

TRIBUNALE DI ANCONA
SEZIONE FALLIMENTARE

* * * * *

FALLIMENTO N°17/2019

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI BENI IMMOBILI AD USO "MAGAZZINO" SITI A
JESI (AN) IN VIALE DON MINZONI
E CENSITI A CATASTO FABBRICATI AL FG. 52 PART. 156 SUBB. 49-93
DI PROPRIETA' DELLA DITTA

* * * * *

Il sottoscritto Dott.Ing. ALBERTO FATTORI, nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di ingegnere civile edile
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al [REDACTED] nonché
all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ancona, su incarico del Giudice
Delegato Dott.ssa [REDACTED] conferito in data 12/04/2019 nell'ambito della
procedura di Fallimento n°17/2019 relativo alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] effettuati i necessari sopralluoghi, ha redatto la presente relazione
tecnica estimativa dei beni immobili ubicati a **Jesi (AN) in viale Don Minzoni** di
proprietà della ditta sopraccitata.

* * * * *

Introduzione

In data 21/05/2019, in data 06/06/2019, in data 07/06/2019 ed in data

27/01/2020 il sottoscritto ingegnere ha effettuato un sopralluogo presso i beni immobili di proprietà della ditta sopramenzionata, ha preso visione dello stato dei luoghi in questione ed ha effettuato le necessarie rilevazioni e misurazioni, per quanto è stato possibile accertare e verificare, al fine di predisporre la presente relazione tecnico-estimativa.

Dall'esame della documentazione tecnica raccolta e da quanto emerso, rilevato ed osservato nel corso del sopralluogo, nonché da informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici Comunali e Catastali territorialmente competenti ed anche presso operatori del mercato edilizio-immobiliare, il sottoscritto ingegnere ha redatto la presente relazione tecnica estimativa che si articola secondo i seguenti paragrafi:

<i>1.1. - Dati catastali.....</i>	<i>pag. 2</i>
<i>1.2. - Descrizione generale.....</i>	<i>pag. 3</i>
<i>1.3. - Regolarità edilizia ed urbanistica.....</i>	<i>pag. 6</i>
<i>1.4. - Titolo di provenienza.....</i>	<i>pag. 6</i>
<i>1.5. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.6 - Dati metrici.....</i>	<i>pag. 9</i>
<i>1.7. - Stima.....</i>	<i>pag. 10</i>

* * * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali dei beni immobili siti nel Comune di Jesi (AN) in viale Don Minzoni, individuati nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*), nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°2*), nelle allegate planimetrie catastali (*Doc.alleg.nn.3a,3b*), nell'allegata visura catastale (*Doc.alleg.n°4*) e nell'allegato elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni assegnati (*Doc.alleg.*

nn.5a,5b), di proprietà della ditta [REDACTED] vengono di seguito riportati:

- **Foglio 52 Particella 156 sub. 49 (Catasto Fabbricati)** - Magazzino al piano S1, categ. C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 8, consistenza 367 mq, superficie catastale 378 mq, rendita catastale €. 1.421,55;
- **Foglio 52 Particella 156 sub. 93 (Catasto Fabbricati)** - Magazzino (scala comune) al piano S1, categ. C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale 19 mq, rendita catastale €. 38,84.

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati in un fabbricato a destinazione d'uso commerciale-terziario-produttiva costruito negli anni 1983-85, sito nel Comune di Jesi (AN) in viale Don Minzoni ad una quota di circa 70 metri s.l.m.m. su terreno pianeggiante, nelle vicinanze della zona ZIPA di Jesi; essi sono costituiti da un ampio locale magazzino al piano interrato e da un piccolo locale ad uso scala comune ad esso posto in adiacenza sul lato nord-est.

A) MAGAZZINO al piano interrato (sub.49)

Il locale magazzino in esame è ubicato al piano interrato e ricade all'interno dell'area di sedime dell'edificio in corrispondenza della rampa carrabile esterna di accesso al piano interrato e da questa separato da un altro locale ad uso magazzino di altra proprietà. L'accesso a tale locale avviene dal corsello interno comune, posto nel tratto iniziale trasversalmente all'edificio, il quale consente la distribuzione a tutte le varie u.i. poste al piano interrato.

Tale magazzino è costituito da un ampio locale a pianta rettangolare, delimitato sul lato sud-est, sul lato nord-ovest e sul lato nord-est da pareti divisorie in blocchi semipieni di calcestruzzo che lo dividono dalle u.i. contigue di altra

proprietà; sul lato sud-ovest esso è delimitato dalla parete divisoria di ingresso dal corsetto comune, realizzata sempre in blocchi semipieni di calcestruzzo, nella quale è presente l'infisso carrabile, vetrato, in profili metallici, di ingresso al locale, di tipo scorrevole, di altezza fino a quasi alla parte intradossale della nervatura dei tegoloni del solaio. In corrispondenza della parete divisoria posta sul lato nord-est è presente un locale bagno dotato di locale antibagno; la zona d'angolo lato est è costituita da pareti in c.a. realizzate controterra. Il tutto per una superficie lorda pari a circa **mq. 377,00**.

La struttura portante verticale del locale magazzino è costituita da pilastri e travi in c.c.a. di tipo prefabbricato e da un solaio piano in tegoloni prefabbricati in c.a.p. con getto di completamento in opera.

L'altezza interna del locale magazzino, valutata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml. 4,00 circa.

La pavimentazione interna del locale magazzino è costituita da una pavimentazione industriale in battuto di cemento.

I divisori interni della zona bagno-antibagno sono costituiti da pareti in blocchi forati di laterizio intonacati sulle due facce.

Le pareti perimetrali, sia esternamente che internamente, sono prive di intonaci essendo state lasciate con i blocchi di calcestruzzo "a vista"; anche la superficie del solaio di copertura non risulta tinteggiata ed i tegoloni del solaio sono stati lasciati a vista con la superficie del calcestruzzo "al grezzo".

Tutte le superfici interne ed anche quelli esterne si presentano in discreto stato di conservazione e di manutenzione; si segnalano in corrispondenza della zona d'angolo est, manifestazioni di infiltrazioni di acqua meteorica dalle pareti in c.c.a. dovuta a difetti dello strato di impermeabilizzazione esterno.

L'infisso della finestra posto in corrispondenza dell'angolo est del locale è

allegate (Foto alleg. dalla n°1 alla n°14).

* * * * *

1.3. - REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

Non essendo stato possibile reperire la documentazione degli atti autorizzativi presso gli uffici Comunali, tutti i dati nel seguito riportati sono stati desunti dall'atto di compravendita in data 23/07/2004 a rogito Notaio ██████████ ██████████ di Jesi (AN) rep.n°58975 racc.n°16064 (Doc.alleg. n°9).

La costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni immobili oggetto di stima venne autorizzata dal Comune di Jesi (AN) con Concessione Edilizia n°83015 del 12/03/1983; successivamente vennero autorizzate le varianti n°84037/2, n°84037/3, n°85002/1 e n°85053/8 del 02/09/1985.

Il certificato di abitabilità/agibilità venne rilasciato in data 20/09/1985.

La costruzione è stata realizzata in assenza di regime normativo di obbligo di attestazione di certificazione energetica.

Tuttavia, alla data attuale ed ai sensi della normativa vigente, il sottoscritto ingegnere ha fatto predisporre l'“Attestazione di Prestazione Energetica” (A.P.E.) la quale è stata emessa in data 26/01/2020 (classe energetica “G”) a firma dell'ing. Lorenzo Tommasi di Polverigi (AN) (Doc.alleg.n°7); tale attestazione è stata trasmessa alla Regione Marche con prot.n°0100900|26/01/2020|R_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30/2020/CRB/6.

* * * * *

1.4. - TITOLO DI PROVENIENZA.

La suddetta proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Jesi (AN) in viale Don Minzoni è pervenuta all'attuale proprietario ditta ██████████ a seguito di atto notarile pubblico del 21/10/2015 a rogito Notaio ██████████ di Fano (PS) repertorio n°876 fascicolo n°688 per trasformazione di società da S.p.A.

a S.r.l..

In precedenza il bene immobiliare oggetto di stima **consito al sub. 49** era pervenuto alla ditta [REDACTED] mediante "Decreto di Trasferimento di immobile" rep.n°118 cron.n°292 in data 16 gennaio 2004 del Giudice Delegato al Fallimento della ditta [REDACTED] (*Doc.alleg. n°8*).

Il suddetto decreto venne registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ancona (AN) in data 19/01/2004 al n°146 Serie 4.

Con tale decreto il Giudice Delegato al Fallimento trasferì alla società [REDACTED] "[...] i beni immobili appresso descritti al prezzo di aggiudicazione: [...];

Magazzino al piano interrato consito al N.C.E.U. del Comune di Jesi alla partita n°1009893 Fg.52 n.156 sub 49 Via Don Minzoni cat.C/2 cl.8 mq.367 R.C. Euro 1.421,55, [...]. (LOTTO A) [...]".

Invece, il bene immobiliare oggetto di stima **consito al sub. 93** era pervenuto alla ditta [REDACTED] mediante:

- 1) "atto di compravendita" in data 23/07/2004 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Jesi (AN) rep.n°58975 racc.n°16064 (*Doc.alleg. n°9a*)
- 2) "atto di compravendita" in data 29/11/2007 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Jesi (AN) rep.n°65397 racc.n°18342 (*Doc.alleg. n°9b*).

L'**atto di compravendita** di cui al punto 1) venne registrato presso l'Ufficio del Registro di Jesi (AN) in data 27/07/2004 al n°1027 Serie 1T.

Con tale atto il sig. [REDACTED] vendette e trasferì alla società [REDACTED] [REDACTED] "[...] la quota di 418,539/1000 (*quattrocentodiciotto virgola cinquecentotrentanove millesimi*) ; [...]: =====

- locale di corridoio al piano interrato, confinante con altra proprietà del

venditore, con vano scala, con corridoio comune, con proprietà della società
[REDACTED] salvo altri. =====

- Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi
come segue: =====
foglio 52, mappale 156 sub. 93 [...], viale Don Minzoni, piano S1, categoria C/2,
classe 5, mq. 16, superficie catastale mq. 19, R.C. Euro 38,84 [...]"

L'atto di compravendita di cui al punto 2) venne registrato in Jesi (AN) in
data 07/12/2007 al n°2387 Serie 1T e, successivamente, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Ancona in data 07/12/2007 al Reg.Gen.n°32679
Reg.Part.n°18515.

Con tale atto la sig.ra [REDACTED] vendette e trasferì alla società
[REDACTED] "[...] B) quota di 20,017/1000 (venti virgola
zerodiciassette millesimi) del locale di corridoio al piano interrato, con ingresso
dal civico 3, confinante con proprietà [REDACTED] con vano scala, con altra
proprietà della società acquirente, salvo altri. =====

- Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi
come segue: =====
foglio 52, mappale 156 sub. 93 [...], viale Don Minzoni, piano S1, categoria C/2,
classe 5, mq. 16, superficie catastale mq.19, R.C. Euro 38,84 [...]"

Pertanto, l'attuale quota di proprietà della ditta [REDACTED]
relativamente al bene immobile di cui al sub. 93 è pari a $(418,539 + 20,017)/1000 =$
438,556, arrotondati a **439/1000**.

* * * * *

1.5. - ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE.

A seguito di ispezione ipotecaria per denominazione sulla ditta [REDACTED]
[REDACTED] richiesta dal sottoscritto ingegnere in data 22/01/2020 presso

l'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato quanto segue.

A) *Ricerca effettuata in data 22/01/2020 a partire dal 23/11/2012 fino al 21/01/2020 sulla ditta* [REDACTED]

L'elenco delle iscrizioni contro e trascrizioni a favore/contro la ditta sopraindicata è riportato nell'ispezione ipotecaria allegata, effettuata per "soggetto" (*Doc.alleg.n°10a*).

In particolare sono state visionate:

- la nota di trascrizione contro la ditta [REDACTED] del 13/05/2019 Registro Particolare 6597 Registro Generale 10009 (*Doc.alleg.n°10b*) relativa ad ATTO GIUDIZIARIO del 06/03/2019 repertorio n°17/2019 del Tribunale Civile di Ancona (AN) relativo a SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della Massa di Creditori del Fallimento [REDACTED]

* * * * *

1.6. – DATI METRICI

La determinazione delle superfici dei beni immobili censiti a Catasto Fabbricati oggetto della presente stima è stata effettuata facendo riferimento alle planimetrie catastali allegate.

