

**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.30.1**

**Area di 4.387 mq in parte destinata a  
verde privato e zona agricola  
a Monte San Vito (AN),  
Via Ponte Felice**



**ANCONA, 22.1.2021**

**DOTT.ING. CESARE GRECO**

Dott. Ing. Cesare GRECO  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1966

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 n24/2011 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 destinato a verde privato sito a Monte San Vito (AN), Via Ponte Felice, della superficie catastale di 4.387 mq censito a Catasto Terreni al Foglio 20, Particella 1192, seminativo di classe 1, Superficie 4.387 mq, R.D. € 22,66, R.A. € 21,52.*

*Confini: Particella 1222, Particella 1202, Particella 1195, salvo altri.*

Negli Allegati da 2 a 7 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

### **Proprietà**

L'immobile risulta attualmente di proprietà della

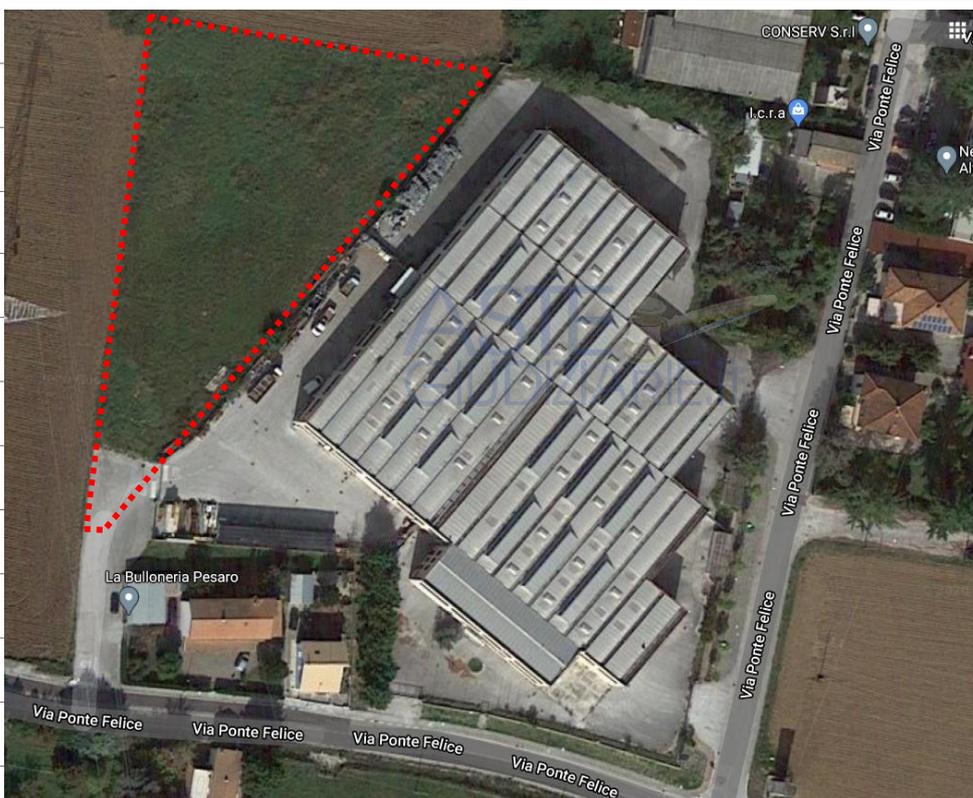
Dalle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti passaggi nel ventennio:

- rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 7.9.2004, rep.56.852, racc.11.422 (Allegato 8): all'epoca si trattava di un terreno di maggior consistenza, di 18.344 mq, corrispondente alle Particelle 38, 40, 54, 56, 244 e 673;
- in precedenza l'immobile era di proprietà della a seguito di variazione societaria dalla in base a rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 29.12.1993, rep.38.057;
- in precedenza l'immobile era di proprietà della , per



Come si vede, la zona è molto prossima alla frazione Borghetto di Monte San Vito, che in anni recenti ha avuto una notevolissima espansione edilizia configurandosi come la parte più popolosa del territorio comunale, molto vicina all'abitato di Chiaravalle.

L'immobile oggetto di perizia comprende un consistente appezzamento di terreno di forma triangolare, che si trova a fianco del piazzale di un capannone produttivo di ampie dimensioni (, in parte occupato dalla ditta



Come si vede dall'immagine sopra riportata e dalle foto allegate, una piccola parte dell'area comprende una porzione del piazzale asfaltato che funge da zona di smistamento tra il cancello di accesso al capannone ed il futuro eventuale accesso alla proprietà qui in esame.

