

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTI

ooo

Procedura di Concordato Preventivo n. 25/2013

Immobili ad Ancona, Castelfidardo, Porto Recanati e Recanati

Relazione tecnico estimativa

ooo

Premessa. Io sottoscritto Andrea Buccolini, nato ad Ancona il 18.06.1963 con studio ad Ancona in via Marconi 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 1321, ho provveduto a redigere la presente perizia con lo scopo di descrivere ed individuare il più probabile valore di stima dei cespiti proposti dalla Società proprietaria nell'ambito della procedura di concordato indicata in epigrafe.

Dopo aver analizzato la documentazione redatta dall'Arch. Filiberto Andreoli di Osimo allegata alla domanda per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo ex artt. 160 e seguenti della Legge Fallimentare consegnatami dall'Avv. Andrea Bucci - commissario della procedura ed aver effettuato i sopralluoghi ai cespiti nelle date del 30.01.2014 e 31.01.2014- ho provveduto a redigere il presente elaborato sulla base delle risultanze delle indagini svolte e delle valutazioni effettuate.

ooo

I dati catastali. I cespiti elencati nella proposta di concordato ed oggetto della presente relazione sono catastalmente individuati come segue:

1. Appartamento in Comune di **Ancona in via Lotto** (catastalmente via Sanzio n. 2) distinta al Catasto Fabbricati foglio 37 particella 500 sub 5 (abitazione categoria A/4 classe 6 consistenza vani 4,5 rendita € 278,89);
2. Appartamento con cantina in Comune di **Castelfidardo (An) in via Casanova n. 17** distinta al foglio 12 particella 243 sub 3 e 4 (appartamento con corte in

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321

categoria unità collabenti¹) e sub 2 (magazzino categoria C/2 classe 2 consistenza mq 13 rendita € 24,17);

3. compendio immobiliare costituito da otto appartamenti nel **Comune di Castelfidardo in via Bassi n. 34**, il tutto distinto al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 620 sub 8 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza 1,5 vani rendita € 92,96), sub 4 e 9 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza 2,5 vani rendita € 154,94), sub 5 e 10 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 2 rendita € 123,95), sub 6 e 11 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 2, 5 rendita € 154,94), sub 7 e 12 (abitazione con corte esclusiva categoria A/3 classe 4 consistenza vani 1,5 rendita € 92,96), sub 13 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92), sub 14 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92) e sub 15 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3 rendita € 185,92);
4. terreno con sovrastante fabbricato a destinazione produttiva in corso di costruzione nel **Comune di Castelfidardo in via Einaudi n. 6** distinti al Catasto Fabbricati foglio 6 particella 147 sub 17 (area urbana di mq 128), sub 18 (area urbana di mq 50), sub 19 (area urbana di mq 178), 20 (area urbana di mq 5.940), 23 (area urbana di mq 171) e 28 (area urbana di mq 495)
5. appartamento di remota costruzione nel **Comune di Castelfidardo in via Cialdini n. 41** distinto al Catasto Fabbricati foglio 12 particella 153 (abitazione categoria A/5 classe 2 consistenza vani 5 rendita € 92,96);
6. corpo di fabbrica ad uso residenziale con attigua autorimessa nel **Comune di Castelfidardo in via Vicolo I** distinto al Catasto Fabbricati foglio 12 particelle 238 (abitazione categoria A/3 classe 1 consistenza vani 5 rendita € 188,51) e 239 (autorimessa categoria C/6 classe 2 consistenza mq 25 rendita € 28,41);
7. terreno edificabile con sovrastante manufatto fatiscente nel **Comune di Castelfidardo in via Toti** distinto al Catasto Fabbricati foglio 27 particella 1978 (abitazione categoria A/3 classe 1 consistenza vani 6,5 rendita € 245,06);
8. alloggio da completare perché privo di finiture con autorimessa nel **Comune di Castelfidardo in via Oberdan n. 10** distinto al Catasto Fabbricati foglio 26 particella 207 sub 10 (autorimessa categoria C/6 classe 1 consistenza mq 11 rendita € 10,23) e sub 17 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 3,5 rendita € 216,91);
9. alloggio privo di finiture con autorimessa nel **Comune di Castelfidardo in via Montegrappa n. 31** distinto al Catasto Fabbricati foglio 26 particella 328 sub 10 e 19 (abitazione categoria A/3 classe 4 consistenza vani 4 rendita € 247,90) e sub 14 (autorimessa categoria C/6 classe 3 consistenza mq 11 rendita € 21,48);
10. quota pari ad 1/2 di terreno ubicato nel **Comune di Castelfidardo SS 16 Adriatica** distinto al Catasto Terreni al foglio 6 particella 195 (seminativo mq 2.625);
11. quota pari ad 1/2 di terreno edificabile di ampia consistenza in **Comune di Porto**

¹ Sono inserite nella categoria catastale delle *unità collabenti* quelle unità che, prese nello stato in cui si trovano, non sono in grado di fornire reddito quali unità fatiscenti o inagibili

