

# 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.2.2

Quota del 31,30 % di aree cortilizie a  
Falconara M.ma (AN),  
Via Marconi n.86



ANCONA, 7.12.2020

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 Geom. (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 11).

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 12).

In pari data 4.11.2020 è pervenuta la risposta dell'Amministrazione condominiale (Allegato 13) 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 14).

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 è pari al 31,30 % della proprietà del bene.

### **Descrizione catastale**

Il cespite comprende la quota parte di aree scoperte corrispondente alla seguente descrizione catastale:

*Quota del 31,30 % di aree cortilizie condominiali di 2.803 mq con destinazione a parcheggio privato di uso pubblico e a viabilità interna, site a Falconara Marittima in Via Marconi n.86, censite a **Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 1476** (seminativo, Classe 4 di 2.483 mq, R.D. € 10,26, R.A. € 10,90) e **1479** (seminativo, Classe 4 di 320 mq, R.D. € 1,32, R.A. € 1,40).*

*Confini: Particella 1489, Particella 1491, Particella 1483, salvo altri.*

Negli Allegati da 2 a 6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

### **Proprietà**

L'immobile risulta attualmente di proprietà della limitatamente alla quota del 31,30 % (313/1000).

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

- la ha acquistato l'area dalla quale è stata ricavata quella per l'edificazione del complesso in esame con 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 7).

Successivamente, con diversi passaggi, la quota di proprietà si è ridotta



nuove costruzioni di vario genere, prevalentemente residenziali e commerciali, che affiancano alcune strutture produttive di antica data.

L'immobile è compreso nelle pertinenze di un edificio commerciale-direzionale su due livelli (già occupato per quasi tutto il piano terreno da esercizi commerciali di notevole estensione, e per una parte del piano primo da alcuni uffici) 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.

Il presente lotto comprende in primo luogo un'ampia porzione del parcheggio posto tra l'edificio direzionale/commerciale e la strada pubblica: si tratta della porzione più vicina all'edificio, di fatto asservita all'intero complesso edilizio e sistemata a parcheggio per gli utenti, pavimentato in betonelle bicolore e dotato di alberature. Si vedano le prime tre foto allegate.

Comprende poi un frustolo di corte asfaltata sul retro del fabbricato (cfr. foto 4, limitatamente alla parte in secondo piano), sul quale è anche ricavata una rampa predisposta per un accesso – ancora non realizzato – sulla strada che corre di lato al lotto, a servizio anche di altri edifici.

In relazione a detta strada, posta sul confine lato sud, si è avuto negli anni passati un contenzioso con la proprietà confinante in merito al possesso della strada stessa: la pretendeva di mantenere il diritto di passaggio su detta strada preesistente. La per non vedersi ritardata la costruzione del complesso edilizio, ha optato per realizzare la recinzione in posizione più arretrata rispetto al confine di sua proprietà, ma ha comunque ricavato nella parte superiore del

lotto un varco carrabile che, in attesa della definizione del contenzioso, fu lasciato e resta tuttora non ultimato.

All'epoca delle perizie redatte per il concordato il legale della interpellato in merito, aveva precisato quanto segue in merito alla vertenza in atto: *“La aveva proposto ricorso possessorio per ottenere la rimozione di una recinzione con rete da cantiere che il aveva posto su un tratto di strada per impedire che i mezzi della entrassero nella proprietà dalla strada che il medesimo pensava fosse di suo esclusivo possesso e godimento. Il Giudice del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Pompetti, ha accolto il ricorso e condannato la alla rimozione di tale recinzione ed al pagamento delle spese di lite. Il provvedimento non è stato reclamato. Tuttavia la , dopo la misura interdittale, ha proseguito il giudizio possessorio (cd. merito possessorio). Il Giudice ha respinto tutte le istanze istruttorie, ritenendo sufficienti le prove acquisite nella fase sommaria. L'udienza di precisazione delle conclusioni si terrà il 18 maggio 2012, dopodiché verrà decisa. Il rigetto di tutte le istanze istruttorie formulate dalla , fa deporre per l'esito della controversia positivo per la*

Lo scrivente ha ora provveduto ad interpellare il legale Avv. Renzo Giantomassi circa l'esito della vertenza: lo stesso ha informato che la causa si è chiusa favorevolmente per la , con riconoscimento definitivo della servitù di passaggio su detta strada.

