

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.24.1
Terreno di 38.034 mq
a Falconara M.ma (AN), Via VIII Marzo,
Via Pergoli, Via Ugo Foscolo**



ANCONA, 26.1.2021

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 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 può farsi corrispondere alla seguente descrizione catastale:

Appezamento di terreno edificabile sito a Falconara Marittima (AN) tra le Vie VIII Marzo, Pergoli e Foscolo, censito a Catasto Terreni al Foglio 5, Particella 267, seminativo di classe 4, Superficie 38.034 mq¹, R.D. € 157,14, R.A. € 166,96.

Confini: Via VIII Marzo, Via Pergoli, Via Foscolo, ragioni delle Particelle 2678, 2487, 2867, 333, 2119, 2067, 2729, 2063, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 5 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 Sandro Scoccianti, di Ancona, in data 25.6.2009, rep.311.849, rog.54.019, con cui la aveva acquistato la medesima Particella 267, all'epoca di 38.105 mq catastali (Allegato 6);
- in precedenza l'immobile era di proprietà di sin dall'impianto meccanografico del 30.4.1977.

¹ Così ridotta d'ufficio rispetto alla precedente consistenza di 38.105 mq, per riordino fondiario del 15.8.1996..

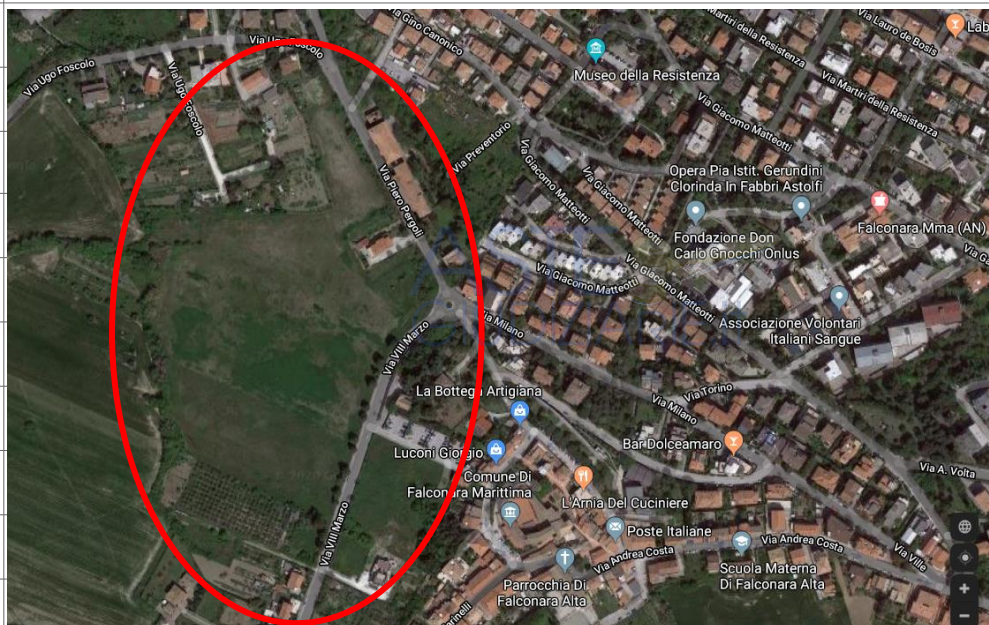
Stato dell'immobile

L'area è allo stato agricolo, attualmente non coltivata.

Descrizione dell'immobile

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

L'immobile in oggetto comprende un vasto appezzamento di terreno ubicato nella zona collinare di Falconara Alta, su un versante di gradevole acclività esposto prevalentemente verso nord-ovest, di buona panoramicità (anche se la visuale abbraccia anche l'aeroporto e la raffineria API).



La zona è stata caratterizzata anche in anni recenti da alcune sporadiche edificazioni. È sostanzialmente priva di esercizi commerciali, disponendo invece della sede del Municipio a breve distanza e di qualche esercizio di ristorazione.

Può essere considerata una zona tipicamente residenziale, posta in una posizione favorevole per ciò che attiene i collegamenti, sia per chi

voglia dirigersi verso l'autostrada (scendendo quindi a Castelferretti), sia per chi si diriga verso Ancona.

La zona risulta certamente più appetibile rispetto a quelle del centro cittadino, sia per posizione panoramica ed isolata sia per la miglior qualità delle abitazioni e la minor presenza di componenti "saltuarie" poco qualificate (residenti provvisori per lavoro, extracomunitari).