Recanati Strada Regina facente parte di una lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale da svilupparsi sia in edilizia convenzionata PEEP sia a libero mercato distinti al Catasto Terreni rispettivamente al foglio 20 particelle 298 (seminativo mq 10), 411 (seminativo mq 188), 412 (seminativo mq 26), 479 (seminativo mq 767), 480 (seminativo mq 174), 481 (seminativo mq 639), 482 (seminativo mq 665), 483 (seminativo mq 722), 484 (seminativo mq 767), 485 (seminativo mq 726), 486 (seminativo mq 666), 487 (seminativo mq 714), 488 (seminativo mq 2.082), 489 (seminativo mq 848), 490 (seminativo mq 678), 491 (seminativo mq 362), 492 (seminativo mq 21), 493 (seminativo mq 866), 494 (seminativo mq 649), 495 (seminativo mq 1673), 496 (seminativo mq 14) 497 (seminativo mq 14), 498 (seminativo mq 4.370), 499 (seminativo mq 3.830), 500 (seminativo mq 2.770) e 501 (seminativo mq 18.470)

12. quota pari ad 1/2 di fabbricato in corso di costruzione in **Comune di Porto Recanati Strada Regina** facente parte della lottizzazione di cui al punto precedente costituito da sedici appartamenti non ancora denunciati al Catasto Fabbricati insistente su lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 20 particella 488

13. quota pari a 125/1000 di appartamenti ed autorimesse in compendio immobiliare di discreta consistenza nel **Comune di Recanati in via Le Grazie**, il tutto distinto al Catasto Fabbricati foglio 59 particella 497 sub 9 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3 rendita € 426,08), sub 10 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 3 rendita € 426,08), sub 12 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 781,14), sub 13 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12) sub 14 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 16 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 781,14), sub 18 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 23 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 29 rendita € 49,42), sub 25 (autorimessa categoria C/6 classe 7 consistenza mq 37 rendita € 74,52), sub 26 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 40 rendita € 68,17), sub 27 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 41 rendita € 69,88), sub 29 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 17 rendita € 28,97) sub 30 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 14 rendita € 23,86), sub 32 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 16 rendita € 27,27), sub 34 (magazzino/cantina categoria C/2 classe 5 consistenza mq 4 rendita € 6,82), sub 43 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 45 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 46 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 47 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5 rendita € 710,13), sub 48 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 781,14), sub 49 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 50 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 51 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5 rendita € 710,13), sub 52 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 781,14), sub 53 (abitazione categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4,5 rendita € 639,12), sub 55 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 44 rendita € 74,99), sub 56 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 48 rendita € 81,81), sub 57 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 40 rendita € 68,17) , sub 58

(magazzino/cantina categoria C/2 classe 5 consistenza mq 5 rendita € 8,52), sub 59 (magazzino/cantina categoria C/2 classe 5 consistenza mq 7 rendita € 11,93), sub 60 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 17 rendita € 28,97), sub 61 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 16 rendita € 27,27), sub 62 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 15 rendita € 25,56), sub 63 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 15 rendita € 25,26), sub 64 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 17 rendita € 28,97), sub 66 (autorimessa categoria C/6 classe 6 consistenza mq 41 rendita € 69,88) oltre alle aree urbane sempre censite al Catasto Fabbricati foglio 59 particelle 504 (mq 15) e 505 (mq 23).

Trattandosi per lo più di fabbricati di recente costruzione, le planimetrie allegate alla nota tecnica contenuta nella richiesta di concordato riportano fedelmente lo stato dei luoghi e risultano conformi a quanto assentito in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi di natura urbanistica.

I riferimenti urbanistici. Dai documenti consegnati dai tecnici di fiducia della Società in occasione dei sopralluoghi, le norme o titoli abilitativi cui fanno riferimento

1. Ancona - via Lotto. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di remota costruzione per il quale è ragionevole ipotizzare la sua conformità urbanistica in forza dell'epoca di edificazione; le norme urbanistiche inseriscono il bene all'interno della Zona Omogena ZT11 *Corso Carlo Alberto Piazza Ugo Bassi* ed il corpo di fabbrica è soggetto al vincolo CPI3 *Ristrutturazione con vincolo integrale di facciata*.
2. Castelfidardo (An) - via Casanova n. 17. Si tratta di un corpo di fabbrica di remota costruzione attualmente dichiarato inagibile con nota UTC Castelfidardo 24.06.1999 prot. 15766 e ricadente all'interno della zona A2 del PRG *Zone del nucleo storico consolidato* all'interno della quale sono consentiti interventi di recupero fino al risanamento conservativo.
3. Castelfidardo - via Bassi n. 34. Inserito all'interno della zona A3 *Zone con tessuto edilizio di interesse storico* del PRG, è stato oggetto di intervento di ristrutturazione assentita con Concessione Edilizia 07.05.2003 n. 57/03 e successive Varianti (DIAE 150/03, Conc.Ed. 17.11.2003, DIAE 180/04) ed agibilità depositata in data 14.10.2004.
4. Castelfidardo - via Einaudi n. 6. Il compendio –ricadente in zona produttiva D3 *Prevalente funzione produttiva, commerciale e servizi di completamento* è stato autorizzato con Concessione Edilizia 2/02
5. Castelfidardo - in via Cialdini n. 41. Il fabbricato di remota costruzione ricadente in zona A2 del PRG *Zone del nucleo storico consolidato* per i quali –come per il compendio 2.- sono autorizzati interventi di recupero edilizio fino al risanamento conservativo.

