

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.29.1
Area non edificabile a Jesi (AN),
Via Cartiere Vecchie**



ANCONA, 25.1.2021

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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 corrispondente alla seguente descrizione catastale:
Appezamento di terreno non edificabile di complessivi 521 mq siti a Jesi (AN), in due frustoli ad angolo tra Via Cartiere Vecchie e Via Padre Vincenzo Pellegrini, censiti a Catasto Terreni al Foglio 53, Particelle 1599 (seminativo arborato di classe 2, superficie 364 mq, R.D. € 2,82, R.A. € 2,16), 1600 (seminativo arborato di classe 2, superficie 114 mq, R.D. € 0,88, R.A. € 0,68) e 1601 (seminativo arborato di classe 2, superficie 43 mq, R.D. € 0,33, R.A. € 0,26).

Confini: Via Cartiere Vecchie, Via Padre Vincenzo Pellegrini, Particella 126, Particella 574, Particella 1598, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 8 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 8.5.2003, rep.55.038, racc.10.572, con cui la acquistò le Particelle 669, 1476 e 1477: da quest'ultima sono derivate le tre particelle oggetto della presente perizia (Allegato 9);
- in precedenza l'immobile era di proprietà della

in base a rogito del notaio Furio Lupini, di Jesi, in data 17.11.1980,
rep.111.492, racc.11.627.

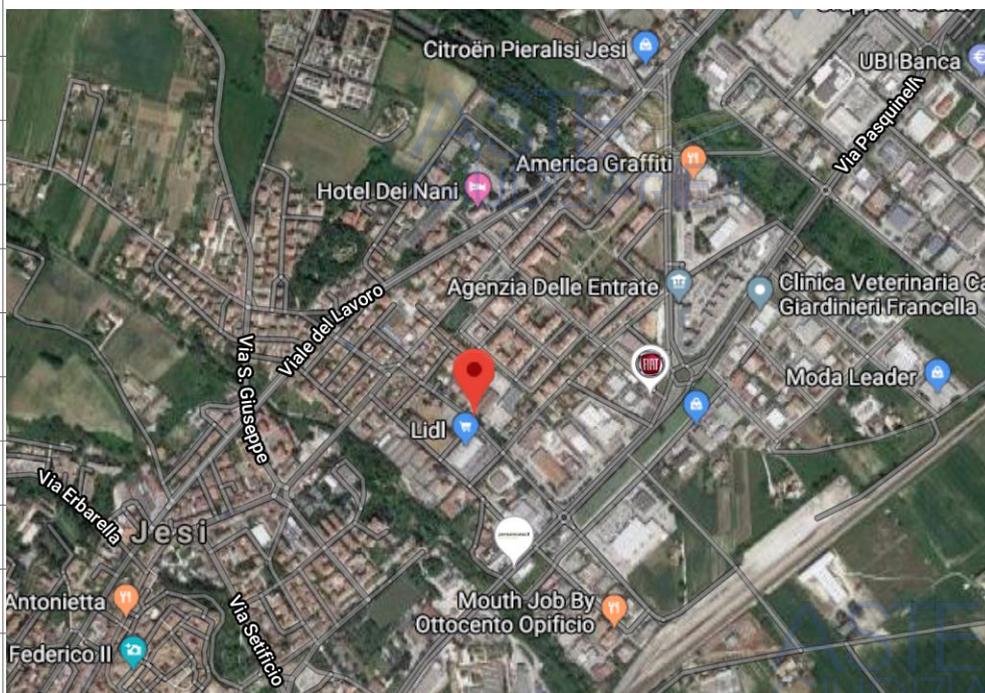
Stato dell'immobile

L'area appare a tutti gli effetti annessa alle sistemazioni urbane, in parte a verde ed in parte al bordo di un piazzale asfaltato.

Descrizione dell'immobile

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

L'immobile è sito in una zona mista intensamente edificata che funge quale sorta di cerniera tra la parte residenziale della città ed il comparto Z.I.P.A.:



Il lotto qui in esame comprende due piccoli frustoli residuali derivanti da un intervento edilizio eseguito dalla che a suo tempo acquistò un lotto unico incorporante – tra l'altro - detti frustoli

nonché un tratto di strada già eseguita da altri (oggi Via Cartiere Vecchie) per poter realizzare la costruzione di un supermercato LIDL su un lotto posto in corrispondenza dell'intersezione tra la suddetta strada e Via Padre Vincenzo Pellegrini, anche se posto sul lato opposto rispetto ai frustoli che ci interessano.

I frustoli in oggetto comprendono:

- un'area triangolare coincidente con la Particella 1599 destinata a verde e circondata su tutti i lati da percorsi pubblici (quarta foto allegata);
- un minuscolo frustolo (Particelle 1600 e 1601) che di fatto sembra essere parte integrante dell'area cortilizia dell'edificio esistente sul lotto a confine (Particelle 574 del Comune di Jesi e 126 privata) con relativi parcheggi pavimentati ed in parte a verde (prima e seconda foto allegate).

Si tratta con ogni evidenza di aree residuali senza alcuna prospettiva di utilizzo, da cedere definitivamente al Comune di Jesi.

Consistenza

L'area ha una consistenza di 521 mq catastali.

