

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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**

**LOTTO A.23.1
Lotto edificabile di 3.204 mq
a Osimo (AN),
Via San Gennaro**



ANCONA, 18.12.2021

DOTT.ING. CESARE GRECO

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

L'immobile corrisponde alla seguente descrizione catastale:
Appezamento di terreno edificabile sito a Osimo (AN) in Via S. Gennaro, censito a Catasto Terreni al Foglio 59, Particella 1831, seminativo arborato di classe 4, Superficie 3.204 mq, R.D. € 14,07, R.A. € 14,89.
Confini: Particella 1832, Particella 1834, Particella 1898, salvo altri.
Confini: ragioni del Foglio 59, Particelle 1834, 1832, 1898, 1970, 652, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 4 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 Antonino Grassi, di Osimo, in data 10.3.2005, rep.79.699, racc.24.275 (Allegato 5) all'epoca veniva compravenduta area di maggior consistenza individuata con le Particelle 23, 24, 25, 1593 e 1594: l'odierna Particella 1831 deriva dalla Particella 23;
- in precedenza l'immobile era di proprietà della
in base a rogito del notaio Massimo Baldassarri, di Maiolati Spontini, in data 29.9.2004, rep.11.448 (registrato a Jesi il 1.10.2004 al n.1.295/IT, trascritto ad Ancona il 2.10.2004 con R.P. 13.588;

- in precedenza l'area risultava di proprietà di dall'impianto meccanografico.

Stato dell'immobile

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

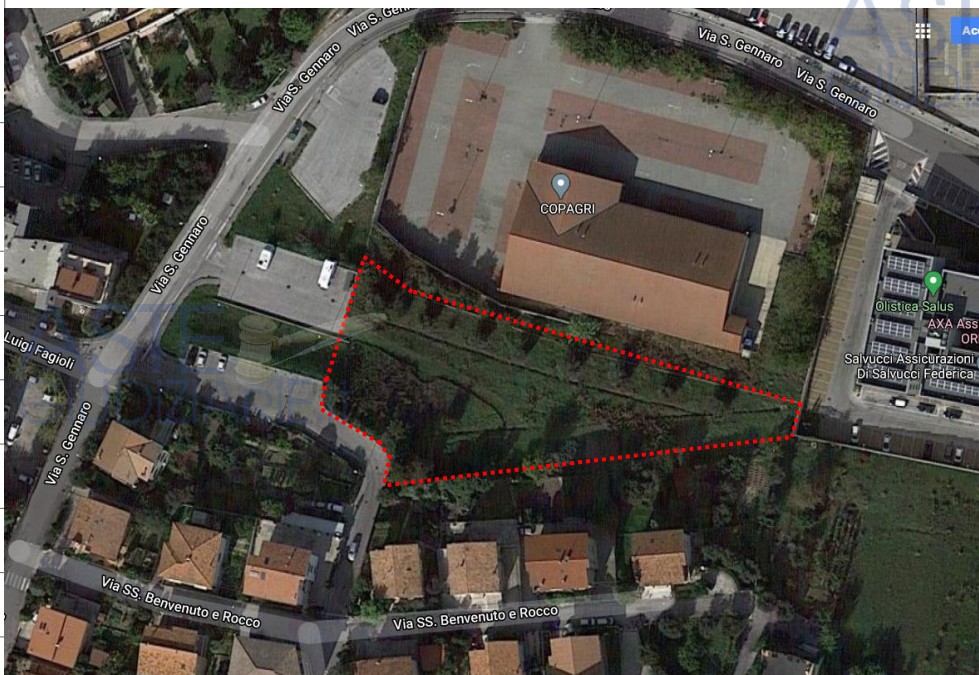
Descrizione dell'immobile

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

L'area in oggetto ricade nella zona est di Osimo, in zona di espansione dell'abitato non distante dallo svincolo principale di ingresso alla città per chi proviene da Ancona o dal litorale (rotatoria tra la Strada Septempedana, Via Flaminia e Via Marco Polo).



Ha forma irregolare assimilabile ad un triangolo ed è disposta su un versante collinare in accentuata pendenza con esposizione verso nord.



L'area risulta oggi raggiungibile da Via San Gennaro imboccando una traversa denominata Via SS. Benvenuto e Rocco e superando un piccolo parcheggio pubblico esistente sulla stessa.

La zona è caratterizzata da una edificazione relativamente recente nella quale si segnala la realizzazione di un supermercato LIDL (su un lotto della UBI Leasing), in attività all'epoca delle perizie per il concordato (2012) ed oggi purtroppo chiuso, nonché di un attiguo complesso direzionale di notevoli dimensioni realizzato dalla società, destinato a studi professionali ed attività varie. Nella parte più a valle è presente un deposito di corriere della Invece tutta la zona subito a monte è caratterizzata da più file di palazzine residenziali realizzate su piccoli lotti.