6. Castelfidardo - via Vicolo I. il corpo di fabbrica –compreso nella zona A2 del PRG *Zone del nucleo storico consolidato* presenta caratteristiche tali da far presagire una sua regolarità urbanistica in forza della remota epoca di costruzione e per il quale sono consentiti interventi di recupero estesi fino al risanamento conservativo.
7. Castelfidardo - via Toti. Il terreno è inserito all'interno della zona B3 di PRG *Aree di completamento residenziale* per il quale è prevista anche la nuova edificazione con indice di edificabilità volumetrico pari a 1,80 mc/mq ed altezza massima pari a 7,50 ml.
8. Castelfidardo - via Oberdan n. 10. Il fabbricato –compreso nelle zona D.u. del PRG D.u *Zone di origine produttiva del centro urbano* è stato oggetto di intervento di riconversione ad uso abitativo giusto Permesso di Costruire 51/2005 e successiva variante a mezzo DIAE 19/2007 nonché agibilità depositata in data 10.04.2007.
9. Castelfidardo - via Montegrappa n. 31. L'attuale fabbricato –inserito all'interno della zona B1 del PRG *Tessuto residenziale con impianto incompleto-* risulta ottenuto dal recupero di edificio preesistente attraverso ristrutturazione edilizia autorizzata con Permesso di Costruire 87/2007 e successiva variante a mezzo DIAE 9277/08 nonché agibilità depositata in data 24.09.08.
10. Castelfidardo – SS16 Adriatica. Il terreno ricade all'interno della zona E3 del PRG *Paesaggio Agrario di Interesse Storico Ambientale.*
11. Porto Recanati - Strada Regina. Il terreno insiste all'interno della sottozona C1 Comparti PL1 per il quale il PRG prevede l'edificazione mediante intervento indiretto a mezzo Piano Attuativo; tale normativa prevede un Piano di Lottizzazione da edificare in parte a libero mercato (denominato PL1) in parte in edilizia convenzionata; le relative Convenzioni Edilizie che regolano i rapporti tra i lottizzanti e la Pubblica Amministrazione sono state stipulate rispettivamente in data 04.02.2008 notaio Maria Borrelli di Castelfidardo repertorio 33367 per la porzione a libero mercato ed in data 22.12.2010 notaio Sabino Patrino di Porto Recanati repertorio 44121 per il comparto PEEP.

I parametri afferenti le due porzioni sono

	lottizzazione PL1		comparto PEEP	
superfici territoriale	mq	24.700	mq	29.640
indice territoriale	mc/mq	1,20		
volumetria massima	mc	29.640	mc	17.644
dotazioni standard urbanistici	mq	5.335	mq	3.179
superfici verde	mq	889	mq	530
standard complessivi	mq	6.224	mq	3.709
altezza massima edifici	ml	12,00	ml	7,00
distacchi fabbricati	ml	10,00	ml	10,00
distanza dai confini	ml	5,00	ml	5,00

Le opere di urbanizzazione previste in Convenzione (strade, fognature ed impianti tecnologici) sono state autorizzate con Permesso di Costruire 08.08.2008 n. 218/08;

12. Porto Recanati Strada Regina. Il corpo di fabbrica insistente sul lotto 3 (così come identificato dal Piano di Lottizzazione) è stato realizzato giusto Permesso di Costruire 21.10.2008 n. 204/08 e successive varianti a mezzo SCIAE 29.10.2010 prot. 18231 e 22.11.2011 prot. 22861.
13. Recanati - via Le Grazie. L'intervento di nuova costruzione –ricadente in zona Q.U.2. di PRG *Quartieri Urbani*- è stato realizzato giusto Permesso di Costruire 21.01.2008 n. 2208/5 (volturato il 05.05.2009 prot. 1507- e successive varianti 21.10.2010 n. 2010/11, Variante 24.06.2010 n. 2010/83 e variante 21.04.2011 n. 2011/74

Descrizione e stato di manutenzione dei cespiti

Si riportano di seguito le risultanze dei sopralluoghi effettuati in data 30.01 e 31.01.2014 unitamente al Geom. Marcello Borselli –legale rappresentante della Società- a tutti gli immobili descritti in perizia; di ogni immobile viene fornita una breve descrizione in ordine alla localizzazione, alle modalità esecutive ed al suo stato di manutenzione.

