

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.28.1
Area edificabile di 11.265 mq
a Monte San Vito (AN),
Via Coppo**



ANCONA, 20.1.2021

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegnari Prov. Ancona n. 1055

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 (per strutture sportive) di complessivi 11.265 mq sito a Monte San Vito (AN) in Via Coppo (in prossimità della frazione Borghetto), censito a Catasto Terreni al Foglio 12, Particelle 925 (seminativo di classe 1, superficie 10.816 mq, R.D. € 55,86, R.A. € 53,07), 927 (seminativo di classe 1, superficie 112 mq, R.D. € 0,58, R.A. € 0,55), 930 (seminativo di classe 1, superficie 152 mq, R.D. € 0,79, R.A. € 0,75), 933 (seminativo di classe 1, superficie 109 mq, R.D. € 0,56, R.A. € 0,53), 936 (seminativo di classe 1, superficie 53 mq, R.D. € 0,27, R.A. € 0,26) e 938 (seminativo di classe 1, superficie 23 mq, R.D. € 0,12, R.A. € 0,11). Confini: strada pubblica, proprietà comunale, Particella 1007, Particella 41, Particella 45, Particella 46, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 10 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 Roberto Montali, di Chiaravalle, in data 17.4.2002, rep.74.768, racc.8.978 (Allegato 11): all'epoca si trattava delle Particelle 551 e 734 di maggior consistenza (19.701 mq);

- in precedenza l'immobile era di proprietà di in base a rogito del notaio Maria De Angelis, di Jesi, in data 30.5.1986, rep.11.639, racc.3.297.

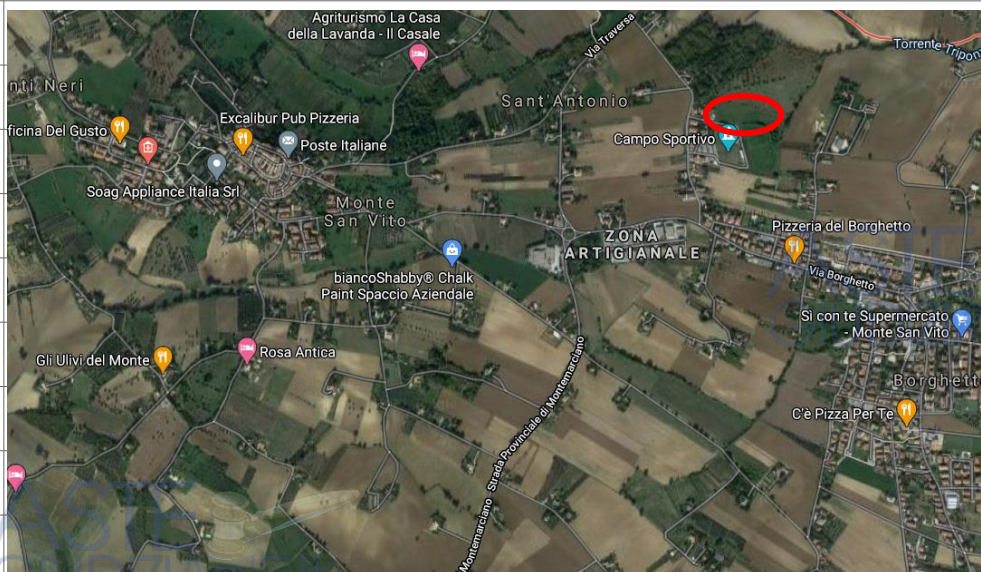
Stato dell'immobile

Le aree sopra che costituiscono l'immobile sono attualmente in condizioni di abbandono, senza alcuna edificazione in corso. Tuttavia le aree si presentano, almeno nell'appezzamento di maggiori dimensioni, pulite. È probabile che qualcuno le utilizzi saltuariamente senza titolo, in quanto accessibili e non recintate.