Per tale motivo l'area è rientrata negli anni passati in un programma di espansione residenziale che sostanzialmente "pilotato" dal Comune di Falconara coinvolgendo vari soggetti locali interessati ad edificare ed aventi a disposizione aree analoghe.

Oltre al lungo fronte d'affaccio su Via VIII Marzo (la strada a monte) l'area dispone anche di un buon fronte strada su Via Pergoli, ossia la strada che sale da nord-ovest, in prossimità della quale esistono già alcune residenze ed un accenno di lottizzazione, anche se evidentemente sospesa (la zona di Via Foscolo).

È abbastanza evidente che la crisi edilizia ha bloccato più di un investimento nel comparto in esame, ma che la zona, nonostante i vari vincoli, la vicinanza all'API, etc. rimane comunque una delle più interessanti per un'espansione edilizia qualificata (come del resto si è vista in qualche lotto vicino, negli anni passati).

Consistenza

L'area ha una consistenza di 38.034 mq catastali.

Vincoli e servitù

Dalla documentazione esaminata non si ha notizia di vincoli o servitù particolari.

Nel titolo di provenienza si dava atto dell'esistenza di un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Falconara M.ma, trascritto con R.P. 4.980 in data 6.6.1970, che tuttavia era in corso di cancellazione a seguito di rogito del notaio Andrea Scoccianti, di Osimo, in data 8.6.2009, rep.22.392, racc.9.911.

Si dava inoltre atto delle limitazioni previste dal P.R.G. all'epoca vigente.

Destinazione urbanistica

In base al certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto al Comune di Falconara M.ma (Allegati 7 ed 8) l'area risulta classificata dal P.R.G. all'interno del *Sub-Ambito Territoriale A2 - Z.U.T. 2*, regolato dal relativo foglio normativo di zona e dall'art.28 delle n.t.a. Trattasi di area definita, ai sensi del D.M. 1444/68, in parte come zona omogenea C di espansione ed in parte come zona omogenea F per attrezzature di interesse generale, quest'ultima specificatamente destinata ad aree destinate all'integrazione funzionale (parchi urbani).

Il terreno inoltre ricade:

- nelle aree a pericolosità geologica potenziale, nelle varie porzioni denominate A1, A2, D, E, F e G, secondo quanto stabilito dalla Tav.B.01.3 del P.R.G. e dall'art.12 delle n.t.a.;
- negli ambiti di tutela paesistico-ambientale del P.P.A.R. per quanto riguarda il sottosistema botanico, vegetazionale ed agronomico (art.14 e 15 delle n.t.a.), il sottosistema geologico, geomorfologico e idrogeologico (art.13 delle n.t.a.) con particolare riferimento alla presenza di una linea di crinale ed all'ambito di tutela dei crinali, ed

inoltre nell'ambito di tutela orientata ed in parte nell'ambito di tutela integrale del centro storico di Falconara Alta (art.17 delle n.t.a.);

- nelle aree interessate dal Piano di rischio aeroportuale e specificatamente nell'area di tutela D1, ed interamente nelle zone soggette a limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea;
- parzialmente nell'ambito delle aree a rischio frana – categoria di rischio R2 e pericolosità P1 – per ciò che prevede il Piano di Assetto Idrogeologico.

Per ogni maggior approfondimento si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

Il foglio normativo di zona allegato a detto certificato prevede una possibilità edificatoria previo Piano attuativo convenzionato esteso ad una superficie di circa 112.059 mq, dei quali circa 54.801 mq da destinare alle previsioni di nuova edificazione (con una SUL di 16.000 mq) e circa 57.258 mq da destinare a parco da cedere al Comune.

Tuttavia la particolarità di tale pianificazione stava nel fatto di essere concepita “a tempo” (cosa realmente singolare), con vincolo di presentare il Piano attuativo convenzionato entro 60 mesi dal 9.3.2015. Essendo decorso tale termine (9.3.2020) senza la presentazione di alcun piano (causa l'evidente crisi edilizia)² la capacità edificatoria si riduce del 50 %, e cioè ad una SUL massima di 8.000 mq ed il tempo per presentare il piano si

² Con comunicazione prot. 14.162 in data 3.4.2012 il Comune ha richiesto ai proprietari dei lotti la conferma di interesse ad attuare l'intervento, alla quale la ha risposto in data 16.4.12, allegando una proposta del piano di lottizzazione con individuazione della viabilità e dei lotti. A quanto pare la posizione di tutti i proprietari non si è mai tradotta in un unico Piano attuativo per l'intera area del comparto.

dimezza a 30 mesi. Qualora entro ulteriori 30 mesi – cioè entro il 30.9.2022

– non venga presentato alcun Piano attuativo l'area retrocederà automaticamente alla destinazione a zona F per servizi.

