

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.2.1
Ufficio a Falconara M.ma (AN),
Via Marconi n.86/Ad**



ANCONA, 14.12.2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT.ING. CESARE GRECO

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

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.

Per i beni compresi nel complesso a Falconara M.ma, Via Marconi, peraltro, le chiavi fornite si sono rivelate insufficienti per poter accedere a tutte le unità che sono state considerate. In qualche caso è stato necessario richiedere agli stessi utilizzatori le nuove chiavi dei portoni, delle quali si è provveduto a fare copia presso un ferramenta. Per altre unità, attualmente dismesse, è stato invece necessario recuperare le chiavi dai precedenti utilizzatori (in particolare la , società così trasformata dalla
con un interfacciamento non esente da
complessità di cui si darà conto trattando quelle specifiche unità immobiliari.

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.

Per gli specifici beni che interessano il complesso in esame si sono avuti alcuni interfacciamenti anche con il progettista della lottizzazione.

Trattandosi di beni inseriti all'interno di un complesso condominiale si è provveduto in data 26.8.2020 a richiedere le informazioni di rito all'Amministrazione (Allegato 16).

In data 4.11.2020, nulla essendo pervenuto (nonostante un primo sollecito telefonico), si è provveduto ad inoltrare un secondo sollecito a mezzo pec (Allegato 17).

In pari data 4.11.2020 è pervenuta la risposta dell'Amministrazione condominiale (Allegato 18) nonché un prospetto riassuntivo che, correlato alla classificazione delle unità immobiliari come ancora risultanti all'Amministrazione condominiale (non del tutto aggiornata), riepiloga le quote millesimali, le spese fisse condominiali e le quote condominiali sospese (Allegato 19).

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 comprende un'unica unità immobiliare corrispondente alla seguente descrizione catastale:

Ufficio sito a Falconara Marittima in Via Marconi n.86/AD, a piano primo, comprendente due vani destinati ad ufficio, antibagno, bagno e ripostiglio, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 1489, Subalterno 19, Via Guglielmo Marconi snc, Piano 1, Z.C.1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 3 vani, R.C. € 697,22.

Confini: chiostro (lastrico solare) condominiale, Subalterno 7, Subalterno 20, 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 Sandro Scoccianti, di Ancona, in data 30.7.2004, rep.297.597, racc.47.561, trascritto ad Ancona con R.P. 11.716 in data 3.8.2004 (Allegato 8);
- in precedenza l'immobile (l'area su cui è stato edificato) era di proprietà di a seguito di denuncia di successione di

n.6.104.1/2004 in data 19.7.2004.

Stato dell'immobile

L'immobile risulta locato alla

con contratto in data 28.7.10 per un canone annuo di € 13.200,00 + I.V.A., oltre aggiornamento ISTAT, con scadenza 30.9.2016 e con possibilità di tacito rinnovo (Allegato 9).

Successivamente risulta una richiesta del conduttore a mezzo pec in data 21.11.2018 con la quale, oltre a confermare il tacito rinnovo, si chiedeva la riduzione del 15 % del canone, da ridursi quindi ad un importo mensile di € 935,00. Tale richiesta è stata approvata, come comunicato dall'Avv. Irene Cingolani per conto del Comitato dei Creditori (Allegato 10).

A quanto sembra non è stata però mai sottoscritta la scrittura integrativa che era stata già predisposta dall'Avv. Cingolani.

Quanto ai pagamenti, la ha comunicato (attraverso la Sig.ra) che i canoni sono stati pagati solo fino a maggio del 2019, perché così avveniva previo invio delle fatture dalla , cosa che successivamente non è più avvenuta.

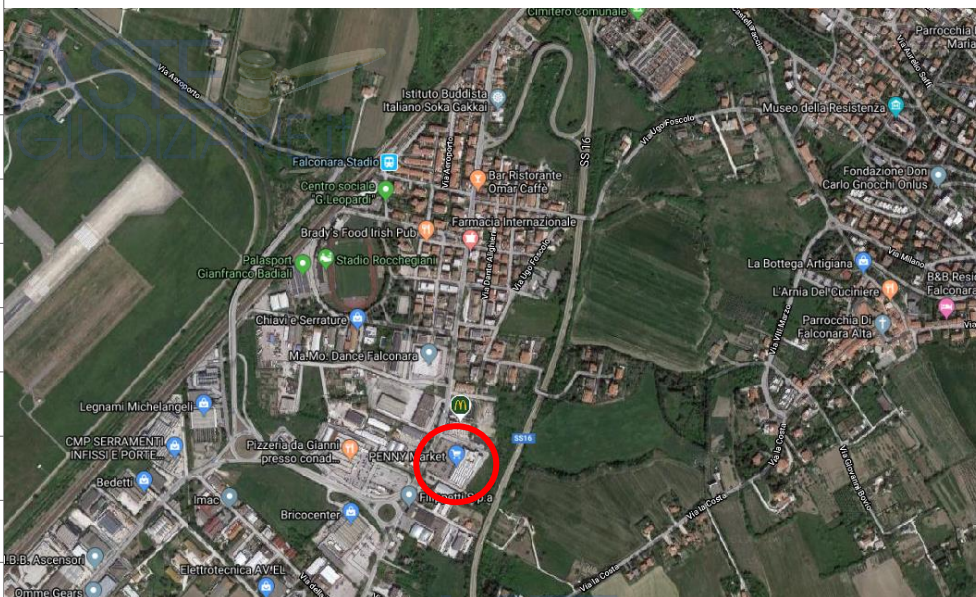
La questione andrà eventualmente risolta dalla Curatela con recupero del pregresso e definizione della procedura per i nuovi pagamenti.