La zona all'epoca delle perizie per il concordato poteva essere considerata d'interesse strategico in quanto era prevista da P.R.G. la realizzazione da parte del Comune di una nuova strada di circonvallazione

dell'abitato che si sarebbe dovuta innestare alla rotatoria esistente all'ingresso est della città, fungendo quindi da arteria primaria per lo smistamento del traffico. In tal modo si sarebbe evitato il pur breve tragitto necessario per raggiungere l'area in esame (tragitto che peraltro passa dinanzi alla zona del centro commerciale Marco Polo, comunque tra le più frequentate in ambito cittadino) ed in generale la nuova viabilità sarebbe stata foriera di evidenti interessi edificatori quanto ad espansione edilizia della città. Purtroppo la crisi economica e dell'edilizia ha procrastinato sine die la realizzazione dell'importante arteria stradale da parte del Comune, e pertanto l'interesse commerciale e le prospettive di sviluppo del comparto hanno subito un consistente ridimensionamento, nel senso che pur sussistendo sono oggi un'ipotesi di un futuro difficilmente collocabile dal punto di vista temporale. Questa è, probabilmente, la ragione che ha portato alla chiusura del punto vendita della LIDL.

Per l'area in esame, come vedremo più avanti, sussiste comunque una possibilità edificatoria, previo convenzionamento, nell'ambito delle opere di trasformazione dell'intero comparto.

La forma triangolare e la posizione sul versante in accentuata pendenza, a confine con precedenti edificazioni, costituiscono elementi che limitano il pregio del lotto in esame.

Consistenza

L'area ha una superficie catastale di 3.204 mq.

Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto al Comune di Osimo (Allegati 6 e 7) l'area risulta tuttora inserita dal P.R.G.

nell'Ambito di trasformazione strategica ATS 05 (Allegato 8) regolato in linea generale dagli articoli 38 e 59 delle n.t.a. (Allegato 9) e nel dettaglio dalla "scheda norma" n.05 (Allegato 10).

La destinazione prevalente, per interventi privati, è quella residenziale (U1/1). Sono ammesse anche destinazioni complementari (commerciale, pubblici esercizi, uffici e studi professionali, complessi direzionali, artigianato, attrezzature d'interesse comune e attrezzature per il verde) fino ad un massimo complessivo del 30 %. Tale percentuale può essere incrementata fino al 50 % in sede di piano attuativo. La destinazione artigianale (U4/12) "è consentita nei limiti della compatibilità del tessuto residenziale".

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,56 mc/mq.

Regolarità urbanistica

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: la mappa catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi;
- **regolarità urbanistica**: trattandosi di terreno ancora allo stato naturale, non si pone questione.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, 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 strategica in zona di sviluppo urbanistico, già parzialmente in atto;

⇒ ottimi collegamenti nella viabilità futura, quando sarà realizzata;

- elementi sfavorevoli:

⇒ forma triangolare con parti ristrette;

⇒ pendenza del lotto;

⇒ poco spazio disponibile rispetto ai lotti edificati a confine;

⇒ area da lottizzare;

⇒ mancata realizzazione dell'importante strada comunale prevista;

⇒ conseguente stasi nel processo di sviluppo urbanistico ed economico del comparto.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano decisamente prevalenti quelli negativi (all'epoca del concordato si ritenevano solo moderatamente prevalenti) . L'immobile ha un limitato grado di commerciabilità:

- da un lato è pur vero che potrà concorrere alla superficie territoriale di un intervento di lottizzazione residenziale (o direzionale - commerciale) più ampio, potendo esso stesso accogliere teoricamente qualche piccolo lotto edificabile;

- per contro, la particolare posizione dell'area potrebbe comportare il rischio di ripensamenti nella pianificazione con varianti che introducano una destinazione esclusivamente a verde di questa porzione del comparto: ad oggi non è così; in futuro un'eventuale pianificazione dell'intero comparto ATS 05 potrebbe portare alla scelta di collocare in

questa porzione le parti a verde e concentrare l'edificazione nella restante zona (di forma più regolare), ma in questo caso è presumibile che si innesterebbero procedimenti perequativi.

Si propone dunque una valutazione secondo criteri di mercato in funzione della potenzialità edificatoria. Si tenga conto che, rispetto alla valutazione all'epoca del concordato (basata su valori unitari degli immobili di € 2.000,00/mq), attualmente i valori OMI (Allegati 11, 12 e 13) – che pure vanno esaminati con le precauzioni del caso – indicano € 1.300,00 ÷ 1.800,00/mq per abitazioni civili in ottimo stato, € 1.400,00 ÷ 2.000,00/mq per ville e villini, € 950,00 ÷ 1.400,00/mq per uffici, € 750,00 ÷ 1.200,00/mq per negozi.

Le agenzie immobiliari (in un numero molto limitato di campioni, tutti in Via San Gennaro), indicano un'offerta – per un immobile non nuovo risalente al 1965 – di € 1.300,00/mq (Allegato 14), nonché due offerte per uffici nel nuovo edificio in adiacenza alla LIDL pari a circa € 1.890,00/mq (Allegato 15).