\*

### **Consistenza**

L'immobile ha una consistenza complessiva di 2.803 mq catastali.

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei piazzali in oggetto sono buone.

### **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, Dott.ssa Patrizia Barberini in data 2.7.2008, rep.3.073, reg.2.457 (Allegato 8).

Uno stralcio indicativo delle opere di lottizzazione viene riportato nell'Allegato 9.

In base alle informazioni attinte sia presso il Comune di Falconara M.ma che presso il progettista e Direttore Lavori Ing. Alberto Marchetti (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. Normanno Lucantoni 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.

Lo scrivente rileva che alcune modeste incompletezze nella strada privata lato Castelferretti sono state evidentemente ritenute estranee all'oggetto della convenzione.

L'immobile è assoggettato a regolamento di condominio (Allegato 10).

Dalle informazioni acquisite dall'amministratore dell'immobile (Allegati 13 e 14) risulta che le spese di gestione delle corti condominiali (foglio 10, particelle 1476-1479) sono inserite nelle spese condominiali e ripartite pro-quota tra tutte le unità immobiliari.

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

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

### **Destinazione urbanistica**

Nell'Allegato 15 si riporta il certificato di destinazione urbanistica appositamente richiesto al Comune di Falconara M.ma, con relativa mail di trasmissione in data 28.2.2020 (Allegato 16). Nello stesso possono leggersi tutte le specifiche quanto a destinazione e vincoli esistenti.

Nell'Allegato 17 si riporta uno stralcio della cartografia di P.R.G.

### **Regolarità urbanistica**

Per le pratiche edilizie relative all'intervento convenzionato si rimanda a quanto detto nel capitolo "Vincoli e servitù".

Le pratiche edilizie che hanno interessato l'edificio commerciale-direzionale (per la parte interessante i beni della sono state:

- 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<sup>a</sup> variante prot.48.621 in data 1.12.2009 (pratica URB 682/2009);
- denuncia inizio attività per 2<sup>a</sup> variante prot.10.173 in data 29.3.2010 (pratica URB 125/2010);
- denuncia inizio attività per 3<sup>a</sup> variante prot.24.187 in data 1.6.2010 (pratica URB 362/2010);
- s.c.i.a. per 4<sup>a</sup> variante prot.42.634 in data 20.10.2010 (pratica URB 622/2010);
- s.c.i.a. per 5<sup>a</sup> variante prot.52.422 in data 8.3.2012 (pratica URB 723/2011);
- s.c.i.a. per 6<sup>a</sup> variante presentata in data 12.3.2012.

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: le aree corrispondono alla rappresentazione catastale. Va detto tuttavia che il classamento a Catasto Terreni non appare logico, trattandosi di aree a tutti gli effetti trasformate urbanisticamente e che pertanto sarebbe stato preferibile accatastare come entità autonome a Catasto Fabbricati (aree urbane) ovvero unificarle al Mappale dell'edificio principale e contraddistinguerle poi con autonomi subalterni. Tuttavia una trasformazione del genere presuppone il consenso di tutta la proprietà del complesso commerciale-terziario, e pertanto al momento non è possibile procedere in altro modo se non con la vendita mantenendo il classamento attuale;
- **regolarità urbanistica**: non si ravvisano elementi di irregolarità.

Eventuali completamenti dovranno essere attuati con nuove pratiche edilizie.

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

Trattandosi di aree scoperte non è necessario alcun A.P.E.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Trattandosi di una quota parte di aree che di fatto restano in uso comune pro quota, sussiste il rischio che le stesse restino in capo alla Curatela, con relativi obblighi di manutenzione, mentre gli acquirenti dei vari lotti ne usufruiscono.

Pertanto l'immobile andrà venduto pro quota agli acquirenti di tutte le unità immobiliari A.2.1, A.3.1, A.3.2, A.14.1, A.15.1, A.16.1, con quote (rispetto al totale del 31,3 %, definibili con vari criteri, ad esempio in proporzione alla superficie:

<b>Lotto</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Quota assegnabile</b>
A.2.1	88	2,38%
A.3.1	185	5,00%
A.3.2	58	1,57%
A.14.1	370	10,01%
A.15.1	115	3,11%
A.16.1	341	9,23%
<b>Totali</b>	<b>1157</b>	<b>31,30%</b>

### **Valutazione**

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

- elementi favorevoli:

⇒ potenziale interesse dei locali commerciali a piano terreno ad acquistare l'intera proprietà della Particella 1476 per destinarla a

parcheggio esclusivo, eventualmente frazionato in più parti;

⇒ livello di finiture discreto;

⇒ ottima accessibilità;

• elementi sfavorevoli:

⇒ frazionamento della proprietà e disponibilità di una quota minoritaria;

⇒ utilizzo di fatto indiscriminato della Particella 1476, che non risulta materialmente delimitata;

⇒ limitato interesse commerciale della Particella 1479, che potrebbe in futuro risultare di qualche interesse per l'unità disposta su questo lato (Particella 1491), per costituire un accesso carrabile riservato.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano prevalenti quelli negativi. L'immobile ha un limitato grado di commerciabilità, avendo di fatto una prevalente destinazione a bene comune. Si propone dunque la seguente valutazione secondo criteri di mercato, riferita allo stato attuale ed alle concrete prospettive attuali, adottando dei valori unitari molto contenuti:

• area a parcheggio (Particella 1476):

2.483 mq x € 15,00/mq = ..... € 37.245,00

• area a corte asfaltata e rampa (Particella 1479):

320 mq x € 10,00/mq = ..... € 3.200,00

Sommano ..... € 40.445,00

• detrazione cautelativa per irregolarità urbanistiche:

a corpo ..... € nessuna

Totale..... € 40.445,00

**In arrotondamento ..... € 40.000,00**

**Valore della quota parte di proprietà:**

**31,30 % x € 40.000,00  $\cong$  € 12.500,00**

Tale valore può ritenersi congruo soprattutto in rapporto alla fondamentale valenza del parcheggio per la fruibilità delle varie unità immobiliari comprese nel complesso edilizio.

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 € **12.500,00**.

**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 18) 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 19). Tuttavia si osserva che con successiva annotazione R.P.

1.069/2014 (Allegato 20) 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 21).

• **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 22).

### **Conclusioni – Riepilogo valori**

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella quota di proprietà pari al 31,30 % di due aree a Falconara Marittima in Via Marconi n.86, a piano terreno, destinate una a parcheggio e l'altra a viabilità interna al lotto, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari ad € **12.500,00**.

L'immobile è in utilizzo comune al fabbricato cui è pertinenziale, e la quota in oggetto è disponibile per la vendita immediata.

Trattandosi di aree che sono di fatto pertinenze del complesso commerciale-terziario insistente sul lotto, e quindi – per la quota parte del 31,30 % - anche delle unità ad ufficio in esso presenti, si ritiene che sia preferibile vendere quote parziali dell'immobile oggetto della presente perizia agli acquirenti delle unità immobiliari A.2.1, A.3.1, A.3.2, A.14.1,

A.15.1, A.16.1 descritte nelle altre perizie, con quote (rispetto al totale del 31,3 %) che potrebbero essere definite col seguente criterio in proporzione alla superficie:

Lotto	Superficie (mq)	Quota assegnabile
A.2.1	88	2,38%
A.3.1	185	5,00%
A.3.2	58	1,57%
A.14.1	370	10,01%
A.15.1	115	3,11%
A.16.1	341	9,23%
<b>Totali</b>	<b>1157</b>	<b>31,30%</b>

\*

### Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.4 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Estratto di mappa evidenziato.
4. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
5. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1476.
6. Visura storica a Catasto Terreni del Foglio 10, Mappale 1479.
7. Titolo di provenienza (rogito del notaio Sandro Scoccianti, di Ancona, in data 30.7.2004, rep.297.597, racc.47.561).
8. Convenzione per piano di lottizzazione di iniziativa privata.
9. Stralcio tavola di lottizzazione.
10. Regolamento condominiale.
11. Pec all'Amministrazione condominiale in data 26.8.2020.

12. Pec all'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.

13. Pec dall'Amministrazione condominiale in data 4.11.2020.

14. Prospetto riassuntivo fornito dall'Amministrazione condominiale.

15. Certificato di destinazione urbanistica.

16. Pec di trasmissione del certificato di destinazione urbanistica (lo include con firma digitale).

17. Stralcio cartografia P.R.G.

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

19. Nota R.P. 4.913/2011.

20. Nota R.P. 1.069/2014.

21. Nota R.P. 8.785/2012.

22. Nota R.P. 16.885/2019.

Ancona, li 7.12.2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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