1. Ancona - via Lotto. Modesto appartamento in zona semicentrale all'interno di un fabbricato a destinazione residenziale con piano terreno destinato a pubblici esercizi e negozi; ha struttura portante in muratura, pareti esterne parte rivestite in pietra parte intonacate e tinteggiate, copertura a falde con manto in laterizio, infissi esterni in metallo con persiane in legno. Internamente presenta finiture discrete con pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte interne in legno ed impianti con terminali di dignitosa fattura.
2. Castelfidardo (An) - via Casanova n. 17. Si tratta di un piccolo corpo di fabbrica di limitata consistenza in cui –tenuto conto della sua condizione di inagibilità- le condizioni di manutenzione appaiono precarie nonché prive di finiture. Sviluppato su due livelli, ha la struttura portante in muratura, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (sebbene parte dell'intonaco sia dilavato dalle intemperie) la copertura è a falde con manto in coppi alla romana, i discendenti ed i canali di gronda sono in lamiera, gli infissi esterni (finestre a battente e persiane) sono in legno verniciato.
3. Castelfidardo - via Bassi n. 34. Ricavato da un ex opificio, il fabbricato è sviluppato su tre livelli fuori terra all'interno del quale sono ubicati cinque appartamenti al livello più basso e tre ai piani superiori ai quali si accede attraverso una scala esterna. Realizzato con struttura portante muraria e solai in laterocemento, presenta copertura a falde con manto in tegole portoghesi, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio, la lattoneria è in rame; internamente le finiture –sebbene commerciali- si presentano in discrete condizioni di manutenzione con i pavimenti e rivestimenti in monocottura, le porte interne in legno e gli impianti tecnologici con terminali di discreta fattura.
4. Castelfidardo - via Einaudi n. 6. Si tratta di una struttura prefabbricata sviluppata su

un solo livello di tipologia e finiture correnti ed alla data del sopralluogo era allo stato grezzo presentando esclusivamente l'intelaiatura e le pannellature perimetrali; in corrispondenza della parete verso monte la struttura manifesta peraltro evidenti segni di cedimento fondale per i quali sarà necessario provvedere ad interventi di consolidamento, sebbene limitati anche in termini economici.

Va sottolineato come l'area circostante appaia priva di qualsiasi sistemazione, condizione che nell'ambito di insediamenti come quello in questione comporta oneri talvolta significativi.

5. Castelfidardo - in via Cialdini n. 41. È un fabbricato di modesta consistenza inserito all'interno di un quinta muraria e sviluppato su tre livelli, il tutto in precarie condizioni di manutenzione statiche e con pessime finiture.

Sebbene predisposto esclusivamente ad un invasivo intervento di recupero, a titolo meramente informativo si precisa che il fabbricato presenta le pareti esterne intonacate e tinteggiate, gli infissi in legno con persiane dello stesso materiale e la copertura a falde con manto in coppi alla romana.

6. Castelfidardo - via Vicolo I. Di apprezzabile consistenza, è un corpo di fabbrica posto in aderenza sul lato verso valle e per gli altri libero da contiguità con altri edifici; con struttura portante in muratura, ha la copertura a falde con manto in coppi, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi con persiane entrambi in legno.

Sul lato sinistro rispetto all'ingresso insiste un piccolo volume destinato al ricovero autoveicoli cui fa seguito un piccolo scoperto di pertinenza sul confine del quale è presente un fabbricato privo di aperture, condizione per la quale appare percorribile la possibilità ampliare il compendio realizzando in aderenza a quest'ultimo manufatto secondo il criterio della prevenzione.

7. Castelfidardo - via Toti. Il cespite deve essere considerato alla stregua di un terreno edificabile non solo per le condizioni del manufatto insistente sul lotto -alla stregua di un rudere per buona parte crollato- ma soprattutto per la evidente convenienza di operare con un intervento di nuova costruzione; peraltro sotto il profilo morfologico il lotto di presenta con un modesto acclivio tale da non compromettere alcun tipo di costruzione si scelga di realizzare.

8. Castelfidardo - via Oberdan n. 10. Posto al piano secondo, è un alloggio in un palazzina di modesta consistenza a tre piani fuori terra per un totale di sette appartamenti; dotata anche di altrettanti posti auto ricavati nello scoperto esclusivo, ha struttura portante in cls armato, la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi, gli infissi sono in legno e le persiane in alluminio.

Internamente è priva di alcune finiture come i pavimenti e i rivestimenti nonché le porte interne; gli impianti tecnologici sono peraltro da completare

9. Castelfidardo - via Montegrappa n. 31. Simile per caratteristiche costruttive, consistenza e localizzazione al cespite descritto al punto precedente, si tratta di un appartamento ubicato al piano terreno di un fabbricato a due livelli di cui uno parzialmente interrato per un totale di quattro alloggi.

Il fabbricato ha struttura portante in cls armato, la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi, i canali e i discendenti sono in rame, gli infissi sono in legno con le persiane in alluminio; anche in questo caso l'alloggio è privo di alcune finiture interne come i pavimenti, i rivestimenti e le porte interne restando anche da completare gli impianti tecnologici.