Per una corretta comprensione delle calcolazioni effettuate, le misure delle varie zone dell'unità immobiliare ad uso "magazzino" (censito al sub.49) sono state riportate in una ulteriore copia della planimetria catastale allegata (*Doc.alleg.n°6*).

Per quanto riguarda la scala comune ("magazzino" censito al sub.93), si fa riferimento alla superficie catastale di **mq. 19,00** dichiarata nella relativa visura.

A) MAGAZZINO al piano interrato (sub.49)

$$11,90 \times 31,25 + 0,95 \times 5,10 = \dots \dots \dots \text{mq. } 376,72$$

arrotondato a: *mq. 377,00*
=====

B) MAGAZZINO (Scala Comune) al piano interrato (sub.93): *mq. 19,00*
=====

* * * * *

1.7. - STIMA.

Descritte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio da valutare, nonché le relative consistenze, tenuto presente lo scopo della valutazione, si passa ad illustrare i criteri ai quali si ritiene debba essere informata la presente stima.

A tale proposito, lo scrivente ritiene che alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari in questione possa pervenirsi attraverso due distinti criteri di stima:

- a)- con il “criterio sintetico-comparativo” che consiste nel ricercare prezzi noti di mercato relativi a compravendite recenti di immobili simili ed ubicati in zone limitrofe o in zone aventi uguale appetibilità ed interesse a quelle in esame con riferimento all’epoca attuale;
- b)- con il “criterio della capitalizzazione della rendita netta” ordinariamente ritraibile annualmente dal bene immobiliare, effettuata a saggio opportuno.

Si assumerà quale valore più probabile di mercato quello risultante dalla media dei risultati ottenuti con l’applicazione dei criteri sopra indicati.

■ Valutazione con il “criterio sintetico-comparativo”

A) MAGAZZINO al piano seminterrato (sub.49)

A seguito di indagini eseguite presso operatori di mercato, imprenditori edili, ecc. della zona, non è stato possibile reperire valori di mercato derivanti da recenti vendite di unità immobiliari destinate a “magazzini / locali di deposito” del

Si ottiene, quindi, che, alla data attuale, il valore più probabile di mercato dei beni immobiliari in esame, secondo il criterio di stima adottato, risulta pari a:

MAGAZZINO (sub.49) DI PROPRIETA' [REDACTED] (1/1):

$$mq. 377,00 \times \text{€}/mq. 300,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 113.100,00$$

=====

MAGAZZINO (sub.93) DI PROPRIETA' [REDACTED] (439/1000):

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in questione, lo scrivente ritiene che esso possa essere ricavato secondo il solo “criterio sintetico-comparativo”.

$$mq. 19,00 \times \text{€}/mq. 270,00 \times 439/1000 \approx \dots \text{€. } 2.250,00$$

=====

■ **Valutazione con il “criterio della capitalizzazione della rendita netta annua”**

A) MAGAZZINO al piano seminterrato (sub.49)

A seguito di indagini eseguite presso operatori di mercato, imprenditori edili, ecc. della zona, si è appurato che unità immobiliari destinate a “magazzini / locali di deposito” del tipo di quelle in esame ubicate nella stessa zona o in zone limitrofe aventi eguale appetibilità, sono state poste in locazione a libero mercato per valori oscillanti tra €/mq. 1,50 ed €/mq. 2,50 per mese di superficie utile “al lordo” delle murature perimetrali esterne. La variabilità del prezzo è legata alle caratteristiche costruttive dell’edificio, al livello di finitura e degli impianti, allo stato di conservazione, nonché all’ubicazione dei locali all’interno dell’edificio (esposizione, piano, ecc.) e dell’edificio principale rispetto alla viabilità principale.

I valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (*Doc.alleg. n°11*), per il 1° semestre dell’anno 2019 e per la fascia/zona di territorio “Periferica/ ZONA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE ZIPA” (codice di zona: “D7”) del

Comune di Jesi (AN), indicano valori unitari di locazione per "uffici" in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 1,70 €/mq ed un massimo di 2,40 €/mq per mese di superficie utile netta.