Descrizione dell'immobile

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

L'immobile è ubicato nella periferia di Falconara M.ma, a metà strada rispetto alla frazione Castelferretti, in direzione aeroporto.

Trattasi di zona nella quale, accanto a costruzioni datate, sono sorte nuove costruzioni di vario genere, prevalentemente residenziali e commerciali, che affiancano alcune strutture produttive di antica data.



L'immobile è compreso in un edificio commerciale-direzionale (già occupato per quasi tutto il piano terreno da esercizi di notevole estensione) ubicato in affaccio alla strada statale nel tratto compreso tra Falconara e Castelferretti, separato dalla stessa per mezzo di un ampio parcheggio (in parte da cedere al Comune) sistemato con betonelle bicolore ed alberature.

L'edificio si sviluppa sui piani terreno e primo, rispettivamente destinati (anche se con qualche eccezione) ad attività commerciali e ad uffici. Ha struttura prefabbricata in c.a.p. fornita dalla , copertura in coppelle senza lucernai, tamponamenti in pannelli sandwich, in parte rivestiti in pannelli Alucobond (uffici a piano primo, per il prospetto lato strada e quelli laterali), in parte lisci, internamente coibentati e controfoderati in cartongesso. Gli infissi perimetrali del piano primo sono in

alluminio elettrocolorato, a taglio termico, con vetrocamera antisfondamento ed imbotti in alluminio pressofuso. Quelli in fronte strada sono dotati di pensilina di schermatura brise soleil in alluminio. Le corti di pertinenza sono in parte asfaltate ed in parte pavimentate in betonelle: alcune tuttavia costituiscono lotti a sé stanti, cioè non concepiti come beni comuni alle varie unità immobiliari che compongono il fabbricato, come si avrà modo di vedere più avanti.

Il vano scale, dotato di ascensore, è pavimentato in granito e conduce attraverso un disimpegno ad una sorta di chiostro a piano primo sul quale aprono le vetrate continue degli uffici, realizzate con pannelli modulari in alluminio elettrocolorato dotati di vetri antisfondamento, con un sistema che rende facilmente intercambiabile la posizione delle porte d'ingresso con quella delle vetrate fisse (tutte dotate di specchiatura superiore apribile a wasistas). Questa chiostrina interna si presenta elegantemente rifinita, anch'essa con rivestimenti in Alucobond, con una pensilina antipioggia che segue tutto il perimetro delle vetrate ed all'interno della quale passano gli impianti comuni, resi in tal modo facilmente adattabili a qualsiasi frazionamento/accorpamento delle varie unità. Altra particolarità del chiostro interno è la pavimentazione, in gres ceramicato a tre colori, dotata sia di sistema di raccolta dell'acqua che di un impianto di riscaldamento a pavimento che si attiva solo quando la temperatura scende al di sotto dei 2 °C, evitando così la formazione di ghiaccio.

Oltre al vano scale con ascensore vi è anche un'uscita di sicurezza che immette su una scala metallica scoperta.

Le unità presenti a piano primo sono separate da pareti in Gasbeton

dotate su entrambi i lati di contropareti in cartongesso.

L'unità in esame è costituita da un ufficio ultimato ed utilizzato, ed ha divisori in cartongesso, porte tamburate in legno, pavimenti in mattonelle di ceramica 60x60, bagno pavimentato e rivestito in ceramica, controsoffitto in quadrotti di gesso con plafoniere ad incasso e pompe di calore caldo/freddo alimentate da gruppi termici DAIKIN ubicati sulla copertura ed a servizio di più unità insieme, con contatore di calorie per le singole unità e le singole macchine. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler elettrico. L'impianto elettrico è sotto traccia. È presente il videocitofono.

Consistenza

L'immobile, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne (a metà con le altre proprietà a confine), ha una consistenza complessiva di circa 88 mq (misure tratte dalle planimetrie di progetto).

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono ottime e non si segnalano anomalie.

