

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.31.1
Quota del 15 %
di area edificabile di 30.695 mq
a Senigallia (AN),
in Via Cellini**



ANCONA, 16.2.2021

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Cesare GRECO
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1065

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 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.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la quota del 15 % di proprietà del bene.

Descrizione catastale

L'immobile corrisponde alla seguente descrizione catastale¹:
Quota del 15 % di appezzamento di terreno edificabile di complessivi 30.695 mq (compreso per 15 mq il sedime di un piccolo magazzino) sito a Senigallia (AN), censito a Catasto Terreni al Foglio 26, Particelle 411 (seminativo di classe 2, Superficie 5.420 mq, R.D. € 29,39, R.A. € 29,39), 415 (seminativo di classe 3, Superficie 7.644 mq, R.D. € 33,56, R.A. € 35,53) e 419 (seminativo di classe 3, Superficie 17.616 mq, R.D. € 77,33, R.A. € 81,88), ed a Catasto Fabbricati al Foglio 26, Mappale 367, senza Subalterni (Via Benvenuto Cellini snc, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza 15 mq, R.C. € 48,03), quest'ultima unità corrispondente a Catasto Terreni al Foglio 26, Particella 367 (ente urbano, superficie 15 mq, senza redditi). Confini del tutto: Via Cellini, ragioni del Foglio 26, Mappali, ragioni del Foglio 26, Particelle 473, 413, 417, 420, 421, 68, 377, 381, 347, 350, 191 e 92, salvo altri.

Negli Allegati da 2 a 13bis si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento, anche per la configurazione ante esproprio.

¹ Nella perizia del 2012, non essendo ancora intervenuto l'esproprio della società Autostrade, si era fornita la seguente descrizione: "Quota del 15 % di appezzamento di terreno edificabile di complessivi 36.031 mq sito a Senigallia (AN), censito a Catasto Terreni al Foglio 26, Particelle 11 (seminativo di classe 2, Superficie 7.651 mq, R.D. € 41,49, R.A. € 41,49), 211 (seminativo di classe 3, Superficie 9.214 mq, R.D. € 40,45, R.A. € 42,83), 365 (seminativo di classe 3, Superficie 19.136 mq, R.D. € 84,00, R.A. € 88,95), 366 (ente urbano, Superficie 15 mq, senza redditi) e 367 (ente urbano, Superficie 15 mq, senza redditi)".

Proprietà

L'immobile risulta attualmente di proprietà della
limitatamente alla quota di 3/20 (ossia il 15 %).

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

- decreto d'esproprio prot.16.886 in data 10.9.2015 con cui Autostrade per l'Italia S.p.A. ha espropriato le Particelle 366, 420, 421, 422 (tutte derivate dalla 3656) per complessivi 1.535 mq (Allegati 14 e 41) nonché le Particelle 412, 413, 414, 416, 417 e 418 per altri 3.801 mq (Allegato 40);
- rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 5.2.2009, rep.62.765, racc.14.312, con cui la ha venduto alla
la quota del 5 % di manufatti insistenti sulle Particelle 366 (ex 32) di 15 mq e 367 (ex 32) di 15 mq, nonché del terreno di 36.001 mq corrispondente alle Particelle 11, 211 e 365 (ex 32), riducendo in definitiva la propria quota di proprietà al 15 % (Allegato 15);
- rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 11.5.2007, rep.60.554, racc.13.319, con cui la ha acquistato da
la quota del 20 % di un'area di 16.865 mq catastali e 17.062 mq reali corrispondente alle Particelle 11 e 211 (da cui sono derivate le odierne 365, 411, 415) e da
sia di un terreno di 19.136 mq catastali e 18.766 mq reali corrispondente alla Particella 365, sia un manufatto insistente sulle citate Particelle 366 e 367 (Allegato 16);

- in precedenza i Sig.ri risultavano proprietari in base a rogito del

notaio Dalmazio Sgolacchia, di Senigallia, in data 30.3.1981, rep.47.033,
racc.5.000;