Pur tenendo conto del fatto che l'immobile è collocato in un edificio costruito abbastanza di recente (anni 1983-85), della buona esposizione, delle buone condizioni delle finiture, del livello di piano, della buona dotazione di parcheggi esterni, ecc., occorre anche considerare che in tale zona l'offerta di immobili di simili caratteristiche è elevata e che l'attuale fase di crisi economica non agevola di certo la domanda.

Pertanto, considerata la buona appetibilità del bene in esame anche in ragione del taglio di superficie, si ritiene opportuno tenere conto di un valore di locazione tra quelli indicati dall'O.M.I. per "magazzini " pari a €/mq. 1,90 per mese di superficie utile "netta" che, opportunamente rettificato per voler effettuare il calcolo tenendo conto della superficie utile "lorda" (*N.B. incidenza pareti perimetrali esterne e divisori interni pari a circa il 5% della superficie utile lorda*), viene ridotto ed arrotondato ad €/mq. 1,80 per mese come segue:

$$\text{€}/(\text{mq} \times \text{mese}) 1,90 \times 0,95 = \text{€}/(\text{mq} \times \text{mese}) 1,81 \approx \text{€}/(\text{mq} \times \text{mese}) 1,80$$

valore che si allinea con i valori minimi dei canoni unitari di locazione praticati a libero mercato inizialmente indicati.

Si ritiene, pertanto, equo applicare, alla data attuale, un valore di canone di locazione a libero mercato pari a Euro 1,80 per metro quadrato di superficie utile lorda "commerciale" e per ogni mese.

MAGAZZINO (sub.49) DI PROPRIETA' [REDACTED] (1/1):

- Superficie utile lorda "commerciale":

$$\text{mq. } 377,00 \times 1,00 = \dots \text{mq. } 377,00$$

=====

- Canone mensile di locazione presunto:

$$mq. 377,00 \times \text{€/mq. } 1,80 = \text{€. } 678,60$$

che si arrotonda ad €. 680,00.

- Rendita annua lorda: €. 680,00 x 12 mesi =€. 8.160,00

- A dedurre mediamente:

per spese (manutenzione, assicurazioni, ammortamento,
amministrazione, sfitti, ecc.) il 30%:

$$0,30 \times \text{€. } 8.160,00 = \text{€. } 2.448,00$$

per IMU, imposte il 30%:

$$0,30 \times \text{€. } 8.160,00 = \underline{\text{€. } 2.448,00}$$

Sommano: €. 4.896,00

per interessi mediamente anticipati

sulle spese: $0,05 \times \text{€. } 4.896,00/2 = \underline{\text{€. } 122,00}$

Sommano le detrazioni: €. 5.018,00 €. 5.018,00

- Rendita netta annua:€. 3.142,00

- Capitalizzazione della rendita netta annua al saggio del 2,90 %:

$$\text{€. } 3.142,00 : 0,029 \approx \text{€. } 108.300,00$$

=====

■ Valutazione per media dei valori precedentemente ottenuti

Si assume quale valore più probabile di mercato alla data attuale quello risultante dalla media dei risultati ottenuti con l'applicazione dei criteri sopra indicati.

A) MAGAZZINO al piano seminterrato (sub.49)

Totale stima per media dei valori :

$$(\text{€. } 113.100,00 + \text{€. } 108.300,00) : 2 = \text{€. } 110.700,00$$

che si arrotondano a: €. 111.000,00
(diconsi euro centoundicimilavirgolazerozero).

B) MAGAZZINO (SCALA COMUNE) al piano seminterrato (sub.93)

Valore stimato: €. 2.250,00

che si arrotondano a: €. 2.200,00

(diconsi euro duemiladuecentovirgolazerozero).

Si precisa che i valori più probabili di mercato sopra indicati dei beni immobili oggetto della presente relazione sono strettamente riferiti alla data attuale di stima: ciò in conseguenza del particolare periodo di crisi economica globale dei mercati che determina una scarsa domanda di immobili, anche a fronte di un'elevata offerta degli stessi, ed un mercato immobiliare pressoché statico con tendenza dei valori immobiliari al ribasso.

* * * * *

Ritenuto di avere espletato l'incarico, il sottoscritto chiude la presente relazione tecnico-estimativa la quale viene inoltrata sul portale telematico del Tribunale e consegnata in n°1 (una) copia in formato cartaceo più n°1 (una) copia in formato digitale su supporto CD ai Commissari Giudiziali.