Vincoli e servitù

L'edificazione in zona è regolata da una convenzione relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "S.A.T. B1 – Z.U.T. 1 – Sottozona A – Comparto A2" con destinazione commerciale e direzionale, oggetto della convenzione a rogito del Segretario Comunale di Falconara M.ma, in data 2.7.2008, rep.3.073, reg.2.457 (Allegato 11).

Uno stralcio indicativo delle opere di lottizzazione viene riportato nell'Allegato 12.

In base alle informazioni attinte sia presso il Comune di Falconara

M.ma che presso il progettista e Direttore Lavori Ing.

(che tra l'altro ha lo studio nel medesimo complesso) si annota che:

- le opere di urbanizzazione sono state realizzate in base a permesso di costruire n.19/2008 in data 16.7.2008 e variante con SCIA prot.17.770 URB 259/2011 in data 21.4.2011, e sono state ultimate in data 28.7.2011;
- il collaudo è stato espletato con esito favorevole dall'Ing.
in data 22.12.2011;
- la pista ciclabile e le opere di urbanizzazione secondaria non rientrano tra quelle a cura e spese del lottizzante;
- il Comune di Falconara, oltre a non aver completato dette opere previsionali, non ha ancora provveduto ad acquisire le aree per standard che dovranno essere cedute gratuitamente dal lottizzante con oneri a carico del lottizzante in base all'art.3.c della convenzione.

L'immobile è assoggettato a regolamento di condominio, alla cui lettura si rimanda (Allegato 13).

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore dell'immobile (Allegati 18 e 19) non risultano quote condominiali sospese. Il prospetto riporta a titolo orientativo le spese fisse condominiali, esclusi i costi per il riscaldamento e condizionamento centralizzati, che sono variabili.

Si rimanda a tutte le clausole specificate nel titolo di provenienza prodotto in allegato.

Il contratto di locazione in essere imporrà al futuro proprietario, qualora voglia utilizzare in proprio l'immobile, di comunicare la rescissione contrattuale nei tempi disciplinati dal contratto stesso.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

Regolarità urbanistica

Si può riepilogare come segue l'iter amministrativo urbanistico per l'edificazione dell'immobile:

- permesso di costruire n.10/2009 in data 3.3.2009 (pratica 326/2008);
- volturazione intestazione del permesso di costruire prot.27.687 in data 25.6.2009;
- denuncia inizio attività per 1^a variante prot.48.621 in data 1.12.2009 (pratica URB 682/2009);
- denuncia inizio attività per 2^a variante prot.10.173 in data 29.3.2010 (pratica URB 125/2010);
- denuncia inizio attività per 3^a variante prot.24.187 in data 1.6.2010 (pratica URB 362/2010);
- s.c.i.a. per 4^a variante prot.42.634 in data 20.10.2010 (pratica URB 622/2010): cfr. planimetria in Allegato 14;
- certificazione di agibilità presentata il 29.9.2010, seguita da silenzio-assenso (Allegato 15).

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: la planimetria catastale risulta aggiornata;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile risulta corrispondente allo stato autorizzato.

Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

L'immobile non era dotato di A.P.E. Pertanto si è provveduto a farlo redigere ex novo: è stato depositato alla regione Marche a firma dell'Ing. come da ricevuta 2020-30928 in data 14.12.2020 (Allegato

20). L'immobile risulta classificato in Classe B.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare un frazionamento dell'immobile in più lotti da vendere separatamente, sconsigliabile anche per le piccole dimensioni dell'unità in esame.

Valutazione

- Si possono elencare come segue i principali elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:
- elementi favorevoli:
 - ⇒ piccola consistenza;
 - ⇒ ottimo livello delle finiture e dotazioni dell'intero fabbricato;
 - ⇒ ottimo livello delle finiture e dotazioni esclusive;
 - ⇒ edificio ben visibile da chi transita sulla statale;
 - ⇒ vicinanza alle principali arterie stradali, all'aeroporto, alla zona commerciale/produttiva di Castelferretti;
 - ⇒ ampi parcheggi nelle vicinanze;
- elementi sfavorevoli:
 - ⇒ stasi del mercato immobiliare;
 - ⇒ mancato completamento di alcune unità immobiliari nel complesso, nonostante gli anni intercorsi;
 - ⇒ alcune problematiche lamentate dagli occupanti relativamente alle reti informatiche in zona.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano comunque prevalenti quelli positivi. L'immobile ha un buon grado di

commerciabilità, anche se attualmente la recessione in corso penalizza questo tipo di destinazione: va detto tuttavia che proprio la vendita delle varie unità immobiliari rimaste “sospese” dall’epoca del concordato potrà costituire l’occasione per un positivo completamento dello stabile quanto ad utilizzazione, il tutto corroborato dalla presenza di altri uffici comunque in uso nonché da varie unità commerciali nello stesso stabile o nelle immediate vicinanze, che dovrebbero garantire una certa frequentazione e visibilità.

