

**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO n. 11/2020**

**--- OMISSIS ---**

**PERIZIA BENI IMMOBILI COMPARTO DI  
MONTEMARCIANO**

**- INTEGRAZIONE -**

**Giudice Delegato**

*Dott.ssa Maria Letizia Mantovani*

**Curatori**

*Avv. Stefano Francia*

*Dott. Comm. Andrea Di Cesare*

**Il Tecnico**

*Geom. Andrea Frati*



**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

Su richiesta dell'Avv. Stefano Francia e del Dott. Comm. Andrea Di Cesare, Curatori fallimentari della società "--- OMISSIS ---", viene redatta la presente perizia ad integrazione di quella già depositata in data 28/10/2021, riguardante la stima degli immobili facenti parte del comparto edificatorio sito nel Comune di Montemarciano.

L'integrazione si rende necessaria a seguito delle ulteriori interlocuzioni avvenute con l'Amministrazione Comunale riguardo il mancato completamento delle opere di urbanizzazione da parte della società fallita, in particolar modo del tratto di strada antistante il lotto 5 descritto nella perizia originaria, e comprendente due palazzine in corso di costruzione. Le altre opere da completare riguardano l'impianto di sollevamento fognario a servizio dell'intera lottizzazione (attualmente funzionante ma necessitante di vari adeguamenti), ed alcune sistemazioni di aree a verde e percorsi stradali.

Negli incontri avuti presso il Comune di Montemarciano, alla presenza del Capo Settore Lavori Pubblici, del Dirigente Servizio Urbanistica e del legale amministrativista nominato dalla Curatela, finalizzati ad avere chiarimenti riguardo alle modalità di intervento dell'Amministrazione Comunale nel completamento delle opere, non è stata tuttavia definita la questione in quanto i tecnici comunali si sono riservati di sottoporla alla Giunta Comunale. La Giunta Comunale sulla base dell'ammontare ancora disponibile nella polizza fideiussoria stipulata dalla società a garanzia della realizzazione delle opere, ed in base alla ulteriore capacità di spesa che l'Amministrazione potrà sostenere, deciderà quale tra le opere da



**Geom. Andrea Frati**  
via Gorizia n. 20, frazione Moie  
60030 Maiolati Spontini (AN)  
Tel: 0731 703336 / 338 3375208

completare dovranno avere la priorità e quali saranno le modalità di esecuzione.

Considerato che il completamento del tratto di strada antistante il lotto 5 è necessario per il rilascio dell'agibilità delle due palazzine in corso di costruzione, la curatela ha insistito perché sia data priorità a tale opera. Sarà comunque cura degli interessati all'aggiudicazione del lotto prendere accordi con il Comune di Montemarciano per stabilire procedure e modalità per la realizzazione dell'opera.

Occorre far presente infine che il mancato completamento dell'urbanizzazione si configura come un inadempimento agli obblighi previsti in convenzione di lottizzazione, il quale potrà essere fatto valere dal Comune di Montemarciano, nel termine di prescrizione di dieci anni dalla scadenza della convenzione e previa escussione della polizza fideiussoria, per la parte residua non ancora svincolata, nei confronti della parte lottizzante ed ora dell'Amministrazione fallimentare ovvero della parte acquirente dei singoli lotti, che ne chiede il completamento, trattandosi di obbligazioni reali o propter rem.

Maiolati Spontini, li 10/10/2022

Il tecnico

*Geom. Andrea Frati*