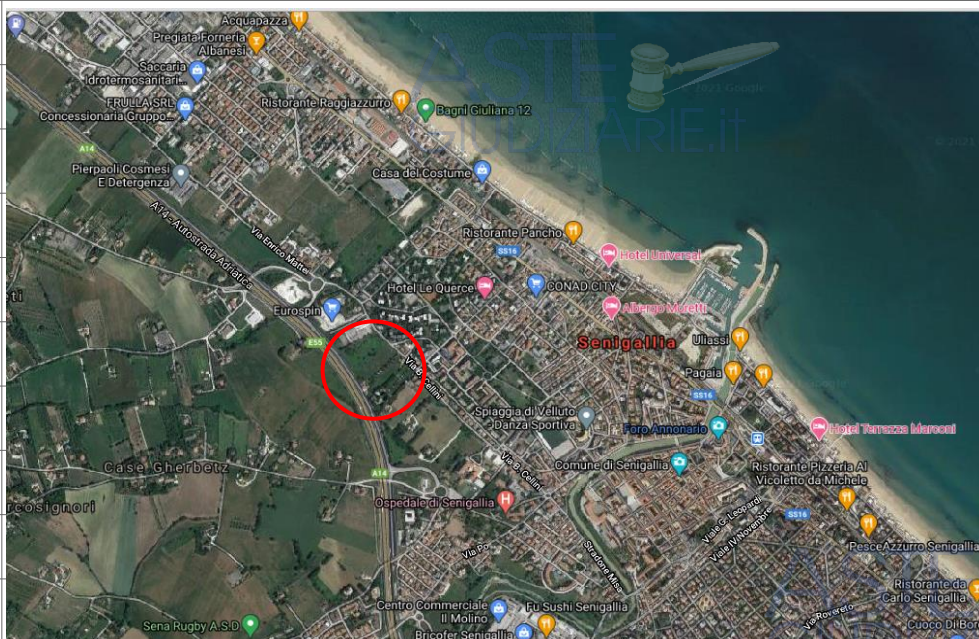
- in precedenza i Sig.ri risultavano proprietari in base a successione regolata dal testamento di , deceduta a il presentata all'Ufficio delle Entrate di Senigallia il 6.7.2005, registrata al n.51, vol.347.

Stato dell'immobile

L'area risulta non coltivata, ma con verde erbaceo ben curato e con varie piante. Non sono in corso attività di alcun genere.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegato 1 ed alle foto aeree che seguono.



L'area in oggetto si trova nel territorio comunale di Senigallia, nel settore nord-ovest della città, in posizione a nord del fiume Misa ed a ridosso del tracciato autostradale. Si tratta di un terreno compreso tra Via

Cellini e l'autostrada che oggi, a seguito dell'esproprio ormai perfezionato, confina con la "bretella nord" della cosiddetta Complanare, un'arteria di circonvallazione realizzata in anni recenti contestualmente all'allargamento dell'autostrada.

Sul lato a valle (est) di Via Cellini sono presenti quartieri residenziali intensamente edificati con edifici di notevoli dimensioni realizzati negli anni Settanta/Ottanta, di buona qualità costruttiva.

Poco più a sud, a circa 600 m di distanza, si trova il complesso dell'Ospedale di Senigallia e quello dell'ex Seminario Arcivescovile anch'esso almeno in parte adibito ad uffici della ASUR. In corrispondenza dello stesso si è osservata, nel corso del sopralluogo eseguito per la presente perizia, la costruzione in atto di un'importante struttura pubblica costituita da un "parcheggio in struttura" cui si riferiscono le foto 9, 10 ed 11, motivata evidentemente dal notevole afflusso di utenti in zona sia per la presenza dell'Ospedale e degli uffici ASUR, ma più in generale perché si tratta comunque di una zona molto interessante perché dalla stessa si raggiunge il centro storico cittadino con un breve tragitto, ed i principali quartieri residenziali sono praticamente frontestanti.

Subito a nord del terreno in esame e sullo stesso lato, cioè a monte (ovest) di Via Cellini, si trovano alcuni insediamenti di notevoli dimensioni ed in particolare un capannone produttivo della , un complesso commerciale della Eurospin ed altri negozi, un ulteriore edificio produttivo.

Proseguendo ancora più a nord, e superato l'incrocio con Via Berardinelli (una strada che conduce alla frazione Scapezzano, zona collinare caratterizzata da un'edificazione rada di ville piuttosto ambite),

Via Cellini si trasforma in Via Mattei e prosegue conducendo zona artigianale/produttiva/commerciale della Cesanella, la più importante di Senigallia.