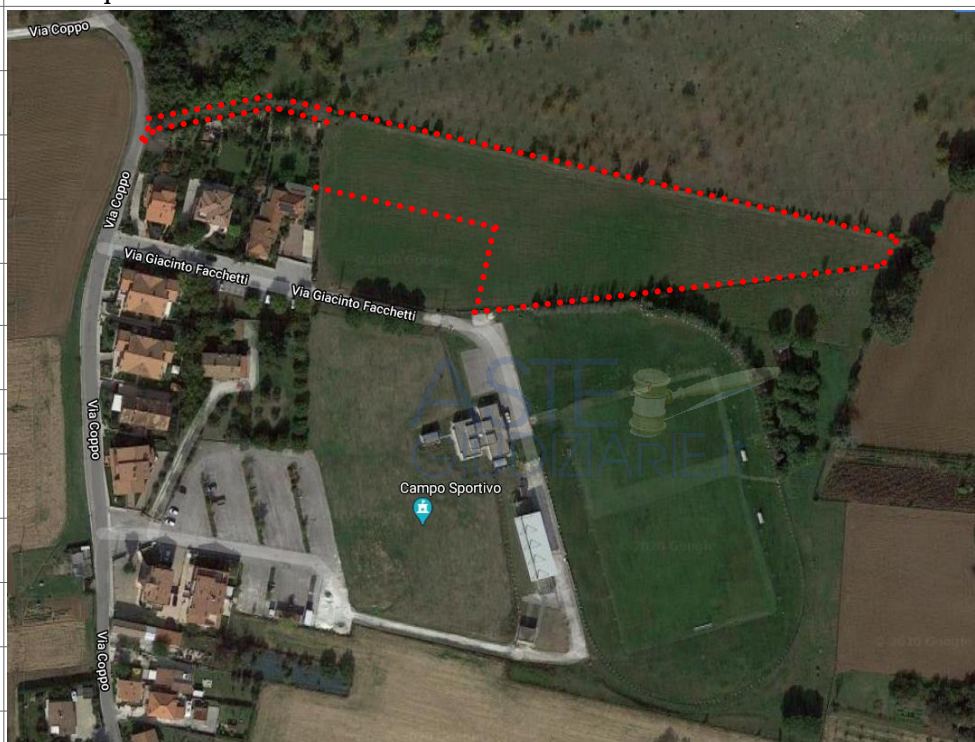
Descrizione dell'immobile

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

L'area in oggetto si trova nel territorio comunale di Monte San Vito in posizione intermedia tra la parte storica e la lottizzazione residenziale Le Cozze, più esattamente in prossimità della frazione Borghetto: è raggiungibile appunto da una diramazione della strada provinciale 13 (Via Borghetto) che conduce alla zona del campo sportivo comunale "E.Carletti".



Il terreno è in posizione pianeggiante ed ha forma irregolare (una sorta di triangolo ma ritagliato su uno spigolo). La strada pubblica (una traversa di Via Coppo) che conduce agli impianti sportivi del Comune arriva vicino all'area in esame ma non tanto da costituirne accesso. Invece il terreno dispone, attraverso le Particelle 927, 930, 933, 936 e 938, di un proprio autonomo sbocco su Via Coppo, tale da rendere l'appezzamento comunque non intercluso. Ad esso si riferiscono le foto 1 e 2.



Tra Via Coppo ed il terreno in esame vi è un piccolo comparto residenziale costituito da tre ville mono o plurifamiliari, edificato in epoca recente: la disposizione di queste in rapporto alla geometria del fondo, unitamente all'esistenza nelle vicinanze di altre abitazioni meno recenti, potrebbe far presagire per il futuro l'eventuale interessamento dell'area a scopo edificatorio residenziale. Ma ad oggi resta solo un'ipotesi.

Consistenza

L'area ha una consistenza di 11.265 mq catastali.

Condizioni dell'area

L'area è allo stato agricolo, attualmente con coltivazioni di insalata da seme.

Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto al Comune di Monte San Vito (Allegati 12 e 13) l'area è classificata dal P.R.G. di Monte San Vito come segue:

- per una porzione di circa 3.706 mq come *Sottozona V3 - Sottozona di interesse collettivo – Sottozona destinate a sport con attrezzature*, regolate dall'art.15 delle n.t.a. che prevede una destinazione ad impianti pubblici sportivi coperti e scoperti che rispettino i seguenti parametri: indice di copertura $I_c = 0,30$ mq/mq, indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 3,00$ mc/mq, altezza massima $H = 10$ m. Le costruzioni al servizio degli impianti dovranno rispettare i parametri $I_c = 0,15$ mq/mq, $I_f = 1,5$ mc/mq, $H = 10$ m. L'attuazione degli interventi può essere per iniziativa pubblica, previo esproprio, ovvero per iniziativa di privati previa approvazione dei progetti e convenzionamento degli stessi, anche al fine di regolamentare le modalità di utilizzo delle strutture;
- per una porzione di circa 7.483 mq come *Sottozona EN - Sottozona agricole normali*, regolate dall'art.49 delle n.t.a., che consente, come di consueto, la realizzazione di soli manufatti a servizio dell'agricoltura con i dettagli meglio specificati dall'articolo citato;
- per una porzione di circa 76 mq a Viabilità carrabile – Sottozona

destinate alla viabilità carrabile, pedonale-ciclabile e alla linea ferroviaria (FF.SS.), totalmente inedificabili, regolate dall'art.21 delle n.t.a.

