

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Esecuzione immobiliare n° 27/2024

G.E. Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

Promossa da

DOVALUE SPA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(GIUR.18/03/2024 – UD.18.09.2024 – SCAD. CONS. PER. 19.08.2024)

RELAZIONE TECNICA

A) PREMESSA E SOPRALLUOGHI.

Lo scrivente Dott. Ing. Stefano Capannelli, residente a Falconara M.ma Via Milano n° 10, è stato nominato C.T.U. dal G.E. del Tribunale di Ancona - Dott.ssa Maria Letizia Mantovani in data 18/03/2024. (All.1)

Gli immobili in oggetto di stima sono tre particelle di terreno ubicate in Comune di Falconara Marittima, località Barcaglione, distinte catastalmente come Fgl. 17 particelle nn° 184, 178, 180 di mq. rispettivamente 120, 1597, 1650, parzialmente edificabili.

Il sottoscritto C.T.U. ha dato pertanto inizio alle operazioni peritali acquisendo tutta la certificazione catastale non presente in atti o scaduta, e aggiornando la relazione notarile mediante le visure ipotecarie. Inoltre ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica ed effettuato accesso agli atti edilizi presso il Comune di Falconara Marittima.

Il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo in data 13 aprile 2024 alle ore 16,00 con il custode giudiziario nominato Dott.ssa Claudia Casagrande e la parte esecutata Sig. *****.

E' stato inoltre eseguito il secondo sopralluogo in data 18 maggio 2024 alle ore 11,30.

Dei sopralluoghi nn° 1 e 2 venivano redatti appositi verbali. (All.2 e 3)

Sono stati eseguiti pertanto i seguenti accessi:

- 1) Primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva a Falconara Marittima (An) in data 13 aprile 2024;
- 2) Secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva a Falconara Marittima (An) in data 18 maggio 2024;
- 3) Sopralluogo presso gli uffici comunali di Falconara marittima per il ritiro degli atti edilizi in data 09.07.24;
- 4) Sopralluoghi presso gli uffici catastali di Ancona;
- 5) Sopralluoghi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona;
- 6) La consegna degli elaborati peritali finali presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona è avvenuto in via telematica.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Ai sensi dell'art. 1.a e 2 del verbale di giuramento dell'esperto si provvede *“all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita”*.

Esaminata la situazione dei luoghi e la consistenza degli immobili oggetto

di stima, è stato identificato un unico lotto di vendita.

C) DESCRIZIONE CATASTALE DI DETTAGLIO(All. 4,5)

CATASTO FABBRICATI DI FALCONARA MARITTIMA

• **Foglio 17 – Particella:**

- **184**, Via Castello di Barcaglione Cat. F/1 Cons. 1650 mq.P.T..

INTESTAZIONE CATASTALE

***** SRL *****, C.F. ***** Proprietà per 1/1;

CATASTO DEI TERRENI DI FALCONARA MARITTIMA

• **Foglio 17 – Particella:**

- **178**, VIGNETO, Cl 02, Sup. Mq. 01.20 Euro 1,02 Euro 0,68
- **180**, VIGNETO, Cl 02, Sup. Mq. 15.97 Euro 13,61 Euro 9,07

INTESTAZIONE CATASTALE

***** SRL *****, C.F. ***** Proprietà per 1/1;

D) DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le tre particelle di terreno si trovano presso la strada comunale di Via Castello di Barcaglione, al civico n° 26. Gli immobili sono posizionati in Comune di Falconara Marittima proprio al confine del territorio comunale di Ancona nella strada, in pessime condizioni manutentive, che congiunge il Barcaglione di Falconara con la strada delle Saline nel Comune di Ancona. Vedi foto nn° 1 e 2. A breve distanza vi è il Parco Zoo del Barcaglione, oggetto di interesse turistico.

La zona è prettamente agricola e ci sono alcuni insediamenti residenziali con ville di media grandezza.

Le tre particelle sono edificabili ed oggetto di permesso di costruire.

E) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Come si può vedere dalla relazione fotografica (All. 6) le tre particelle di terreno sono in parte di terra ed in parte inerbite con alberature cresciute in modo incolto.

Il terreno è in attesa di essere edificato a vantaggio di edilizia di tipo residenziale. Non vi si svolge più coltivazione agricola.

Ai bordi del terreno vi è una casa colonica (vedi foto n° 3) in attesa della demolizione per la realizzazione di palazzine di edilizia residenziale.

Nel terreno sono visibili delle fondazioni in cemento armato, probabilmente facenti parti di un immobile preesistente ora già demolito.

Su fronte dell'immobile (vedi foto n° 2) vi è l'alloggiamento dei sottoservizi.

Nella strada di accesso è presente l'illuminazione pubblica, la linea dell'acqua e del gas metano.