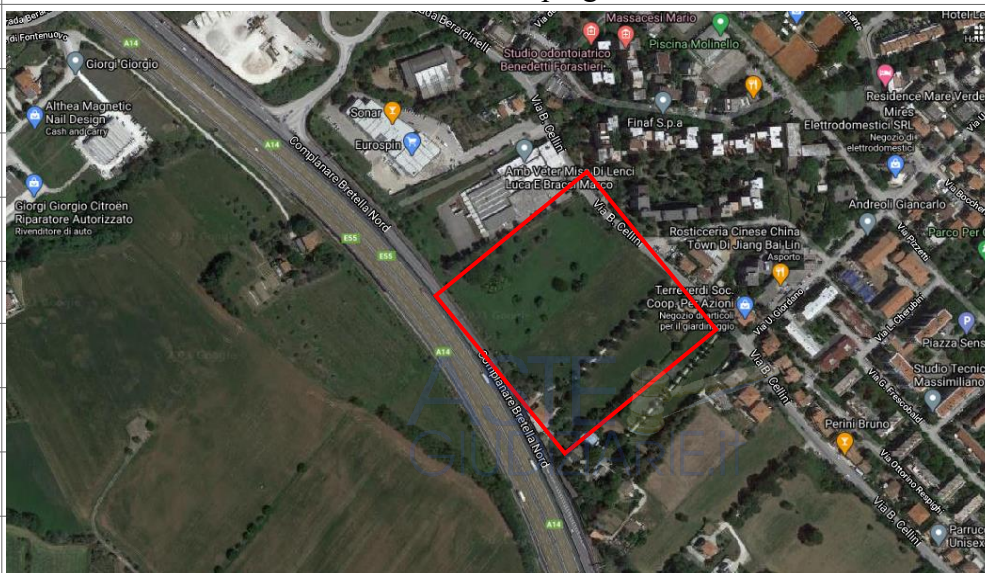
Anche prima che fosse realizzata la Complanare, il tracciato di Via Cellini rivestiva una particolare importanza nel tessuto cittadino, proprio in ragione della vicinanza degli insediamenti che abbiamo sopra descritto, nonché dei rapidi collegamenti viari: provenendo dalla zona dell'ospedale, o anche dai quartieri residenziali centrali, il percorso di Via Cellini e Via Mattei era considerato preferenziale per uscire dalla città in direzione nord, potendo così evitare gli ingorghi ed i semafori che caratterizzavano l'intasatissima strada statale Adriatica, più vicina al litorale.

Dal punto di vista storico, in parte anche prima della costruzione dell'autostrada negli anni Sessanta, il settore urbano nel quale è ricompreso il terreno oggetto di causa aveva destato interesse per la posizione non "schiacciata" sul pianoro terminale che porta al litorale marino, bensì leggermente sopraelevata grazie alla conformazione del terreno che si identifica qui con la prima pendice collinare: zona quindi più sopraelevata, ventilata, panoramica ed amena, il che aveva portato alla realizzazione di svariate ville nella posizione più elevata di tale settore (se ne contano circa sette), oltre a qualche casa isolata disposta lungo il tracciato di Via Cellini.

Trattasi quindi di zona da molto tempo edificata e di pregio: tale pregio è stato attenuato dalla costruzione della prima autostrada, che come si vede è stata posta vicina ad alcune case, ancor più con i recenti ampliamenti..

L'area in esame è posizionata su un versante in media pendenza, ha

forma irregolare (la sottostante foto aerea segnala solo la zona, ma il perimetro esatto va dedotto dalla mappa dell'Allegato 3), e nella parte sud è attraversata da una stradina sterrata (regolata da una servitù) che conduce ad una residenza di terzi posta in sommità al pendio: la strada si biforca prima di giungere all'area cortilizia dell'abitazione, e la biforcazione (appena accennata, e male, nella mappa catastale) insiste sull'area del lotto qui in esame, costituendone un'evidente servitù pregressa e "storica".



Sull'area della insiste anche una piccola baracca (prima dell'esproprio erano due) che è la porzione di destra di quel manufatto che si vede nella foto 13 (mostrato su questo lato anche dalle foto 14 e 15). Manufatto assolutamente precario, di indefinibile epoca (registrato a Catasto solo nel 2007), comunque di nessun valore in sé in quanto è evidente che, nel contesto della futura edificazione dovrà essere demolito (ed in caso di eventuale mantenimento il valore intrinseco sarà assorbito da eventuali costi di sanatoria, di ripristino e di eliminazione dell'amianto, tutti oneri che resteranno a carico dell'acquirente).

Tra l'altro si segnala che il manufatto ha subito evidenti modifiche rispetto alla situazione che traspare dall'accatastamento del 2007 (Allegato 13bis), nel senso che sono stati chiuse le aperture che consentivano di accedere allo stesso dalla parte della proprietà ed oggi tale accesso è possibile dalla proprietà della vicina villa come risulta da visure e come confermato allo scrivente in occasione di operazioni peritali eseguite all'epoca di una CTU nel 2016).

In generale, si è già detto del positivo effetto che ha avuto su tutto il comparto la realizzazione della *Complanare*, che ha assorbito gran parte del traffico di chi oggi vuole attraversare Senigallia ed anche di chi si reca da un quartiere all'altro della città. Il beneficio evidente di tale opera è evidente: Via Cellini è sgravata dall'enorme traffico che la caratterizzava negli anni precedenti ed è diventata una tranquilla strada di quartiere. Inoltre proprio i piani di futura urbanizzazione di tutto il comparto – compresa l'area in esame – prevedono l'allargamento di Via Cellini e la realizzazione anche nella stessa di rotatorie che renderanno ancor più scorrevole e sicuro il traffico locale.

L'area che oggi residua alla proprietà – e della quale sola ci occupiamo nella presente perizia – è ciò che residua dopo le procedure espropriative messe in atto dalla società Autostrade per l'Italia S.p.A., delle quali si era dato atto nella fase (allora preliminare) constatata all'epoca della perizia per il concordato. È stata espropriata una fascia di terreno in aderenza al vecchio tracciato dell'autostrada per realizzare le opere necessarie per la terza corsia nonché per la realizzazione ex novo della strada *Complanare*.