10. Castelfidardo – SS61 Adriatica. Il terreno –in lieve pendenza- è sostanzialmente destinato al parcheggio di pertinenza per i pubblici esercizi attigui; pavimentato con materiale arido di cava presenta una buona utilizzazione in termini di percorribilità carrabile senza che peraltro siano state realizzate opere atte ad un idoneo smaltimento delle acque meteoriche.
11. Porto Recanati – Terreno in località Strada Regina. Sia il terreno naturale sia i manufatti realizzati si presentano in buone condizioni di manutenzione; tranne in alcuni punti nel quale è stati depositato materiale di risulta probabilmente da soggetti diversi dai proprietari e per i quali occorrerà provvedere al loro smaltimento, il compendio si presenta ordinato e ben sistemato sebbene si tratti sostanzialmente di un cantiere edile.
Le opere eseguite nella zona destinata agli alloggi di libero mercato consistono nel tracciato stradale compresi i parcheggi, già asfaltato –sebbene manchi il tappetino di usura – comprensivo anche dei cordoli perimetrali e della soletta grezza del marciapiede
12. Porto Recanati – Fabbricato in località Strada Regina. Costituito da un unico corpo di fabbrica con altezze eterogenee, il complesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione e –per buona parte- in avanzato stato di completamento; di gradevole fattura attesa la sua vivace composizione volumetrica e cromatica, è completamente destinato ad appartamenti di media superficie.
Ha struttura portante in cls armato, la copertura è in parte a tetto con manto in tegole portoghesi ed in parte a terrazza praticabile, la pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con modanature e voltatesta in elementi prefabbricati, gli infissi sono in alluminio, la rete esterna di smaltimento delle acque meteoriche è in rame; all'esterno è già stata realizzata la perimetrazione dell'area mediante un muretto in cls armato faccia a vista sormontata da una ringhiera metallica.
All'interno gli alloggi risultano privi delle finiture (pavimenti e rivestimenti, porte interne e sanitari) e con gli impianti ancora da completare.
13. Recanati - via Le Grazie. Complesso di notevole consistenza costituito da due corpi di fabbrica identici con sedime a guisa di L disposti simmetricamente in modo da creare uno spazio scoperto al loro interno destinato ai percorsi di accesso agli alloggi.
Elevato su tre piani fuori terra oltre ad uno interrato, è completamente destinato ad abitazioni di media consistenza ad eccezione di alcune unità immobiliari adibite ad attività commerciali e terziario; ubicata su un terreno morfologicamente in leggera pendenza, si presenta di aspetto gradevole con un'ampia cortina di verde sul fronte strada e sul retro.
Ha struttura portante in cemento armato, le parti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con paramento a mattoni faccia a vista nella parte inferiore, la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi, la lattoneria è in rame, gli infissi esterni sono in legno mentre gli apparecchi di oscuramento sono in alluminio.
Le unità immobiliari ancora in quota di proprietà della sono parzialmente completati restando da ultimare gli impianti tecnologici e porre in opera al cune finiture come i pavimenti, i rivestimenti, i sanitari e gli elementi radianti.

Consistenza dei singoli cespiti

In questa parte si riportano le consistenze dei singoli immobili e dei parametri estimativi unitari assunti nella procedura estimativa dando conto nel corso della narrativa

- della consistenza dei cespiti espressa in termini di superficie costruiti o edificabile precisando fin d'ora che la stima contenuta nella parte seguente non è fornita dal mero prodotto tra tale misura ed il valore per unità di superficie ma tiene conto -con particolare riferimento agli appartamenti- anche delle dotazioni contenute all'interno della unità immobiliare e delle opere ancora da eseguire;
- di alcune indicazioni atte a giustificare le scelte effettuate.

In dettaglio

1. Ancona – via Lotto. Appartamento di mq 75 in zona non particolarmente appetibile ma con discreta potenzialità commerciale, valore unitario € 1.600/mq
2. Castelfidardo – via Casanova. Piccolo alloggio di superficie complessiva pari a mq 75 totalmente da ristrutturare ubicato a ridosso del centro storico, inserito all'interno di una quinta residenziale con discrete possibilità commerciali, valore unitario € 600/mq
3. Castelfidardo – via Bassi. Compendio immobiliare costituito da otto alloggi di limitata ampiezza per una superficie complessiva di mq 325, ricavati mediante la trasformazione di un ex opificio, il tutto dotato di buona commerciabilità in un ottica di investimento immobiliare di contenuta esposizione tenuto conto della localizzazione in zona semicentrale con apprezzabile possibilità di locazione.
4. Castelfidardo – via Einaudi. Opificio in corso di costruzione di mq 1.350, allo stato grezzo e privo di ogni finitura con area circostante completamente da sistemare, ubicato in zona non particolarmente interessante tenuto conto anche della localizzazione arretrata rispetto al fronte strada, valore unitario € 600/mq, costi per il completamento € 450.000 oltre a corte esclusiva dotata capacità edificatoria residua pari a mq 2.000 di difficile utilizzabilità in termini complessivi, valutabile in € 60,00/mq in ragione di una cessione di cubatura o per la realizzazione di volumi accessori di minor pregio rispetto al corpo principale.
5. Castelfidardo – via Cialdini. Appartamento di mq 90 in remota costruzione ubicato a ridosso del centro storico, con accessi contrapposti e sfalsati che ne rendono possibile un frazionamento in due unità immobiliari con modeste opere edilizie, valore unitario € 900/mq
6. Castelfidardo – via Vicolo. Porzione cielo terra di edificio per una superficie complessiva di mq 195, ubicato in zona limitrofa al centro storico con attigua autorimessa e scoperto, di buona potenzialità non solo limitate alla volumetria esistente ma anche per la possibilità di intervenire sulla corte edificando in aderenza al fabbricato a confine, valore unitario € 1.000/mq
7. Castelfidardo Via Toti. Rudere su lotto dotato di capacità edificatoria pari a mq 500 in zona semicentrale, posto su versante con limitata acclività e di apprezzabile visua-