Sono presenti nei terreni oggetto di perizia anche depositi di materiale edilizio, riconducibili alla società esecutata, quali alcuni pezzi di gru in acciaio ed una baracca-container di cantiere. (Vedi foto n° 6).

I confini delle tre particelle non sono recintati se non in fronte strada. Attorno all'immobile è presente una picchettatura che ne delimita i vertici ed i confini.

F) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile in data 13.04.2024 e

18.05.2024 si è potuto riscontrare che l'immobile è utilizzato dalla proprietà esecutata quale deposito mezzi di cantiere in attesa della edificazione.

**G) ISCRIZIONI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE-
IMMOBILE.**

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario catastale, ai sensi della legge n° 302/1998, ventennale redatta dal notaio Dottoressa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ed iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. La certificazione notarile è aggiornata alla data del 21 febbraio 2024. (All. 7)
Sono state aggiornate in data 02.08.2024 dal sottoscritto le visure ipotecarie e da tale attività non è emerso alcuna variazione per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (All. 8 e 9)

H) INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGOLARITA' EDILIZIA. TERRENI EDIFICABILI IN FALCONARA MARITTIMA.

In data 18 GIUGNO 2023 il sottoscritto in qualità di C.T.U. ha inviato nota via P.e.c. (All. 10) all'Ufficio Urbanistica del Comune di FALCONARA MARITTIMA la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni relativi alle tre particelle previo con pagamento di diritti di segreteria pari ad euro 52,00 e n° 2 marche da bollo di euro 16,00 ciascuna.

In data 27 GIUGNO 2024 l'ufficio urbanistica del Comune di Falconara Marittima rispondeva rilasciando il certificato stesso dal quale emerge quanto segue. (All.11)

La proprietà distinta al Catasto Terreni come Fg. 17 mappali n° 184 – 178 – 180 ricade ai sensi del P.R.G. '99 (adottato con delibera C.C. 17.12.'99 n° 81, approvato con delibera C.P. 23.06.'03 n° 96 - confermato, ai sensi della delibera GP 10.11.'09 n° 517, con delibera C.C. 16.11.'09 n° 131 e delibera G.P. 24.11.'09 n° 533) e successive varianti per i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero nel Sub Ambito Territoriale A3 (SATA3) _ Zona Extraurbana di Riqualificazione 1 (ZER1) e per il mappale 180/parte nel Sub Ambito Territoriale A3 (SATA3) _ Zona Extraurbana Definita 1 (ZED1) il tutto normato dai relativi Fogli Normativi di Zona (allegati) e dall'art. 27-28 delle NTA.

La Zona è definita, ai sensi del DM 1444/68, come: - - zto “B – Completamento” per i mappali 178/intero, 180/parte e 184/intero. zto “E – Agricola” per il mappale 180/parte.

Ne emerge una sostanziale edificabilità delle tre particelle pur con alcuni vincoli che vengono elencati in dettaglio nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato al quale si rimanda per una lettura completa. (All.11)
Per avere informazioni aggiuntive in merito alla edificabilità dell'Area il sottoscritto ha eseguito anche l'accesso agli atti edilizi per verificare l'esistenza di qualsivoglia autorizzazioni edilizie relativi a fabbricati insistenti nell'area.

Con Pec. del 19.06.2024 è stato pertanto fatto accesso agli atti con modulistica specifica, e con pagamento di diritti di segreteria pari ad euro

12,00. (All. 12)

Sono stati acquisiti gli atti relativi all'ultimo permesso di Costruire rilasciato.

Relativamente alle particelle esegutate è stato rilasciato il Permesso di Costruire gratuito n°13 del 2022 (All.13) per la costruzione di n° 6 palazzine denominate “ 1ma-1mb-1na-1nb-4 5 “ per un totale di 2247,51 mc pari a circa 700 mq.

Dal progetto allegato (All. 15) si possono evincere con chiarezza i conteggi dei volumi per i quali è stato rilasciato il titolo abilitativo alla realizzazione.

Si deve notare che le palazzine nn° 4 e 5, pur appartenendo allo stesso compendio autorizzato con permesso di Costruire n° 13 del 2022, sorgono sulle particelle 181,182,185,186,186,188,189 e pertanto escluse dalla presente procedura esecutiva.

Il volume edificabile ricadente nelle tre particelle oggetto di procedura esecutiva è pertanto pari a quello riconducibile solo alle particelle 178, 180, 184 dove ricadono le palazzine **1ma-1mb-1na-1nb** per un totale di mc 1516,87 circa 490 mq. (vedi allegato 15)

Al momento dei due sopralluoghi del 13 aprile 2024 e del 18 maggio 2024 i lavori non risultavano sostanzialmente iniziati.