Ancona, lì 28 gennaio 2020

In fede

Il Tecnico Incaricato
Dott.Ing. ALBERTO FATTORI

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Sono allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- Doc.alleg.n°1 - Estratto di mappa foglio 52 particella 156 del Comune di Jesi (AN) in scala 1 :2000;
- Doc.alleg.n°2 - Vista aerea della zona in cui sono ubicati i beni immobili oggetto di stima;
- Doc.alleg.n°3a - Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 49 (magazzino);
- Doc.alleg.n°3b - Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 93 (magazzino ad uso scala comune);
- Doc.alleg.n°4a - Visura Catasto Fabbricati (per soggetto) in data 02/08/2019 dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 49 (n°3 pagine);
- Doc.alleg.n°4b - Visura Catasto Fabbricati (per soggetto) in data 02/08/2019 dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 93 (n°2 pagine);
- Doc.alleg.n°5a - Elaborato planimetrico delle unità immobiliari censite al foglio 52 particella 156 (n°2 pagine);
- Doc.alleg.n°5b - Elenco dei subalterni assegnati delle unità immobiliari censite al foglio 52 particella 156 (n°3 pagine);
- Doc.alleg.n°6 - Planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 49 (magazzino) con indicazione dei dati metrici;
- Doc.alleg.n°7 - Attestato di certificazione energetica in data 26/01/2020 dell'unità immobiliare censita al foglio 52 particella 156 sub. 49 (magazzino);
- Doc.alleg.n°8 - Decreto di trasferimento di immobile rep.n°118 cron.n°292 in data 16 gennaio 2004 del Giudice Delegato al Fallimento [REDACTED]
- Doc.alleg.n°9a - Atto di compravendita in data 23 luglio 2004 a rogito Notaio Maria Luisa De Angelis di Jesi (AN) rep.n°58975 racc.n°16064;
- Doc.alleg.n°9b - Atto di compravendita in data 29 novembre 2007 rep.n°65397 racc.n°18342 a rogito Notaio [REDACTED] di Jesi (AN);
- Doc.alleg.n°10a - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla ditta [REDACTED] (n°3 pagine);
- Doc.alleg.n°10b - Ispezione Ipotecaria effettuata in data 22/01/2020 sulla Nota di Trascrizione del 13/05/2019 Reg.Partic. n°6597 Reg.Gen. n°10009 (n°10 pagine);
- Doc.alleg.n°11 - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (per magazzini) per il Comune di Jesi (AN), 1° semestre 2019;
- Foto alleg.dalla n°1 alla n°14 - Fotografie dello stato attuale dei beni immobili ad uso "magazzino" oggetto di stima scattate in data 06/06/2019.

=====

Fotografie dello stato attuale dei beni immobili ad uso magazzino
oggetto di stima scattate in **data 06/06/2019**



Foto alleg. n°1 – Corsello di distribuzione al piano interrato e vista del locale magazzino (sub.49) di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°2 – Vista esterna dell'ingresso al locale magazzino (sub.49) al piano interrato di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°3 – Locale magazzino (sub.49) (porzione opposta a zona di ingresso) di proprietà ██████████



Foto alleg. n°4 – Locale magazzino (sub.49) (porzione opposta a zona di ingresso: zona w.c.) di proprietà ██████████



Foto alleg. n°5 – Locale magazzino (sub.49) (porzione opposta a zona di ingresso) di proprietà ██████████



Foto alleg. n°6 – Locale antibagno e locale bagno (sub.49) di proprietà ██████████



Foto alleg. n°7 – Locale magazzino (sub.49) (porzione centrale vista verso zona di ingresso)
di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°8 – Locale magazzino (sub.49) (vista interna zona di ingresso)
di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°9 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista esterna dal corridoio comune) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).



Foto alleg. n°10 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista interna verso l'uscita) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).



Foto alleg. n°11 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista interna verso l'uscita) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).



Foto alleg. n°12 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista interna verso l'ingresso) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).



Foto alleg. n°13 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista della rampa zona uscita) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).



Foto alleg. n°14 – Locale ad uso scala comune (sub.93) (vista esterna lato piazzale esterno) di proprietà [REDACTED] (per 439/1000).