Consistenza

L'area ha una consistenza di 30.695 mq catastali, compreso il sedime di 15 mq relativo al manufatto sul Mappale 367.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Come mostrano le varie inquadrature riportate nella documentazione fotografica allegata l'area non risulta attualmente coltivata, anche se si presenta abbastanza pulita quanto a vegetazione spontanea.

Vincoli e servitù

Dai titoli di provenienza (alla cui consultazione peraltro si rimanda, per maggior completezza) e dalle visure ipocatastali si evince la seguente servitù:

- servitù perpetua di passaggio a carico della Particella 365 ed a favore della Particella 68 (ossia la villa in cima al pendio) costituita con rogito del notaio Paolo Poeti, di Senigallia, in data 20.12.1974, rep.36.796, racc.9.245.

Si aggiunge che il piccolo manufatto semiprecario sul Mappale 367 appare utilizzato dai proprietari dell'attigua casa sul Mappale 68, vista la contiguità con la porzione dello stesso insistente su detto Mappale e pertanto l'acquirente del lotto in esame dovrà interfacciarsi con la proprietà per la risoluzione di tale problematica.

Destinazione urbanistica

In base a quanto risultante dal certificato di destinazione urbanistica aggiornato richiesto dallo scrivente al Comune di Senigallia (Allegati 17, 18 e 19) si evince che, dalla più recente pianificazione (si vedano, in merito, anche gli stralci cartografici e delle n.t.a. riportati negli Allegati 20 e 21), ,

L'area oggetto di perizia è inclusa in zona territoriale omogenea C come "Zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale", regolata dall'art.17/a delle norme tecniche di attuazione, edificabile previa redazione di uno strumento urbanistico attuativo esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di P.R.G. (come mostra l'Allegato 20 nel nostro caso la sigla "CR1.1" viene attribuita a più appezzamenti), con progetto unitario e stipula di convenzione urbanistica.

Le destinazioni d'uso sono quelle compatibili con la residenza, come da art.17 comma 4 (che esclude depositi e magazzini di merci all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato che siano fonte di inquinamento, rumori ed odori molesti).

Nella specifica Zona CR1.1 (Via Cellini) è previsto un indice di utilizzazione territoriale UT ora ridotto a 0,32 mq/mq (3.200 mq/Ha) di cui il 15 % riservato all'edilizia residenziale pubblica; l'altezza massima degli edifici è elevata a 15,70 m; le aree A.U.S. da cedere per urbanizzazione secondaria pari sono al 50 % della superficie territoriale: tali superfici saranno destinate a bosco e sono indicate nella tavola di P.R.G. con la campitura verde (che in effetti è area sottoposta a tutela). Come si vede dall'Allegato 20 il Comparto CR1.1 è molto esteso e la parte nella quale collocare gli edifici è quella a campitura gialla, tra cui rientra l'area in esame). In queste zone è ammessa anche l'utilizzazione a parco urbano e parcheggi pubblici fino ad un massimo del 20 % delle A.U.S.

Le norme, alla cui lettura si rimanda, prevedono la riprogettazione della viabilità lungo Via Cellini, oltre a prescrizioni di tipo morfologico e paesaggistico di vario genere.

Il Mappale 367 ricade in fascia di rispetto dell'autostrada; le Particelle 411, 415 e 419 nelle fasce di rispetto sia dell'autostrada che di Via Cellini.

Il Consorzio per l'edificazione

In relazione all'inquadramento urbanistico sopra illustrato, che peraltro risulta variato e ridimensionato nel tempo, la fase odierna può considerarsi ormai da molti anni interlocutoria, e ferma in una stasi che è ovvia conseguenza della crisi del mercato immobiliare che ha travolto le principali attività imprenditoriali del settore edilizio.

Infatti le varie proprietà concorrenti a formare la superficie del comparto (ben più ampio dell'area costituente il presente lotto) si sono riunite nel cosiddetto *Consorzio Via Cellini* ed hanno fatto elaborare un primo progetto da parte dell'Arch. Francesco Venezia di Napoli, che prevedeva l'utilizzazione di un indice territoriale sostanzialmente corrispondente a quello previsto dalle n.t.a. dell'epoca (circa 0,44 mq/mq). Secondo le notizie attinte il Comune avrebbe considerato in modo favorevole l'impostazione progettuale iniziale richiedendo tuttavia, nei successivi passaggi di approfondimento, una riduzione dello standard.