Per individuare il valore dell’immobile oggetto della presente perizia si assumono due riferimenti:

- i dati tabulati dall’OMI per gli uffici nella zona in esame (Allegato 21), che indicano una variabilità da € 620,00/mq ad € 840,00/mq per immobili in condizioni normali (non nuovi), mentre nella zona immediatamente a confine i valori si portano ad € 660,00/mq ÷ 940,00/mq (Allegato 22);
- i dati ricavabili da un’analisi delle proposte per uffici pubblicate da agenzie immobiliari, un cui estratto si riporta nell’Allegato 23, potendo essere così sintetizzato come da seguente prospetto:

Fonte	Ubicazione	Valore totale	Sup. comm.	Prezzo/mq	Note
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 240.000,00	330	€ 730,00	Zona produttiva. Complesso a destinazione mista commerciale direzionale.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 165.000,00	157	€ 1.050,00	Zona produttiva. Su due piani. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 155.000,00	139	€ 1.120,00	Zona produttiva. Su due piani. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via del Consorzio	€ 140.000,00	190	€ 740,00	Zona produttiva.
Immobiliare.it	Zona Castelferretti	€ 60.000,00	95	€ 630,00	Annuncio senza foto. Caratteristiche medie.
Idealista.it	Via Marconi	€ 310.000,00	100	€ 3.100,00	Studio dentistico attrezzato.
Immobiliare.it	Falconara centro	€ 100.000,00	90	€ 1.110,00	Secondo piano con ascensore, buone condizioni.
Prezzo medio				€ 1.200,00	

La media in esame non è significativa in quanto alterata dalla presenza dello studio dentistico presumibilmente attrezzato posto in vendita: senza di esso la media scende ad € 900,00/mq, abbastanza simile ai valori OMI. Va rimarcato però che per gli uffici i campioni esaminati sono quasi tutti in Via del Consorzio, una posizione più decentrata ed a connotazione decisamente produttiva, prevalentemente all'interno di capannoni industriali: si tratta quindi di immobili decisamente meno pregevoli di quelli compresi nel complesso in esame che sono sicuramente più visibili, posti al di sopra di esercizi commerciali di notevole frequentazione, con caratteristiche globalmente superiori rispetto agli esempi considerati.

Considerando tali riferimenti si assume un valore unitario, ridotto rispetto a quello ipotizzato nel 2012, pari ad € 1.400,00/mq, tenendo conto sia dei vari pregi (soprattutto l'ubicazione in un complesso organizzato, con buona visibilità e nessuna difficoltà di parcheggio), ma anche del momento di particolare crisi per questa tipologia di immobili. Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato:

• ufficio a piano primo:

88 mq x € 1.400,00/mq = € 123.200,00

Sommano € 123.200,00

• detrazione cautelativa per irregolarità urbanistiche:

a corpo € nessuna

Totale € 123.200,00

In arrotondamento € 123.000,00

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 € 123.000,00.

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 24) 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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano e Senigallia** ed andrebbe teoricamente cancellata limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia (Allegato 25). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P. 1.069/2014 (Allegato 26) 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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** e va quindi cancellato limitatamente all'immobile oggetto della presente perizia

(Allegato 27).

- **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 (tra cui quello oggetto della presente perizia), Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia** (Allegato 28).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un ufficio (ultimato e locato) sito a Falconara Marittima in Via Marconi n.86/Ad, a piano primo, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari ad € **123.000,00**.

L'immobile è stato dotato di A.P.E. aggiornato ed attualmente è locato alla ditta, come da contratto allegato alla presente perizia e successive integrazioni/modifiche.

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.18 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Planimetria catastale.
4. Elaborato planimetrico: planimetria.
5. Elaborato planimetrico: elenco subalterni.
6. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
7. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1489.
8. Titolo di provenienza (rogito del notaio Sandro Scoccianti, di Ancona,

in data 30.7.2004, rep.297.597, racc.47.561).

9. Contratto di locazione.

10. Approvazione della riduzione al contratto di locazione.

11. Convenzione per piano di lottizzazione di iniziativa privata.

12. Stralcio tavola di lottizzazione.

13. Regolamento condominiale.

14. Stralcio ultima s.c.i.a. relativa all'immobile in esame.

15. Certificazione di agibilità.

16. Pec all'Amministrazione condominiale in data 26.8.2020.

17. Pec all'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.

18. Pec dall'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.

19. Prospetto riassuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale.

20. A.P.E.

21. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona in esame.

22. Valori OMI per destinazioni terziarie nella zona a confine.

23. Estratto di agenzie immobiliari per uffici.

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

25. Nota R.P. 4.913/2011.

26. Nota R.P. 1.069/2014.

27. Nota R.P. 8.785/2012.

28. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 14.12.2020

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO