) – indicano un'oscillazione tra € 260,00/mq ed €

1.250,00/mq ;

- incidenza del valore dell'area: considerato il mercato si limita al 10 %;

- incidenza delle caratteristiche intrinseche negative (forma, consistenza, etc.): - 30 %;

- valore dell'area:

300,60 mq x € 700,00/mq x 10 % x (1 – 30 %) = ..... € 14.729,40

Sommano ..... € 14.729,40

- detrazione per spese accessorie:

a corpo ..... € nessuna

Totale..... € 14.729,40

**In arrotondamento .... € 15.000,00**

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 € **15.000,00**.

\*

### **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 16) 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 (Allegato 17): **riguarda i beni a Camerata Picena (tra cui la Particella 322 oggetto di perizia), Falconara Marittima, Jesi, Monsano e Senigallia.** Tuttavia con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 LA Particella in questione (insieme ad altri beni) è stata liberata (Allegato 18) e quindi l'ipoteca in esame non ha più effetto per il bene 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 19).
- **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), Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 20).

\*

#### **Conclusioni – Riepilogo valori**

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area scoperta sita a Camerata Picena in Via San Giuseppe, classificata come area urbana, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede è pari

ad € 15.000,00.

L'immobile è attualmente libero (anche se reso non facilmente accessibile per via di recinzioni poste in loco: si ricordi tuttavia che la Particella catastale confinante è gravata da servitù a favore del lotto qui in esame). Pertanto può procedersi alla vendita, anche se l'acquirente dovrà interfacciarsi con i confinanti per riattivare tale accesso.

\*

### **Elenco allegati**

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.10 foto e fotomontaggi).
2. Estratto di mappa.
3. Visura per soggetto a Catasto Terreni.
4. Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 2, Particella 322.
5. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 2, Particella 322.
6. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 2, Particella 173.
7. Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 2, Particella 323.
8. Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio 2, Particella 354.
9. Rogito del notaio Falsini in data 30.12.2003, rep.100.484, racc.27.173.
10. Tavola zone omogenee di P.R.G.
11. Tavola degli ambiti.
12. Schede di dettaglio degli ambiti di P.R.G..
13. Valori OMI per destinazioni commerciali.
14. Valori OMI per destinazioni produttive.
15. Valori OMI per destinazioni residenziali.

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

17. Nota R.P. 4.913/2011.

18. Nota R.P. 1.069/2014.

19. Nota R.P. 8.785/2012.

20. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 11.1.2021

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