Si veda anche nell'Allegato 10 l'ulteriore cartografia di variante reperita presso il Comune di Falconara, che aiuta a comprendere meglio come l'area eventualmente edificabile sarebbe concentrata nella parte di Via Foscolo/Via Pergoli. È evidente tuttavia che, stante la notevole zona destinata a parco inclusa nel lotto che qui interessa, che l'istituzione di un consorzio dei proprietari dell'intero comparto di circa 112.059 mq comporterebbe la condivisione di un meccanismo perequativo in base al quale la potenzialità edificatoria verrebbe ripartita in proporzione alle aree conferite da ciascun proprietario al consorzio.

Regolarità urbanistica

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: la planimetria catastale risulta aggiornata allo stato dei luoghi;
- **regolarità urbanistica**: trattandosi di terreno inedificato 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. Questo, non tanto per l'estensione, che invece lo renderebbe consigliabile, quanto piuttosto per la destinazione urbanistica che rende evidente la difficoltà che scaturirebbe dall'eccessiva frammentazione delle proprietà delle varie porzioni che vanno a costituire il comparto.

Valutazione

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

- elementi favorevoli:

⇒ notevole estensione, che permette una razionale programmazione dell'intervento;

⇒ zona interessante e qualificata;

⇒ esposizione panoramica;

⇒ gradevole contesto collinare di moderata acclività;

- elementi sfavorevoli:

⇒ basso indice di edificabilità;

⇒ sensibili costi di urbanizzazione;

⇒ limitata valenza del mercato abitativo di Falconara M.ma;

⇒ visuale sulla raffineria e sull'aeroporto;

⇒ necessità di consorzarsi con gli altri proprietari delle aree del comparto;

⇒ stasi del mercato immobiliare;

⇒ pianificazione con limiti temporali imposti dal Comune per i quali il primo periodo è già scaduto nel 2020, mentre il secondo andrebbe a scadere nel 2022, salvo rettifiche da parte del Comune, retrocedendo l'area.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che oggi siano decisamente prevalenti quelli negativi (al contrario di quanto si verificava all'epoca del concordato). Infatti il meccanismo "a tempo" ideato dal Comune di Falconara è qualcosa che va esattamente al contrario rispetto

al periodo storico certamente poco felice che sta vivendo tutto il settore dell'edilizia. In tal modo la potenzialità edificatoria del comparto rischia di essere vanificata totalmente tra poco tempo.

Resta il fatto che l'area, per estensione e posizione, è una delle migliori disponibili nel contesto di Falconara M.ma e si può prevedere che, se un giorno ripartirà l'edilizia, il Comune rimetterà mano alla pianificazione – magari in modo più semplice – ripristinando condizioni di edificabilità dell'area.

Alla luce di questa situazione si ritiene di impostare la valutazione dell'area come segue:

- considerando la sua attuale concreta edificabilità, all'interno di un contesto perequativo esteso all'intera superficie del comparto definito dalla pianificazione urbanistica;
- applicando un coefficiente di riduzione che, se da un lato deriva dalla considerazione che tra poco (settembre 2022) l'area potrebbe essere retrocessa a non edificabile, dall'altro è molto probabile che, in presenza di una futura ripresa dell'edilizia, il Comune di Falconara M.ma metta mano ad una nuova pianificazione simile a quella odierna o forse anche di più agevole applicazione (si ipotizza, anche scardinando il meccanismo temporale di dimezzamento delle SUL che, in tutta franchezza, trova ben poca giustificazione teorica secondo criteri usuali di pianificazione).