L'area è pianeggiante e nelle vicinanze si trovano i tralicci di elettrodotti, i cui fasci di cavi passano sopra o nelle vicinanze dell'area in esame, che quindi risulta con ogni evidenza non edificabile.

### **Consistenza**

L'area ha una consistenza di 4.387 mq catastali.

### **Servitù**

Dal titolo di provenienza si deducono le seguenti servitù:

- servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato trascritta con R.P. 3.432 in data 7.10.1939, che riguardava le Particelle 38 e 40;
- servitù passiva di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta con R.P. 8.376 in data 17.10.1972, che riguardava la Particella 38;
- servitù passiva di elettrodotto a favore dell'Ente Ferrovie dello Stato trascritta con R.P. 12.829 in data 14.12.1992, che riguardava le Particelle 38, 40 e 244.

In epoca successiva è stato stipulato un atto modificativo dell'esercizio di diritti reali, a favore della e contro la Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., relativo alle Particelle 1202 e 1192 (quest'ultima è quella oggetto di perizia), recante il consenso alla costruzione di piazzali industriali, di recinzioni e di cancelli metallici su detti immobili gravati da servitù perpetua di elettrodotto e di passaggio a favore di R.F.I. S.p.A., trascritta con R.P. 19.316 in data 21.12.2007 (Allegato 19).

È da ritenere pertanto che, salvo migliori verifiche urbanistiche, sia consentito l'ampliamento dei piazzali a parte dell'area in esame.

\*

### Destinazione urbanistica

Come da certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto al Comune di Monte San Vito (Allegati 9 e 10) l'area è classificata dal P.R.G. di Monte San Vito come segue:

- per una porzione di circa 1.009 mq come *Sottozona EU – Sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani*, regolata dall'art.52 delle n.t.a. che sostanzialmente rimandano ad un'edificabilità di tipo agricolo;
- per una porzione di circa 3.378 mq come *Sottozona ZP - Sottozona a verde privato*, regolata dall'art.19 delle n.t.a. che in buona sostanza prevede una fascia di rispetto a verde asservibile alle costruzioni limitrofe.

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

Come specificato nel certificato di destinazione urbanistica, una porzione dell'area 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 P3D del P.R.G. ed uno stralcio delle n.t.a. che interessano.

Uno stralcio dalla citata tavola è quello riportato alla pagina che segue.

(segue)



### **Regolarità urbanistica**

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale:** la planimetria catastale risulta corrispondente all'estensione della proprietà; seppur non siano stati eseguiti rilievi topografici di precisione, appare evidente che una piccola parte dell'area è inglobata nella zona destinata a strada e piazzale di accesso al piccolo comparto produttivo in loco;
- **regolarità urbanistica:** trattandosi di terreno ineditato non si pone questione. La sistemazione della piccola porzione vicina all'ingresso del capannone adiacente è avvenuta presumibilmente nell'ambito delle opere di edificazione dello stesso, comprensive dell'urbanizzazione per rendere il comparto funzionale. Non avendo alcuna informazione utile in merito, e trattandosi di una porzione minimale dell'area in esame, da accertare mediante più accurati rilievi di campagna, si ritiene di poter ipotizzare in

sede di valutazione una piccola somma in detrazione rappresentativa dei costi di rilievo topografico e dei successivi interfacciamenti con il Comune per eventuali adempimenti correlati.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'area in più lotti da vendere separatamente.

### **Valutazione**

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

- elementi favorevoli:
  - ⇒ giacitura pianeggiante;
  - ⇒ vicinanza ad uno stabilimento produttivo;
  - ⇒ buona accessibilità;
- elementi sfavorevoli:
  - ⇒ presenza dell'elettrodoto;
  - ⇒ inedificabilità.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che gli stessi si compensino – nell'alveo delle aree inedificabili – ma che al momento attuale la perdurante crisi sia edilizia che del comparto produttivo comporti un'ulteriore riduzione dei valori. Pertanto l'immobile ha oggi un grado di commerciabilità molto ridotto se si considera l'interesse quale zona da destinare ad ampliamento delle superfici scoperte a disposizione del complesso produttivo adiacente, anche solo per sistemazioni a verde che ne qualificano maggiormente l'aspetto (ed anche, in prospettiva, a possibili estensioni dei piazzali che sembrerebbero assentite in base alle modifiche

della servitù di cui si è riferito). L'area mantiene però, in ogni caso, la  
valenza di un buon terreno agricolo, facilmente lavorabile e di buona  
matrice.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di  
mercato:

- terreno destinato a verde privato (considerate le  
possibilità eventuali di adattamento a corte di  
pertinenza del capannone limitrofo, da verificare  
compatibilmente a servitù e destinazione):

circa 3.378 mq x € 12,00/mq = ..... € 40.536,00

- terreno agricolo (si assume come valore unitario  
quello ricavato in perizie per l'autorità giudizia-  
ria relativamente a terreni puramente agricoli in  
zona, di analoghe caratteristiche):

circa 1.009 mq x € 6,00/mq = ..... € 6.054,00

Sommano ..... € 46.590,00

- detrazione cautelativa per spese accessorie quali  
rilievi topografici di precisione, verifiche urbani-  
stiche, definitiva regolamentazione delle condizio-  
ni di accesso, adempimenti correlati, etc.:

a corpo ..... € 4.000,00

Totale..... € 42.590,00

**In arrotondamento ..... € 42.000,00**

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 € 42.000,00.

### **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 13) 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, 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 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, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito (tra cui quello oggetto della presente perizia), Osimo e Senigallia** (Allegato 15).

L'esistenza di alcune formalità pregiudizievoli citate nel titolo di provenienza dell'area (sequestro conservativo R.P. 4.682/1999, pignoramento 12.965/1999, pignoramento 2.284/2001, pignoramento 14.622/2002) è da ritenersi superata in base all'obbligo assunto dal

venditore alla cancellazione, ed anche alle successive vendite delle aree  
lottizzate a privati o al Comune di Monte San Vito.

\*

Si segnala inoltre, tra le visure ipocatastali eseguite (si tratta di atti  
non interessati dalle future cancellazioni):

- atto di affrancazione del terreno dai diritti di enfiteusi (limitatamente alle Particelle 40 e 54) da parte dell'Istituto diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Città di Castello – I.D.S.C., cui si accenna nel titolo di provenienza alla trascritto con R.P. 18.129 in data 29.12.2004 (Allegato 16);
- convenzione edilizia tra la ed il Comune di Monte San Vito trascritta con R.P. 9.523 in data 21.6.2006, inerente le Particelle 1193, 1194, 1195 e 1196 in località Ponte Felice (si tratta di Particelle derivate dall'area acquistata inizialmente dalla , relativamente alla lottizzazione "Duca" nell'area D2 industriale, commerciale ed artigianale (Allegato 17);
- cessione gratuita di aree dalla al Comune di Monte San Vito trascritta con R.P. 9.524 in data 21.6.2006, inerente le Particelle 1194, 1195 e 1196 in località Ponte Felice, destinate alla viabilità nel comparto di lottizzazione di cui sopra, a confine con la Particella 1192 oggetto di perizia (Allegato 18);
- atto modificativo dell'esercizio di diritti reali, a favore della e contro la Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., relativo alle Particelle 1202 e 1192, recante il consenso alla costruzione di piazzali industriali, di recinzioni e di cancelli metallici su detti immobili gravati da servitù

perpetua di elettrodotto e di passaggio a favore di R.F.I. S.p.A., trascritta con R.P. 19.316 in data 21.12.2007 (Allegato 19).

\*

### **Conclusioni – Riepilogo valori**

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area di 4.387 mq sita a Monte San Vito (AN) in Via Ponte Felice, in prossimità della frazione Borghetto e di un piccolo comparto produttivo, destinata in parte a verde privato ed in parte a zona agricola, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede, è pari ad € **42.000,00**.

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.

\*

### **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 per soggetto.
5. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 1192.
6. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 1195.
7. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 1196.

8. Rogito del notaio Pane cin data 7.9.2004, rep.56.852, racc.11.422.

9. Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

10. Certificato di destinazione urbanistica.

11. Tavola P3D del P.R.C. (Le Cozze e zona produttiva).

12. Stralcio dalle n.t.a. del P.R.G. con gli articoli richiamati.

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

14. Nota R.P. 8.785/2012.

15. Nota R.P. 16.885/2019.

16. Nota R.P. 9.523/2006.

17. Nota R.P. 9.524/2006.

18. Nota R.P. 9.524/2006.

19. Nota R.P. 19.316/2007.

Ancona, li 22.1.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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