E' evidente che il Permesso di costruire così come è stato rilasciato prevede un intervento unitario nelle sei palazzine ricadenti nelle particelle oggetto di procedura esecutiva e di quelle confinanti. Per edificare solo sulle tre particelle oggetto di esecuzione dovrà essere rivisto il Permesso di costruire n° 13 del 2022.

I) VALUTAZIONE.

Verrà eseguita in questo paragrafo la stima degli immobili oggetto di procedura di esecuzione immobiliare.

Per l'immobile in oggetto si procederà alla stima secondo il metodo sintetico-comparativo facendo riferimento al prezzo degli appartamenti di nuova realizzazione ed individuando per essi la quota di incidenza del terreno edificabile.

Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quella in esame, con riferimento alla data attuale.

Esaminati i valori di mercato degli immobili di Falconara Marittima, consultati anche i valori pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate specializzati per il suddetto Comune in zona EXTRAURBANA – AGRICOLA (All.16), per destinazioni quali VILLE E VILLINI in condizioni normali (NON NUOVI) si ottiene la seguente tabella riepilogativa.

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>min</u>	<u>max</u>	<u>medio</u>
VILLE E VILLINI	870,00	1300,00	2170,00
Valore medio arr.		€/mq	1085,00

Valutando i costi del nuovo del mercato immobiliare in zona di pregio per una edificabilità di qualità si assume il valore di mercato dei villini a mq. di già costruito pari ad almeno il doppio dell'usato in condizioni normali arrotondato per eccesso aumentando del 30% per tenere conto della

posizione in area in parte agricola in parte residenziale costituita da villini di pregio con numerose opere esterne da realizzare quali giardini, recinzioni, piazzali pavimentati, nuovi sotto*****vizi ecc.

Si assume pertanto il valore di vendita dei villini oggetto del P.d.C. in oggetto pari ad **Euro/mq. 2.800,00 di superficie costruita.**

In questi casi l'incidenza del terreno in percentuale a mq. di costruito varia tra il 10 ed il 20%.

Prendendo il valore medio del 15% si ottiene.

Valore terreno mq di costruito = $2.800,00 \times 15\% = 420,00$ Euro/mq di superficie costruita.

Pertanto il valore del terreno in oggetto di procedura esecutiva rapportato alla sua capacità edificatoria ammonta a :

Superficie edificabile 1516,87 mc. Equivalenti a circa 490 mq.

Prezzo unitario terreno (incidenza 15%) 420,00 Euro/mq.

Valore totale terreno edificabile 490 mq. X 420 Euro/mq = 205.800,00

Valore finale particelle edificabili Fgl. 17 particelle nn° 184, 178, 180 di mq. rispettivamente 120, 1597, 1650 ubicate a Falconara Marittima Via Castello di Barcaglione n° 26 ammonta ad **Euro 205.000,00 arrotondato per difetto. (Euro duecentocinquemila/ 00).**

L) Certificazione Energetica

I cespiti in oggetto essendo dei terreni edificabili non sono ad oggi oggetto di prestazione energetica.

M) SPESE CONDOMINIALI

I cespiti in oggetto essendo dei terreni edificabili non sono ad oggi soggetti a spese condominiali.

N) CONCLUSIONI

Valore finale particelle edificabili Fgl. 17 particelle nn° 184, 178, 180 di mq. rispettivamente 120, 1597, 1650 ubicate a Falconara Marittima Via Castello di Barcaglione n° 26 ammonta ad Euro 205.000,00 arrotondato per eccesso. (**Euro duecentocinquemila/ 00**).

Il sottoscritto C.T.U. chiude la propria relazione.

Allegati

- 1) Incarico - Nomina C.T.U.;
- 2) Verbale di accesso e 1° sopralluogo;
- 3) Verbale di 2° sopralluogo;
- 4) Visure catastali;
- 5) Mappa catastale terreni;
- 6) Relazione fotografica;
- 7) Relazione notarile;
- 8) Aggiornamento pignoramento da parte del CTU;
- 9) Aggiornamento ***** del CTU.
- 10) Richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Certificato di destinazione urbanistica;
- 12) Accesso atti edilizi;
- 13) PdC n° 13 2022;
- 14) PdC n° 13 2022 – PLANIMETRIA GENERALE

15) PdC n° 13 2022 – CONTEGGIO VOLUMI;

16) Valori di riferimento agenzia delle Entrate;

Ai sensi del punto 4 dell'incarico del CTU che prevede

Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

Si dichiara di aver proceduto.

Si segnala inoltre che al momento del deposito telematico della presente relazione tecnica estimativa risulta disatteso il provvedimento del G.E. di attribuzione del fondo spese al CTU da parte del creditore procedente nonostante la trasmissione della nota in data 08 maggio 2024 e successivo sollecito del 2 luglio 2024.

Falconara M.ma, 10 AGOSTO 2024

il CTU

Dott. Ing. Stefano Capannelli