

Fallimento [REDACTED] F.N. 95/2014

Curatore [REDACTED]

Relazione sul completamento delle opere di urbanizzazione del piano di Lottizzazione PL1 ed ex PEEP4

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Alberto Menghini, su incarico del curatore della procedura in oggetto [REDACTED] ha redatto la seguente relazione circa lo stato attuale delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione PL1 ed ex PEEP 4. Al fine di adempiere all'incarico ricevuto e per reperire tutte le informazioni del caso lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Porto Recanati in data 09 e 15 Giugno 2020.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

- Convenzione n.33637 Rep.1307 del 04/02/2008 stipulata tra il [REDACTED] i Signori [REDACTED] la Società [REDACTED] e la Società [REDACTED] di [REDACTED] nell'ambito del Piano di Lottizzazione PL1 questa prevedeva l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di opere di riqualificazione dell'area a carico dei lottizzanti;
- a garanzia degli obblighi della Convenzione 33637/2008 veniva rilasciata polizza fidejussoria n.064041459 stipulata con la Compagnia [REDACTED] per € 789.496,63 a favore del Comune di Porto Recanati;
- in data 21/03/2012 i lottizzanti chiedevano il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione realizzate, collaudo mai effettuato;
- in data 07/05/2013 il settore Urbanistica del Comune di Porto Recanati, considerato che le opere erano state realizzate per la metà circa di quanto previsto inizialmente nel progetto, chiedeva l'escussione alla Compagnia Allianz di quanto garantito. Successivamente lo stesso settore Urbanistica proponeva un concordato con la Compagnia assicurativa mai raggiunto;
- in data 28/12/2017 veniva nominato l'Ing. [REDACTED] quale collaudatore in corso d'opera dei lavori "Opere di urbanizzazione primaria Bivio Regina". Le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai lottizzanti risultavano non collaudabili

1

poiché:

- realizzate solo parzialmente;
- una parte delle opere realizzate non erano conformi al progetto approvato e convenzionato.

Al fine di eseguire i lavori e relativi oneri per il completamento era necessario escutere una somma pari a € 520.000,00; è stata stabilita una via transattiva per escutere una somma pari a € 400.000,00, cifra ritenuta congrua da parte dell'Ing. [REDACTED] con dichiarazione del 07/10/2019;

- in data 13/11/2019 si affidava all'Ing. [REDACTED] l'incarico di "Servizio di progettazione definitiva ed esecutiva, direzione dei lavori e collaudo dei lavori di completamento opere di urbanizzazione piano di Lottizzazione PL1 Bivio Regina e opere di riqualificazione dell'area".

Importo dei lavori : € 146.286,36

Somme a disposizione dell'Amministrazione: € 253.713,64

Totale: € 400.000,00

- in data 10/04/2020 il Comune di Porto Recanati inviava richiesta di elettrificazione all'Enel che richiedeva una somma pari a €32.388,36 così suddivisa:

- € 25.128,90 lottizzazione PL1;
- € 7.259,46 lottizzazione Ex PEEP4;

- per l'impianto di sollevamento delle condotte fognarie ed il potenziamento della rete idrica la società Astea Spa ha quantificato un importo rispettivamente pari a € 9.565,22 e €5.000,00; è intenzione dell'Amministrazione fare rientrare tali somme negli importi escussi ma allo stato attuale è solo un intendimento.

CONSIDERAZIONI

- Le somme sopra riportate, relative all'elettrificazione, all'impianto di sollevamento e al potenziamento della rete idrica, andranno corrisposte solo quando si completerà la realizzazione del Comparto PL1 e saranno proporzionali all'entità delle opere realizzate.
- Attualmente sia la convenzione per la realizzazione della lottizzazione PL1 quanto il Permesso di Costruire n.204 del 2008, rilasciato per l'edificazione dei due edifici in costruzione, sono decaduti ma il loro rinnovo non è oneroso.

- Con il completamento delle opere di urbanizzazione primaria del comparto PL1, effettuato dal Comune di Porto Recanati con le somme escusse, l'impegno della convenzione è stato assolto. Conseguentemente, allo stato attuale, dette opere rappresentano un'esternalità economica positiva per un ipotetico acquirente. D'altro canto, vista l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ulteriormente aggravata dalla pandemia da Covid 19, si ritiene il valore di stima dell'area invariato rispetto alle valutazioni pregresse.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ancona, 15/06/2020

Il tecnico stimatore

Ing. Alberto Menghini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ancona
Fallimento Edilmarche Costruzioni Srl N.F. 95/2014