Si precisa che la suddetta ripartizione delle aree è stata assunta dai dati metrici riportati nel certificato di destinazione urbanistica (che si allega).

Come specificato nel certificato di destinazione urbanistica, una porzione delle particelle in esame è considerata idonea per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Si veda, per ogni altro dettaglio, il certificato di destinazione urbanistica e la normativa del P.R.G. reperibile sul sito istituzionale del Comune.

Negli Allegati 14 e 15 si riportano rispettivamente la Tavola P3C del P.R.G. ed uno stralcio delle n.t.a. che interessano.

Uno stralcio dalla citata tavola è quello riportato a seguire:



*

Regolarità urbanistica

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: la planimetria catastale risulta aggiornata allo stato dei luoghi;
- **regolarità urbanistica**: trattandosi di terreno ineditato 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:
 - ⇒ parziale edificabilità, seppure con un interesse limitato e con i vincoli di destinazione ad uso collettivo;
 - ⇒ posizione interessante per possibili sviluppi urbanistici futuri (la frazione Borghetto, a confine, ha avuto negli scorsi anni un costante incremento edilizio, nonostante la crisi);
 - ⇒ giacitura pianeggiante;
 - ⇒ posizione isolata e tranquilla;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ attuale sostanziale ineditabilità (salvo marginale interesse per l'area a destinazione sportiva).

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che

gli stessi si equivalgano, ma resti comunque caratterizzante ed incisiva la limitazione nelle possibili destinazioni, oltre che la prevalenza delle aree non edificabili. L'immobile ha un modesto grado di commerciabilità, sostanzialmente correlato ad un uso agricolo incrementato dalle potenzialità edificatorie non tanto per l'utilizzazione per strutture sportive, quanto per l'auspicato ampliamento della zona destinata a piccoli lotti per villette, che per il momento resta solo un'ipotesi piuttosto remota.

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

- terreno destinato a strutture sportive:

superficie = circa 3.706 mq;

If = 1,5 mc/mq $\cong$ 0,5 mq/mq (si è assunto, cautelativamente, il minore tra i due indici previsti dalle norme);

costo di costruzione accessori sportivi $\cong$ € 800,00/mq
(valore minimo in ipotesi di edilizia semplificata);

incidenza valore dell'area = 8 % (limitato interesse)

valore unitario area = € 800,00/mq x 0,5 mq/mq x

8 % = € 32,00/mq

circa 3.706 mq x € 32,00/mq = € 118.592,00

- terreno attualmente agricolo:

il valore di un seminativo secondo i VAM è di circa

€ 2,17/mq, tuttavia nel caso in esame si ritiene asso-

lutamente preponderante l'interesse che scaturisce da

vicinanza a lotti edificati, vicinanza alla frazione Bor-

ghetto, possibili evoluzioni future del P.R.G. Pertanto,

pur riducendo il valore della precedente stima, si mantiene un valore unitario significativamente maggiore:

circa 7.483 mq x € 6,00/mq = € 44.898,00

- terreno destinato a viabilità:

(si limita il valore al minimo del VAM)

circa 76 mq x € 2,17/mq = € 164,92

Sommano € 163.654,92

- detrazione per spese accessorie:

a corpo € nessuna

Totale..... € 163.654,92

In arrotondamento € 164.000,00

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 **€ 164.000,00**.

*

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.

(segue)

- **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, Jesi, Monsano, Monte San Vito (tra cui quello oggetto della presente perizia), Osimo e Senigallia** e va quindi cancellato limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 17).
- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Osimo e Senigallia** (Allegato 18).

*

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area di 11.265 mq sita a Monte San Vito (AN) in Via Coppo, in prossimità della frazione Borghetto e delle strutture sportive comunali nonché di alcuni insediamenti residenziali, destinata in parte a strutture sportive, in parte a zona agricola ed in parte a viabilità, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede, è pari ad € **164.000,00**.

Non risultano né sono stati comunicati allo scrivente contratti di locazione di alcun genere.

L'area risultava libera da persone o cose al momento del sopralluogo, anche se mantenuta in condizioni ordinarie.

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.10 foto e fotomontaggi).
2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura per soggetto.
5. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 925.
6. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 927.
7. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 930.
8. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 933.
9. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 936.
10. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 938.
11. Rogito del notaio Montali in data 17.4.2002, rep.74.768, racc.8.978.
12. Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.
13. Certificato di destinazione urbanistica.
14. Tavola P3C del P.R.C. (Borghetto).
15. Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. con gli articoli richiamati.
16. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per
su tutti gli omonimi.

17. Nota R.P. 8.785/2012.

18. Nota R.P. 16.885/2019.

IL C.T.U.

Ancona, li 20.1.2021

DOTT. ING. CESARE GRECO

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