- le, predisposto per la realizzazione di sette unità di abitative di media consistenza, valore unitario € 600/mq di superficie edificabile
8. Castelfidardo – via Oberdan. Alloggio di contenuta superficie pari a mq 60, in palazzina di modesta consistenza privo delle sole finiture a ridosso della zona centrale, il tutto con buone possibilità commerciali, valore unitario € 2.000/mq, costi per il completamento € 15.000
 9. Castelfidardo – Via Montegrappa. Alloggio con localizzazione, caratteristiche, stato di avanzamento ed appetibilità commerciale analogo al precedente, valore unitario € 2.000, costi di completamento € 10.000
 10. Castelfidardo – via Adriatica. Terreno agricolo di superficie pari a mq 2.625 occasionalmente utilizzato come area di pertinenza per l'attiguo sito destinato a pubblici esercizi e di conseguenza sostanzialmente a tali attività e senza alcuno sviluppo edilizio immediato, obbligato a trasformazioni invasive per la sua riconversione alla destinazione agricola, valore unitario € 10/mq
 11. Porto Recanati - Strada Regina. Lottizzazione di significativa consistenza costituito da area edificabile da sviluppare in edilizia convenzionata PEEP ed a libero mercato PL1, quest'ultima peraltro già in parte edificata con corpo di fabbrica in progredito stato di avanzamento; il lotto impegnato dalla costruzione possiede capacità edificatoria residua che peraltro appare difficile sfruttare in sito e quindi da considerarsi solo come capacità edificatoria da trasferire verso altri lotti
Capacità edificatoria area PEEP mq 6.000 con valore unitario € 350/mq, area PL1 mq 9.000 valore unitario € 450/mq
Superficie edificata mq 1.150 valore unitario € 2.000/mq, capacità edificatoria residua mq 800 valore unitario € 300/mq
 12. Recanati - via Grazie. Alloggi di media pezzatura in consistente complesso prevalentemente residenziale ubicato in zona semicentrale per una superficie complessiva di mq 1.800, sviluppato su tre livelli fuori terra ed uno interrato e dotato di discreta appetibilità commerciale anche alla luce dell'apprezzabile grado di finitura, valore unitario € 1.750/mq, costi di completamento € 350.000

Valutazioni degli immobili

Alcune considerazioni preliminari. Vengono in questo paragrafo espresse alcune considerazioni preliminari sia di carattere generale sia relative specificamente ai cespiti oggetto della presente valutazione.

In linea generale –e quindi anche in relazione agli immobili in questione- nella determinazione del valore più probabile non si può prescindere da una situazione di stagnazione del mercato immobiliare ormai cronico nella zona, stallo che ormai colpisce in misura mag-

giore piccoli nuclei e destinazioni non residenziali soprattutto se ubicati in ambiti privi di efficienti servizi come quelli relativi alle vie di comunicazione, di supporto all'impresa ecc. Nello specifico, quasi tutti gli immobili si presentano comunque ancora commercialmente appetibili per destinazione, ubicazione e consistenza sebbene debbano essere avanzati alcuni distinguo

- l'opificio e l'area attigua in via Einaudi non appare particolarmente interessante sotto il profilo commerciale per effetto della numerosa offerta di immobili produttivi ancora presenti sul mercato nonché per la sua limitata visibilità e non facile accessibilità da parte di mezzi di consistenti dimensioni;
- con riferimento agli alloggi, se si tiene conto delle contingenti difficoltà di attingere al credito da parte dei privati in procinto di acquistare una abitazione, tutti gli appartamenti presentano il pregio della ridotta estensione, di una buona dotazione in termini di accessori (spazi scoperti destinati a giardino, balconi, autorimesse ecc.) nonché una localizzazione in zone di espansione di recente edificazione a destinazione residenziale o a ridosso del nucleo storico;
- gli appartamenti ubicati nel compendio di via Bassi a Castelfidardo paventano in aggiunta una probabile appetibilità commerciale atteso che possono indurre all'acquisto sia soggetti con modeste capacità economiche per l'immediato uso personale sia operatori propensi ad un investimento immobiliare di modesta consistenza;
- in relazione ai compendi di Porto Recanati e Recanati occorre sottolineare che nella pratica estimativa è usuale ridurre percentualmente il valore di una proprietà detenuta in quota al di sotto della effettiva aliquota posseduta, amplificazione apportata per ovvie ragioni di utilizzabilità per la successiva condizione di comproprietà. Nei casi in esame la notevole parcellizzazione dei compendi (in termini di lotti edificabili nel primo caso e di unità immobiliari nell'altro) consente di affermare con ragionevolezza come la stima di quanto detenuto dalla Società possa essere valutata come coincidente con la percentuale del valore complessivo;
- unica problematica per la commerciabilità del terreno di Porto Recanati è soprattutto la significativa estensione, sottolineando comunque come la tipologia prevista dal Piano di Lottizzazione in funzione dell'ampiezza dei singoli lotti, la buona esposizione e la localizzazione a ridosso del litorale consentono di ipotizzare un ragionevole interesse all'acquisto dei comparti non edificati anche da parte di soggetti imprenditoriali con ridotte capacità economiche;