Alla luce di tale constatazione si ritiene, in via del tutto prudentiale e considerando la forte stasi del mercato immobiliare, di assumere un valore medio di € 1.750,00/mq per il costruibile (nelle varie destinazioni), riducendo inoltre al 10 % la percentuale del valore dell'area su quello del costruibile.

Si procede come segue:

- superficie: 3.204 mq;
- destinazione: residenziale/direzionale/commerciale;
- SUL realizzabile: $0,56 \text{ mq/mq} \times 3.204 \text{ mq} \cong 1.794 \text{ mq}$;

- incidenza del valore dell'area: come detto, si ritiene di contenerla entro il 10 % (all'epoca del concordato si era applicato il 12 %) sia per le condizioni di mercato, sia per la particolare forma/posizione del terreno e le problematiche di edificabilità;

- valore unitario edifici costruibili: € 1.750,00/mq, come detto;

- valore immobili al finito: 1.794 mq x € 1.750,00/mq = € 3.139.500,00;

- valore area già lottizzata:

10 % x € 3.139.500,00/mq $\cong$ € 314.000,00

Sommano € 314.000,00

(pari ad € 314.000,00/3.204 mq = € 98,00/mq, da

ritenersi un valore cautelativo)

- detrazione pro quota per opere di urbanizzazione:

3.204 mq x € 25,00/mq = € 80.100,00

Totale..... € 233.900,00

In arrotondamento € 234.000,00

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 € 234.000,00.

*

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 volontaria di € 3.400.000,00 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A.**, iscritta in data 5.11.2010, R.G. 24.059, R.P. 5.650: riguarda beni a Falconara Marittima ed Osimo (quello oggetto di perizia) (Allegato 17). Va cancellata limitatamente al bene oggetto di perizia.

- **Servitù** trascritta in data 29.11.2011, R.G. 24.602, R.P. 15.955 (Allegato 18), a carico dell'area in esame ed a favore di quella corrispondente al Foglio 59, Particella 1871: consiste in una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, diurno e notturno, su una striscia di terreno larga 5 m, per accedere ad un parcheggio sul fondo dominante (vedere la nota allegata per i dettagli). Detta servitù si intende ridotta alla sola servitù di passaggio pedonale su una fascia larga 1,5 m una volta che sia edificato il fondo dominante. Si tenga conto che la Particella 1871 è stata soppressa ed ha dato luogo alle Particelle 1970 e 1971, come risulta dalla visura che si riporta nell'Allegato 19. Non è ovviamente una formalità da cancellare.

- **Servitù** trascritta in data 29.11.2011, R.G. 24.601, R.P. 15.954 (Allegato 20), a carico dell'area in esame nonché della Particella 1871 vista al punto precedente ed a favore di quella corrispondente al Foglio 59, Particella 1869, oggi trasformata nelle 1968 e 1969 (cfr. visura in Allegato 21). Consiste in una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, diurno e notturno, su una striscia di terreno larga 5 m, per

accedere alla proprietà dal parcheggio pubblico. Detta servitù verrà meno una volta che sia edificato il fondo dominante ovvero che venga reso accessibile attraverso altre strade di lottizzazione. Per i dettagli si veda la nota allegata. Non è ovviamente una formalità da cancellare.

- **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 22).

- **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 23).

Nota: un'ipoteca volontaria iscritta in data 16.3.2005 con R.G. 6.126 ed R.P. 1.496 è stata totalmente cancellata con annotazione n.2.612 in data 18.6.2010.

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area edificabile sita ad Osimo in prossimità di Via San Gennaro, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede, è pari ad € **234.000,00**.

L'immobile è attualmente libero da persone o cose.

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.4 fotomontaggi).
2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 1831.
5. Rogito del notaio Grassi in data 10.3.2005, rep.79.699, racc.24.275.
6. Richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Osimo.
7. Certificato di destinazione urbanistica.
8. Tavola 19 del P.R.C. (azzonamento Osimo Est).
9. Dalle n.t.a. del P.R.G.: articoli 38 e 59.
10. Scheda norma n.05 del P.R.G.
11. Valori OMI per destinazioni residenziali.
12. Valori OMI per destinazioni terziarie.
13. Valori OMI per destinazioni commerciali.
14. N.1 annuncio di agenzie immobiliari per abitazioni.
15. N.2 annunci di agenzie immobiliari per uffici.
16. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per su tutti gli omonimi.
17. Nota R.P. 5.650/2010.
18. Nota R.P. 15.955/2011.
19. Visura storica a Catasto Terreni sulla Particella 1871.
20. Nota R.P. 15.954/2011.



21. Visura storica a Catasto Terreni sulla Particella 1869.

22. Nota R.P. 8.785/2012.

23. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 18.1.2020



IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