Condizioni di manutenzione e conservazione

\

Vincoli e servitù

Nel titolo di provenienza si dà atto di una trascrizione R.P. 6.459 in data 11.7.1981 (all'epoca era titolare la) relativa ad un atto di sottomissione a favore del Comune di Jesi.

Risulta poi che la mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata trascritta con R.P. 7.918 in data 17.6.2003 (Allegato 17) si è impegnata a cedere al Comune di Jesi (a scomputo degli

oneri) alcune porzioni destinate a strade e verde nella zona in esame.

Destinazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto al Comune di Jesi (Allegati 10 ed 11), che tuttavia cumula in una delle sue parti gli immobili corrispondenti ai Lotti A.29.1 ed A.29.2 del gruppo di perizie per il Fallimento, risulta che il P.R.G. del Comune di Jesi classifica (si vedano anche gli stralcio cartografici negli Allegati 12 e 13):

- la Particella 1599 nelle *Strade, piazzali e larghi M1*, regolate dall'art.73 delle n.t.a., inedificabili;
- le Particelle 1600 e 1601 nelle *Fasce ambientali, paesaggistiche e di arredo S2 e corridoi ecologici in ambito urbano*, regolate dall'art.65 delle n.t.a., inedificabili.

In pratica si tratta di aree inedificabili, da mantenere a verde in condizioni di permeabilità, eventualmente utilizzabili come orti o giardini (anche se nel caso in esame la particolare dislocazione rende molto improbabile tale ipotesi).

L'intervento edilizio (convenzionato) messo in atto dalla risulta ultimato come da dichiarazione resa dal Comune di Jesi in data 10.11.2004, prot.37.305.

In pratica le aree in esame hanno il carattere di aree sfuggite ad una cessione al Comune di Jesi, che sarebbe stata più logica nell'ambito della lottizzazione, e che si auspica possa aver luogo in futuro.

Regolarità urbanistica

In merito si osserva quanto segue:

• **corrispondenza catastale**: le aree corrispondono alla rappresentazione catastale.

• **regolarità urbanistica**: trattasi in parte di aree non trasformate ed in parte (Particelle 1600 e 1601) derivanti con ogni probabilità dalle sistemazioni viarie del Comune e dall'intervento di lottizzazione messo in atto a suo tempo dalla e successivamente dalla che risulta regolarmente ultimato come da dichiarazioni che si riportano negli Allegati 14 e 15.

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:

⇒ per la sola porzione comprendente le Particelle 1600 e 1601, possibilità di annessione anche formale all'area cortilizia limitrofa;

• elementi sfavorevoli:

⇒ occupazione e trasformazione di fatto delle Particelle 1600 e 1601;

⇒ isolamento dell'area corrispondente alla Particella 1599 per via delle tre strade che la circondano.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano prevalenti quelli negativi. L'immobile ha un bassissimo grado di commerciabilità, essendo questo essenzialmente limitato alle Particelle 1600

e 1601 volendo costringere il confinante a regolarizzare la propria posizione.

Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, adottando per il primo appezzamento un valore simbolico (si assume il valore delle aree agricole normali, a Jesi, recentemente indicato in perizie per l'Autorità Giudiziaria, con una detrazione del 20 % motivata dalla non concreta utilizzabilità agricola) e per il secondo appezzamento un valore contenuto correlato però alla fattispecie di aree cortilizie in ambito urbano:

- terreno costituito dalla Particella 1599:

364 mq x € 6,00/mq x (1 – 20 %) = € 1.747,20

- terreno costituito dalle Particella 1600 e 1601:

157 mq x € 30,00/mq = € 3.925,00

Sommano € 5.672,20

- detrazione per spese accessorie:

a corpo € nessuna

Totale..... € 5.672,20

In arrotondamento € 5.700,00

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 € **5.700,00**.

*

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: **riguarda beni a Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi (tra cui quello oggetto della presente perizia), Monsano e Senigallia** ed andrebbe teoricamente cancellata limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 18). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 19) il bene in esame, insieme ad altri, è stato liberato. Pertanto tale ipoteca diviene per esso inefficace.
- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** e va quindi cancellato limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 20).
- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia**

(Allegato 21).

*

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di due frustoli di terreno, complessivamente di 521 mq, siti a Jesi (AN), ad angolo tra Via Cartiere Vecchie e Via Padre Vincenzo Pellegrini, destinata in parte a verde ed in parte a zona collaterali alla viabilità, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede, è pari ad € **5.700,00.**

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 foto).
2. Estratto di mappa (intero foglio).
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura per soggetto a Catasto Terreni.
5. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 53, Mappale 1599.
6. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 53, Mappale 1600.
7. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 53, Mappale 1601.

8. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 53, Mappale 574.

9. Rogito del notaio Pane in data 8.5.2003, rep.55.038, racc.10.572.

10. Domanda di certificato di destinazione urbanistica.

11. Certificato di destinazione urbanistica.

12. Stralcio dalla Tavola 10p del P.R.G.

13. Stralcio dalla Tavola 5p del P.R.G.

14. Dichiarazione del Comune di Jesi in data 10.11.2004.

15. Dichiarazione del Comune di Jesi in data 16.12.2004.

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

17. Nota R.P. 7.918/2003.

18. Nota R.P. 4.913/2011

19. Nota R.P.

20. Nota R.P. 8.785/2012.

21. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 25.1.2021

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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