Nell'ambito di tale richiesta fu poi elaborato un Piano Preliminare, con una proposta planovolumetrica, inoltrato al Comune di Senigallia nel luglio del 2011. Tale proposta prevedeva la riduzione dell'indice di edificabilità territoriale sino a 0,3162 mq/mq, quindi sostanzialmente rientrante in quello che è poi divenuto l'indice previsto dal nuovo P.R.G.. Tale indice, benché sia in realtà ripartito tra diverse zone del comparto, può al momento considerarsi come valore medio dell'edificabilità proposta.

Regolarità urbanistica

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: la mappa catastale risulta corrispondente allo stato dei luoghi (può trascurarsi l'incerta grafia della strada che sale verso la villa, probabilmente rilevata con volo aereo); il piccolo manufatto sul Mappale 367 risulta invece non corrispondente alla planimetria per modifiche introdotte quanto a posizione delle aperture esterne nonché all'accessibilità, come detto oggi non possibile se non dalla proprietà confinante. Considerando che detto manufatto potrà essere più convenientemente demolito per dar luogo all'edificazione generale, ovvero venduto alla proprietà limitrofa che di fatto lo usa da anni senza titolo (e questa forse sarebbe la soluzione preferibile), considerando altresì che nelle condizioni attuali, con l'accesso intercluso, non è nemmeno possibile procedere ad una variazione catastale dell'unità immobiliare intesa come autonoma, si ritiene assolutamente consigliabile demandare ogni eventuale attività all'acquirente del lotto complessivo, non essendo nemmeno possibile, allo stato, accedere all'interno dell'immobile senza il permesso della proprietà confinante (con la quale, peraltro, lo scrivente ha tentato infruttuosamente di interfacciarsi attraverso la novantaquatrenne
- **regolarità urbanistica**: le aree censite a Catasto Terreni sono inedificate, per cui non si pone problema. Per il piccolo manufatto sul Mappale 367, la cui costruzione risale ad antica data (anche se l'accatastamento è del 2007), in tutti gli atti esaminati si dichiara la costruzione antecedente il 1.9.1967 e l'assenza di pratiche edilizie successive. È comunque

sicuramente irregolare lo stato delle aperture rispetto all'accatastamento.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente. L'inclusione in un piano attuativo unico consiglia di mantenere il terreno in unico blocco.

Potrebbe essere valutata favorevolmente l'alienazione separata del piccolo manufatto urbano sul Mappale 367, ai proprietari , con assunzione a carico degli stessi di tutti gli oneri conseguenti.

Valutazione

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

- elementi favorevoli:

⇒ consistenza adeguata anche per costituire un eventuale comparto unitario, qualora il Comune possa accettare in futuro una variante all'attuale pianificazione;

⇒ zona di espansione residenziale ben collegata;

⇒ notevoli miglioramenti già avvenuti in termini di viabilità e collegamenti, nonché con il parcheggio vicino alla sede

⇒ giacitura gradevole del terreno ed idonea per una gradevole edificazione;

⇒ buona tenuta del mercato immobiliare a Senigallia;

- elementi sfavorevoli:

⇒ vicinanza all'autostrada ed alla complanare per le zone più a monte;

⇒ problemi di inquinamento e rumore (anche se quest'ultimo è stato in

parte attenuato mediante barriere acustiche);

⇒ complessità della procedura urbanistica come imposta dalla pianificazione generale;

⇒ area ancora da urbanizzare;

⇒ proprietà limitata ad una quota percentuale;

⇒ difficoltà di coordinamento tra i numerosi soggetti proprietari delle aree del comparto;

⇒ crisi edilizia perdurante che, oltre a mutare gli scenari di mercato, ha provocato il ritiro di numerosi imprenditori del settore, con una situazione che può definirsi generalmente caotica e sicuramente tuttora in una fase di transizione.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che rimangano ovviamente gli aspetti positivi intrinseci del bene (che resta, tuttora, uno dei migliori terreni disponibili a Senigallia per un'espansione edilizia "di quartiere" e non isolata), ma vada considerato con notevole cautela l'esito non favorevole delle vicende che hanno caratterizzato gli ultimi anni. Rispetto allo scenario del 2012, allorché si pensava che la crisi sarebbe stata questione di poco tempo, si constata oggi che il mercato immobiliare ha avuto una vera e propria involuzione resa più perdurante ed incisiva dalla crisi economica e dei comparti lavorativi, dalla globalizzazione indiscriminata, ed oggi ancor più dall'ulteriore effetto negativo della pandemia.

Si ripete: quello descritto è un immobile che in un contesto ordinario avrebbe un grado di commerciabilità più che buono, se non ottimo: tuttavia l'iniziativa richiede una solidità finanziaria oggi assai rara, la capacità di

investire sapendo di dover superare tempi lunghi ed incertezze correlate all'iter approvativo da parte del Comune di Senigallia.

Va detto, inoltre, che il mercato immobiliare risulta “drogato” da anni da vendite in sede esecutiva e fallimentare che, attraverso il meccanismo dei ribassi d'asta in assenza di offerte, spesso portano i beni ad essere svenduti a cifre irrisorie, che nulla hanno a che vedere con qualsivoglia considerazione tecnico-estimativa.