Da ultimo va sottolineato come con riferimento al compendio di Porto Recanati sono presenti formalità ed in particolare ipoteche di 1^a a favore della banca Tercas e di 2^a grado a favore rispettivamente della Banca Tercas e della Banca di Credito Cooperativo di Filottrano; in dettaglio le particelle colpite dalla ipoteca di primo grado sono quelle identificate ai numeri

zona PL1 479, 480, 481, 482, 483, 485, 486, 487, 488, 490, 493, 494, 495,
zona PEEP 498, 500

tutte –come già accennato- favore della Banca Tercas.

Nell'ambito della sola zona PL1 le ipoteche di 2^a grado sono così iscritte

BCC Filottrano 479, 480, 481, 482, 483, 485, 486, 487
Banca Tercas 488, 490, 493, 494, 495

oltre a quanto esistente in termini di costruito sul mappale 488 sempre a favore della Banca Tercas con privilegio di 2^a grado.

È probabile che non via sia una perfetta rispondenza nei rapporti tra il corrispettivo di vendita di un singolo lotto e la capacità afferente al lotto stesso nell'ambito delle diverse alienazioni, discrasia che è ragionevolmente dovuta alla estensione del lotto (e quindi della sua capacità edificatoria) nonché alla sua localizzazione all'interno della lottizzazione; il frazionamento in lotti catastali coincidenti con quelli individuati nell'ambito del Piano di Lottizzazione consente peraltro di attribuire univocamente un prezzo ad un preciso cespite alla stregua di una unità immobiliare facente parte di un compendio più ampio (come un appartamento all'interno di un fabbricato) e –una volta alienato il bene- ripartire correttamente quanto dovuto ai singoli creditori in funzione dei diritti creditorî vantati su di esso; non sfugga peraltro come nell'ambito della zona PL1 le uniche particelle catastali libere da formalità di 2^a grado sono quelle destinate alle opere di urbanizzazione –e quindi da cedere alla Pubblica Amministrazione- in parte già realizzate come ad esempio le strade di accesso ai singoli lotti (particelle 489, 497 e 508) ed ai parcheggi (particella 484) nonché alle dotazioni per gli impianti tecnologici (particelle 496 e 509).

La metodologia di stima adottata. Tenuto conto di quanto fin qui espresso in ordine alla appetibilità commerciale dei beni, la stima è condotta con il solo metodo sintetico comparativo tralasciando altre metodologie di stima che per le caratteristiche del cespite (ridotta ampiezza, difficoltà di parcellizzazione, poca versatilità d'uso) non forniscono termini attendibili di paragone; in termini estimativi, la limitata ampiezza degli appartamenti fanno propendere più per una stima in un'ottica alienazione definitiva degli immobili anziché determinarne il valore attraverso la capitalizzazione di una rendita ricavabile da una loro locazione.

L'unica tipologia stimabile in tal senso può essere quella di via Bassi, la quale conduce allo stesso valore ottenuto con il metodo sintetico comparativo se ipotizza una rendita mensi-

le lorda di € 3.000 per la locazione dell'intero compendio, una aliquota per le spese del 15% ed un tasso di capitalizzazione del 4,5%, parametri del tutto in linea con l'andamento del mercato.

I parametri unitari assunti. Da indagini condotte nella zona soprattutto presso operatori del settore ed in misura minore alla luce delle informazioni ottenibili dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati simili a quelli in oggetto si ricavano valori unitari come sotto riportati nella tabella consegnata più avanti; tali valori sono quindi modificati in base alle considerazioni di seguito esposte.

Va aggiunto inoltre che per prassi estimativa corrente appare più veritiera la valutazione a dotazioni (numero di camere, eventuale cucina abitabile, numero bagni ecc.) piuttosto che la usuale valutazione per unità di superficie; in buona sostanza difficilmente un acquirente è disposto a pagare di più un appartamento con identiche caratteristiche di un altro solo perché è di ampiezza maggiore (dovuta magari ad una inadeguata distribuzione interna) e parimenti si avvicina con più interesse ad un alloggio rispetto ad un altro che a parità di superficie è dotato ad esempio di un piccolo locale igienico in più.

La stima delle singole unità è quindi una sorta di incrocio tra quanto rilevabile in termini di valutazione unitaria e dotazioni presenti nei singoli appartamenti; va comunque sottolineata l'apprezzabile distribuzione interna di buona parte dei cespiti oggetto di stima –ed in particolare per gli alloggi in corso di costruzione- che presentano una efficace sfruttamento della superficie calpestabile.