Si procede dunque come segue:

- superficie catastale di proprietà : 38.034 mq;
- superficie dell'intero comparto: 112.059 mq;
- destinazione: residenziale;

- SUL realizzabile nel comparto: 8.000 mq (pari ad ½ di 16.000 mq);
 - SUL attribuibile all'area : $8.000 \times 38.034 / 112.059 = 2.715,28$ mq;
 - incidenza del valore dell'area: si ritiene mantenerla al 20 %, stante la buona valenza delle abitazioni che potrebbero essere realizzate in loco ed il gradevole contesto;
 - valore unitario degli edifici costruibili: considerate le ipotetiche caratteristiche costruttive dei futuri immobili, ed una tipologia qualitativamente elevata, si ritiene di mantenere il valore unitario di € 1.800,00/mq, in leggero incremento rispetto a quello indicato dall'OMI per la categoria ville e villini (pari ad € 1.600,00/mq; cfr. Allegato 11). Tale scelta si ritiene già in parte cautelativa, perché la zona potrebbe qualificarsi come una delle migliori di Falconara Alta;
 - valore degli immobili costruibili immobili al finito: $2.715,28 \text{ mq} \times € 1.800,00/\text{mq} = € 4.887.504,00$;
 - valore area già lottizzata: si considera un'incidenza del valore dell'area sul costruibile pari al 20 %, in ragione della valenza del comparto ed anche della presenza del parco che costituirebbe indubbiamente un elemento di qualificazione:
- | | |
|--|--------------|
| 20 % x € 4.887.504,00/mq = | € 977.500,80 |
| Sommano | € 977.500,80 |
| (pari ad € 977.500,80/38.034 mq = € 25,70/mq, riferito all'intero comparto); | |

- detrazione pro quota per opere di urbanizzazione (si adotta un valore unitario di € 20,00/mq ma,

considerando che la pianificazione prevede la cessione di una notevole parte dell'area al Comune per realizzarvi un parco, si riducono i costi di urbanizzazione in proporzione, altrimenti l'operazione non si reggerebbe dal punto di vista economico):

- aliquota terreno . considerata edificabile:

$$38.034 \text{ mq} \times 54.801 \text{ mq} / 112.059 \text{ mq} \cong 18.600 \text{ mq}$$

$$18.600 \text{ mq} \times \text{€ } 20,00/\text{mq} = \text{€ } 372.000,00$$

$$\text{Totale} \dots \text{€ } 605.500,80$$

$$\text{In arrotondamento} \dots \text{€ } 606.000,00$$

$$(\text{pari ad } \text{€ } 606.000,00 / 38.034 \text{ mq} = \text{€ } 15,93/\text{mq},$$

referito all'intero comparto);

- percentuale di ulteriore riduzione a causa della mancata adesione alla pianificazione urbanistica: si ritiene di contenerla nel 10 % sia perché siamo già su valori unitari e estremamente bassi per un terreno con ipotesi di edificabilità, sia perché appare improbabile che l'area in futuro non venga ripianificata con criteri diversi e meno penalizzanti:

$$\text{detrazione cautelativa: } \text{€ } 606.000,00/\text{mq} \times 10 \% = \text{€ } 60.600,00$$

$$\text{Totale} \dots \text{€ } 545.400,00$$

$$\text{In arrotondamento} \dots \text{€ } 545.000,00$$

$$(\text{pari ad } \text{€ } 545.000,00 / 38.034 \text{ mq} = \text{€ } 14,33/\text{mq},$$

referito all'intero comparto).

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 € 545.000,00.

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 € 600.000,00 a favore della Banca Suasa – Credito Cooperativo – Società Cooperativa**, iscritta in data 26.6.2009, R.G. 14.016, R.P. 3.316: **riguarda solo i beni a Falconara Marittima in Via VIII Marzo, costituenti il presente Lotto** (Allegato 13).
- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano e Senigallia** ed andrebbe teoricamente cancellata limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 14). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 15) 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, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia e va quindi cancellata limitatamente a quelli oggetto della presente perizia (Allegato 16).

- **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, Osimo e Senigallia (Allegato 17).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un'area di 38.034 mq sita a Falconara M.ma (AN) tra Via VIII Marzo, Via Pergoli e Via Ugo Foscolo, destinata in parte ad area edificabile (ma con limiti temporali a tale qualifica) ed in parte a parco da cedere al Comune di Falconara M.ma, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate e descritte nella perizia che precede, è pari ad € 545.000,00.

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.8 foto).

2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura per soggetto.
5. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 267.
6. Rogito del notaio Scoccianti in data 25.6.2009, rep.311.849, rog.54.019.
7. Domanda del certificato di destinazione urbanistica.
8. Certificato di destinazione urbanistica.
9. Stralcio dalla cartografia di PRG. e relativa legenda.
10. Scheda progetto e normativa.
11. Valori OMI per immobili residenziali in zona.
12. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per
su tutti gli omonimi.
13. Nota R.P. 3.316/2009.
14. Nota R.P. 4.913/2009.
15. Nota R.P. 1.069/2014.
16. Nota R.P. 8.785/2012.
17. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 26.1.2021

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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