Nell'approcciarsi alla valutazione del bene andrebbe ricordato, quale base di partenza, che col rogito del 2007 (in piena “bolla” edilizia) la acquistò il 20 % dell'area – che all'epoca era di (16.865 + 19.136) = 36.001 mq catastali² – per un corrispettivo di € (818.976,00 + 919.158,00)/2 = € **869.067,00**, corrispondente ad € 24,14/mq per il 20 % ed a € 120,70/mq per l'intero. Se ragguagliassimo tale importo all'odierna quota del 15 % e consistenza di 30.695 mq otterremmo un importo di € **555.734,80**.

Col rogito del 2009 è stato venduto il 5 % di quello stesso immobile per il corrispettivo – al netto dell'IVA – di € 510.000,00/2 = € 255.000,00. Se ragguagliassimo tale importo alla quota del 15 % ed alla consistenza di 30.695 mq otterremmo un importo di € **652.250,63**.

Giungono oggi alla Curatela segnalazioni da parte del Consorzio di Via Cellini (Allegato 24) con cui, dando conto dell'approvazione nel 2017 da parte del Comune di Senigallia del piano d'area di iniziativa pubblica, si conferma che il Consorzio è rimasto ad oggi inerte “*in attesa di tempi*”

² Trascuando l'insignificante ripostiglio.

migliori” e si ventila la richiesta alla Curatela delle spese di gestione del Consorzio (è, questo, un argomento di natura giuridica/amministrativa che si demanda in toto alla valutazione della Curatela).

In buona sostanza, facendo leva anche su tale aspetto, si invita a considerare il valore a base d’asta di un terreno della in concordato preventivo (si tratta del medesimo terreno e della medesima quota del 15 %, come si vede anche dalla tabella delle superfici di proprietà riportata nell’Allegato 25).

Dall’avviso d’asta (Allegato 28), esaminando il Lotto 4, si evince che l’area in esame, sempre per la quota del 15 %, è stata posta in vendita ad un prezzo base di € **223.864,02**. Benché non si conoscano le vicende espropriative nei confronti della è evidente che nel documento sono citate numerose particelle che sono state in realtà espropriate dalla società Autostrade. Ci si può pertanto riferire alla medesima consistenza della proprietà e pertanto il valore a base d’asta corrisponde ad un prezzo unitario di € 7,29/mq.

In linea generale si deve osservare che l’entità di cui sopra, se fosse intesa come valore unitario, risulterebbe straordinariamente bassa nell’ambito del mercato senigalliese: non sono mancati i casi, nell’ambito di innumerevoli perizie espropriative, nei quali per semplici aree agricole – agricole, non edificabili – in posizioni analoghe i valori fossero più elevati.

Tale considerazione va tuttavia immediatamente corretta ponendo attenzione al fatto che quella in vendita è solo una quota del 15 % afferente la proprietà della il valore unitario corrispondente all’intera proprietà è quindi: $(€ 7,29/mq \times 1/0,15) = € 48,60/mq$, valore che

si ritiene comunque molto basso in rapporto alla qualità dell'area.

Lo scrivente ha avuto occasione di riesaminare i terreni oggetto della presente perizia in occasione di un incarico di C.T.U. nominato dalla Corte d'Appello di Ancona nella vertenza correlata all'esproprio del terreno in cima al pendio, afferente le proprietà in liquidazione,

La causa

verteva sulla proprietà del 100 %. La valutazione, eseguita nel 2016, ha tenuto conto ovviamente degli scenari immobiliari meno favorevoli rispetto al 2012, della maggior incisività dei deprezzamenti nel settore delle costruzioni, ed anche della riduzione degli indici di edificabilità conseguenti la nuova pianificazione urbanistica. Con tali criteri, utilizzando anche la comparazione con vari atti reperiti, si è arrivati ad una valutazione di € **148,00/mq** per l'intero.

Si ritiene che una verifica aggiornata di tale valore vada condotta considerando comunque la concreta ipotesi di realizzazione del piano attuativo proposto, anche se con tempi che non è possibile oggi prevedere in quanto correlati a variabili ignote (l'epoca in cui la crisi edilizia potrà considerarsi risolta).

Ovviamente i parametri di riferimento sono notevolmente mutati non solo rispetto alle prospettive del 2012, ma anche – seppur assai meno, ma comunque negativamente – rispetto alla situazione del 2016.