In ordine invece al valore della capacità edificatoria, è usuale valutare il valore di un'area edificabile come aliquota del prodotto finito cioè valutando sostanzialmente *l'incidenza dell'area edificabile*; in tale procedura occorre distinguere il caso di un terreno pronto per essere trasformato –ovvero con il titolo abilitativo per costruzione già rilasciato- e quello con la procedura amministrativa ancora da compiere tanto più se questa non è limitata al solo Permesse di Costruire ma prevede la sottoscrizione di un accordo privato-Pubblica Amministrazione attraverso la stipula di una convenzione.

In termini estimativi, si tratta di fissare la remunerazione dell'investimento in aree potenzialmente edificabili a causa del differimento della capacità edificatoria e la scelta del relativo tasso di anticipazione; in buona sostanza si tratta di sottrarre dalla aliquota usualmente considerata per un'area in procinto di essere edificata quanto afferente alla varia-

bile tempo –che ovviamente incide negativamente sull'utile che il costruttore ricaverà alla fine dell'operazione- decurtandola dalla somma che l'acquirente è disposto a versare per l'acquisto.

Nel caso in esame, l'effettuata sottoscrizione degli accordi tra i lottizzanti e la Pubblica Amministrazione –rappresentata dalle due Convenzioni già citate- consente un avvio pressoché immediato della attività costruttiva dovendosi solo formalizzare il titolo abilitativo attraverso il rilascio del Permesso di Costruire secondo i dettami indicati nelle Norme Tecniche dello Strumento Attuativo.

Alla luce di quanto fin qui esposto, i parametri adottati per la valutazione dei singoli espiti

	Localizzazione		consistenza		valore unitario		costi	
1.	Ancona	via Lotto	mq	75,00	€	1.600/mq		
2.	Castelfidardo	via Casanova	mq	75,00	€	600/mq		
3.	Castelfidardo	via Bassi	mq	325,00	€	2.000/mq		
4.	Castelfidardo	via Einaudi -fabbricato	mq	1.350,00	€	600/mq	€	450.000
		Via Einaudi -terreno	mq	2.000,00	€	60/mq		
5.	Castelfidardo	via Cialdini	mq	90,00	€	900/mq		
6.	Castelfidardo	via Vicolo	mq	165,00	€	1.000/mq		
7.	Castelfidardo	via Toti	mq	500,00	€	500/mq		
8.	Castelfidardo	via Oberdan	mq	60,00	€	2.000/mq	€	15.000
9.	Castelfidardo	via Montegrappa	mq	75,00	€	2.000/mq	€	10.000
10.	Castelfidardo	via Adriatica	mq	2.625,00	€	10/mq		
11.	Porto Recanati	Strada Regina - PEEP	mq	6.000,00	€	350/mq		
		Strada Regina - PL1	mq	9.000,00	€	450/mq		
		Edificio PL1	mq	1.150,00	€	2.000/mq	€	450.000
		Capacità residua	mq	800,00	€	300/mq		
12.	Recanati	via Grazie	mq	1.800,00	€	1.750/mq		

La stima complessiva. Tenuto conto dei parametri unitari e delle consistenze appena indicate nonché delle eventuali detrazioni da apportare per il completamento dei lavori, le stime degli immobili oggetto della presente relazione sia in termini complessivi sia limitate alle sole quote detenute in proprietà della Società sono

Localizzazione	----- Valori di stima -----	
	complessivo	quota
1. Ancona via Lotto	€ 120.000	€ 120.000
2. Castelfidardo via Casanova	€ 45.000	€ 45.000
3. Castelfidardo via Bassi	€ 650.000	€ 650.000
4. Castelfidardo via Einaudi -fabbricato	€ 360.000	€ 360.000
Via Einaudi -terreno	€ 120.000	€ 120.000
5. Castelfidardo via Cialdini	€ 80.000	€ 80.000
6. Castelfidardo via Vicolo	€ 165.000	€ 165.000
7. Castelfidardo via Toti	€ 280.000	€ 280.000
8. Castelfidardo via Oberdan	€ 105.000	€ 105.000
9. Castelfidardo via Montegrappa	€ 140.000	€ 140.000
10. Castelfidardo via Adriatica	€ 30.000	€ 15.000
11. Porto Recanati Strada Regina - PEEP	€ 2.100.000	€ 1.000.000
12. Strada Regina - PL1	€ 4.050.000	€ 2.000.000
Edificio PL1	€ 1.800.000	€ 900.000
Capacità residua	€ 240.000	€ 120.000
13. Recanati via Grazie	€ 2.800.000	€ 350.000
Totale	€ 6.450.000	

Gli allegati. Alla presente relazione sono allegati

- visure catastali;
- planimetria esplicativa Lottizzazione Porto Recanati.

Ancona, 16 febbraio 2014.



Il CTU

Dott. Ing. Andrea BUCCOLINI
Ordine Ingegneri Prov. di Ancona n. 1321