Si propone pertanto la seguente valutazione:

❖ superficie dell'area in esame, residua dagli espropri (si include, per semplificare, la superficie di 15 mq del manufatto sul Mappale 367):

30.695 mq;

- ❖ destinazione: residenziale, con attività accessorie (commercio e artigianato di quartiere, etc.);
- ❖ indice di edificabilità ipotizzato: 0,32 mq/mq;
- ❖ SUL realizzabile = $30.695 \text{ mq} \times 0,32 \text{ mq/mq} \cong 9.822 \text{ mq}$, di cui l'85 % (ossia circa 8.349 mq) in edilizia privata ordinaria ed il 15 % (ossia circa 1.473 mq) in edilizia residenziale pubblica;
- ❖ valore unitario della SUL realizzabile: qui, a fronte di un valore unitario degli immobili che nel 2012, considerando la buona tenuta del mercato immobiliare di Senigallia, si era assunto pari ad € 3.000,00/mq, si ritiene di dover considerare il ridimensionamento registrato in epoca più recente da varie fonti:
 - negli Allegati 29, 30 e 31 si riportano dati OMI per il comparto C2 in esame (ville e villini: € 1.400÷2000/mq; abitazioni civili: € 1.350÷1.800/mq; abitazioni economiche: € 1.000÷1.400/mq; negozi: € 1.100÷1.600/mq; uffici: € 1.050÷1.500/mq);
 - negli Allegati 32, 33 e 34 dati OMI per il comparto C1 che è la “spianata” subito a valle di Via Cellini, lato est, e che ad avviso dello scrivente avrà minor valenza rispetto all'area in esame quando sarà realizzato l'intervento di Via Cellini (ville e villini: € 2.200÷3.100/mq; abitazioni civili ordinarie: € 1.750÷2.050/mq; abitazioni economiche: € 1.350÷1.700/mq; negozi: € 1.350÷1.850/mq; uffici: € 1.050÷1.450/mq);
 - nell'Allegato 35 il suggerimento proveniente dal “borsino immobiliare” pubblicato dall'agenzia immobiliare.it, che nella zona in esame (“Vivere Verde, Borgo Pace, Stadio, Ospedale) indica un prezzo medio delle abitazioni pari ad € 2.529,00/mq.

Alla luce di tali indicazioni (che per la maggior parte si riferiscono ad un patrimonio immobiliare non a nuovo) si ritiene congruente ed anche più che cautelativo assumere i seguenti valori unitari di immobili residenziali di nuova edificazione ubicati in quella gradevole posizione a comparto urbanizzato:

- edilizia residenziale ordinaria/qualificata: € 2.300,00/mq;

- edilizia residenziale pubblica: € 1.700,00/mq;

❖ incidenza del valore dell'area a destinazione residenziale e per attività accessorie: considerando che il mercato immobiliare a Senigallia è meno negativo rispetto ad altri contesti, e considerando l'ottima valenza del sito ed anche della progettazione integrata particolarmente riqualificante dell'intero comparto, si assume un'incidenza del 20 % per l'edilizia ordinaria e del 15 % per quella economica;

❖ valore di mercato degli immobili realizzabili, al finito (considerati unicamente nella destinazione residenziale, per maggior cautela nella valutazione):

- edilizia ordinaria: 8.349 mq x € 2.300,00/mq = € 19.202.700,00

- edilizia ERP: 1.473 mq x € 1.700,00/mq = € 2.504.100,00

❖ valore dell'area considerata già urbanizzata:

- edilizia ordinaria: 20 % x € 19.202.700,00/mq = € 3.840.540,00

- edilizia ERP: 15 % x € 2.504.100,00/mq = € 375.615,00

Sommano € 4.216.155,00

(pari ad € 4.216.155,00/30.695 mq = € 137,36/mq)

❖ detrazione ulteriori costi di urbanizzazione e di ulteriore progettazione: le informazioni attinte presso i

progettisti indicano costi rilevanti per le opere di urbanizzazione dell'intero comparto di 140.284 mq interessato dall'intervento, essendo comprese la riqualificazione ed ampliamento di Via Cellini entro e fuori comparto, una bretella di collegamento ad un tunnel, due rotatorie, ed inoltre strade di lottizzazione, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e piste ciclabili, il tutto per un importo che si dovrebbe aggirare intorno ad € 8.064.800,00. Si tratta, naturalmente, di dati del tutto informali e suscettibili di ogni modifica (auspicabilmente di una riduzione), ma utilizzandoli si desume un parametro dei costi unitari di urbanizzazione particolarmente gravoso: € 8.064.800,00/140.284 mq = € 57,49/mq. In ragione di un prevedibile ridimensionamento di tali costi, visti i tempi, si assume un parametro medio di € 50,00/mq riferito alla superficie del solo lotto in esame, ottenendo l'importo da detrarre:

30.695 mq x € 50,00/mq = € 1.534.750,00

Valore residuo dell'area (al 100 %) € 2.681.405,00

In arrotondamento **€ 2.681.000,00**

(pari ad € 2.681.000,00/30.695 mq = € 87,36/mq)

Valore della sola quota di proprietà della :

15,00 % x 2.681.000,00 = € 402.150,00

In arrotondamento **€ 402.000,00**

Tale importo si ritiene il definitivo aggiornamento del valore dell'area (indicato nel 2012 pari ad € 1.111.350,00), così notevolmente ridotto per i seguenti motivi: a) stralcio del valore dell'area espropriata, all'epoca indicato presuntivamente in € 68.400,00; b) riduzione del valore di mercato degli immobili realizzabili, mediamente stimabile nel 23 %; c) riduzione del valore delle aree edificabili, mediamente stimabili nel 36 % in quel preciso – e complesso – contesto di pianificazione urbanistica inattuata per un così lungo tempo.

*

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 36) 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, Monsano e Senigallia (tra cui quello oggetto della presente perizia, anche se nella maggior consistenza corrispondente alle Particelle 11, 211, 365, 366 e 367)** ed andrebbe teoricamente cancellata limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 37). Tuttavia si osserva che con

successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 38) 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 39).
- **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 42).

Nota

Gli espropri attuati dalla società Autostrade per l'Italia S.p.A. sono stati trascritti come segue:

- **Esproprio delle Particelle 412, 413, 414, 416, 417 e 418** (considerate nella perizia all'epoca del concordato e non nella presente in quanto non più disponibili) trascritto in data 19.10.2015, R.G. 17.154, R.P. 12.206 (Allegato 40)
- **Esproprio delle Particelle 420, 421, 422 e 366**, (considerate nella perizia all'epoca del concordato e non nella presente in quanto non più disponibili) trascritto in data 19.10.2015, R.G. 17.155, R.P. 12.207 (Allegato 41).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella quota di proprietà pari al 15 % di un terreno edificabile di 30.695 mq (inclusa in tale entità l'area di 15 mq sedime di un piccolo ripostiglio in aderenza alla proprietà confinante, inserito nella pianificazione attuativa del cosiddetto "Consorzio di Via Cellini", nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate (che imporranno trattative con i confinanti per la vendita) è pari ad € 402.000,00.

L'acquirente avrà in carico la risoluzione di alcune problematiche relative al minuscolo manufatto ripostiglio, preferibilmente da demolire, in ordine alle interferenze con la vicina proprietà, alla presumibile utilizzazione da parte di detta proprietà, alle modifiche alle aperture ed agli accessi apportate in contrasto all'accatastamento, alla necessità di smaltire l'amianto dalla copertura, alla regolarizzazione urbanistica e catastale, laddove non si proceda alla demolizione. I relativi oneri sono stati tenuti in considerazione nella scelta dei parametri unitari che hanno portato alla valutazione dell'intero compendio.

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti
Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.15 foto e fotomontaggi).
2. Estratto di mappa attuale.
3. Estratto di mappa attuale evidenziato.
4. Estratto di mappa ante esproprio evidenziato.

5. Visura per soggetto attuale.
6. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 411.
7. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 415.
8. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 419.
9. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 366.
10. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 366.
11. Visura storica a Catasto Fabbricati per la Particella 367.
12. Visura storica a Catasto Terreni per la Particella 367.
13. Visura per soggetto risalente al 2012.
- 13bis. Planimetria catastale del ripostiglio sul Mappale 367.
14. Decreto d'esproprio prot.16.886 in data 10.9.2015.
15. Rogito del notaio Pane in data 5.2.2009, rep.62.765, racc.14.312.
16. Rogito del notaio Pane in data 11.5.2007, rep.60.554, racc.13.319.
17. Richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Senigallia in data 31.3.2020.
18. Solleciti al Comune di Senigallia in data 25.5.2010 e 7.8.2020.
19. Certificato di destinazione urbanistica in data 17.8.2020.
20. Stralcio cartografia di P.R.G.
21. Stralcio norme tecniche di attuazione del P.R.G.
22. Stralcio ipotesi intervento.
23. Relazione illustrativa della variante progettuale.
24. Mail del Presidente del Consorzio Via Cellini in data 27.2.2020 (rigirata dal Curatore).
25. Tabella proprietà e superfici Consorzio Via Cellini.
26. Verbale assemblea del Consorzio Via Cellini in data 20.2.2020.

27. Bilancio di esercizio Consorzio Via Cellini 31.12.2019.

28. Avviso di vendita all'incanto di beni della in
liquidazione in data 21.10.2019.

29. Valori OMI per destinazioni residenziali zona C2.

30. Valori OMI per destinazioni commerciali zona C2.

31. Valori OMI per destinazioni di terziario zona C2.

32. Valori OMI per destinazioni residenziali zona C1.

33. Valori OMI per destinazioni commerciali zona C1.

34. Valori OMI per destinazioni di terziario zona C1.

35. Borsino immobiliare di Senigallia (da immobiliare.it).

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

37. Nota R.P. 4.913/2011.

38. Nota R.P. 1.069/2014.

39. Nota R.P. 8.785/2012.

40. Nota R.P. 12.206/2015.

41. Nota R.P. 12.207/2015.

42. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 16.2.2021

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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