

ingegnere ha effettuato un sopralluogo presso il bene immobile 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. 7</i>
<i>1.5. - Elenco trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.....</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.6 - Dati metrici.....</i>	<i>pag. 8</i>
<i>1.7. - Stima.....</i>	<i>pag. 9</i>

* * * * *

1.1. - DATI CATASTALI.

Gli identificativi catastali del bene immobile sito nel Comune di Jesi (AN) in viale Don Minzoni, individuato nell'allegato estratto di mappa (*Doc.alleg.n°1*), nell'allegata vista aerea (*Doc.alleg.n°2*), nell'allegata planimetria catastale (*Doc.alleg.n°3*), 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. 25 (Catasto Fabbricati)** - *Magazzino al piano S1, categ. C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 7, consistenza 690 mq, superficie catastale 756 mq, rendita catastale €. 2.280,67.*

* * * * *

1.2. - DESCRIZIONE GENERALE.

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato 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; esso è costituito da un ampio locale magazzino al piano interrato.

Il locale magazzino in esame è ubicato al piano interrato esternamente all'area di sedime dell'edificio, nella porzione sottostante la corte esterna carrabile posta lungo la facciata lato sud-est del fabbricato. L'accesso a tale locale avviene dalla rampa carrabile esterna posta sul lato sud-est del lotto, la quale consente anche l'ingresso a tutte le altre unità immobiliari poste al piano interrato entro l'area di sedime del fabbricato.

Tale locale è delimitato sul lato nord-est dall'infisso vetrato in profili metallici carrabile di ingresso a tutt'altezza (percorribile anche dai mezzi pesanti) e dalla restante porzione della facciata costituita da una parete non portante di tamponamento in blocchi semipieni di calcestruzzo posta a chiusura dei locali magazzino e servizi igienici; sui lati sud-est e sud-ovest esso risulta delimitato da pareti controterra in c.c.a. a faccia vista di cui quella sul lato sud-est, posta in corrispondenza del confine con la particella adiacente di altra proprietà, è priva di aperture e quella sul lato sud-ovest è caratterizzata dalla presenza di n°3 vani finestra in corrispondenza di n°3 bocche di lupo con griglia metallica carrabile a

livello del piazzale soprastante. Infine, sul lato nord-ovest esso è diviso dall'u.i. contigua di altra proprietà da una parete divisoria non portante realizzata in blocchi semipieni di calcestruzzo.

La struttura portante verticale interna del locale magazzino è costituita da pilastri e travi in c.a. e da un solaio piano di copertura in lastre prefabbricate in c.a.v. (carrabile) con getto di completamento in opera poggiante, lungo il lato sud-est, sulla predetta parete in c.a. e, sull'altro lato, su un telaio in pilastri e travi in c.a., indipendente dalla struttura prefabbricata dell'edificio principale.

L'accesso all'ampio locale magazzino in esame avviene, come già detto, dall'ingresso principale carrabile posto lungo la facciata lato nord-est; sul lato nord-ovest della zona di ingresso è collocato un locale deposito con adiacente locali ad uso servizi igienici ed antibagno utilizzabile come spogliatoio del personale, il tutto per una superficie lorda pari a circa **mq. 750,00**. L'ingresso a tali due locali avviene distintamente dalla zona principale del magazzino lungo il corsello di ingresso. Nella restante porzione del locale magazzino è presente una fossa a pianta rettangolare delimitata da pareti controterra in c.a. utilizzata per effettuare interventi di riparazione /manutenzione degli automezzi.

L'altezza interna del locale magazzino, valutata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml. 4,00 circa; l'altezza interna dei due locali magazzino e servizi igienici ha un'altezza di circa 3,80 ml.

La pavimentazione interna del locale magazzino è costituita da una pavimentazione industriale in cemento mentre quella dei locali magazzino e servizi igienici situati a ridosso della zona di ingresso è costituita da un pavimento in piastrelle di monocottura colore ocra scuro, formato 40x40 cm. Il rivestimento delle pareti dei locali bagno ed antibagno è costituito da piastrelle di monocottura a tinta unita colore azzurro, formato 20x20 cm, per un'altezza di 2,00 ml.

I divisori interni sono costituiti, in genere, da pareti in blocchi semipieni di calcestruzzo i quali risultano intonacati sulla superficie interna dei locali magazzino e servizi igienici anzidetti e semplicemente tinteggiati nella superficie esterna. Il resto dei divisori, compresi quelli che dividono il locale magazzino in esame dalle u.i. adiacenti di altra proprietà presentano la superficie a faccia vista lasciata “al grezzo”; anche la superficie del solaio di copertura non risulta tinteggiata ed i pannelli del solaio sono stati lasciati a vista con la superficie intradossale di “fondo cassero”, fatta eccezione per quelli dei locali magazzino e servizi igienici a ridosso del corsello di ingresso che risultano tinteggiati di colore bianco.

Tutte le superfici interne ed anche quelli esterne si presentano in mediocre stato di manutenzione; sono presenti diffusamente, in particolare nella zona di ingresso e nella zona centrale del locale principale, manifestazioni di infiltrazioni di acqua meteorica dal solaio di copertura carrabile dovuta a difetti dello strato di impermeabilizzazione.

Gli infissi delle finestre sono in profilati di alluminio di colore naturale; tali finestre sono dotate esternamente, ove necessario di inferriate metalliche di protezione. Gli infissi interni delle varie porte dei locali magazzino e servizi igienici sono in pannelli di legno tamburato naturale o verniciato in mediocri condizioni di manutenzione.

Le dotazioni impiantistiche sono costituite dall'impianto elettrico e di illuminazione posto fuori traccia entro idonee canalette in PVC e dall'impianto idrico-sanitario e di scarico. Non è presente l'impianto termico.

La dotazione idrico-sanitaria del locale antibagno è costituita da n°1 lavello a canale e quella dei locali servizi igienici da n°1 w.c. per ognuno dei due vani.

Attualmente, il bene immobile oggetto di perizia risulta essere occupato da beni mobili, materiali vari, attrezzature varie, ecc. di proprietà della ditta fallita

Si segnala la presenza di un'apertura in corrispondenza della parete divisoria lato nord-ovest della penultima campata realizzata a suo tempo per mettere in comunicazione l'u.i. in esame con quella contigua (sub.59) di altra proprietà, la quale non risulta rappresentata nella planimetria catastale: alla data attuale tale apertura risulta tamponata con una struttura in profili di lamiera di acciaio zincato e lastre in cartongesso poste in opera solo dal lato dell'altrui proprietà. Prima della vendita del locale magazzino in esame, dovrà essere ripristinato l'originario stato della parete divisoria in blocchi semipieni di calcestruzzo.

Si segnala, inoltre, la presenza di una parete divisoria in lastre di cartongesso e struttura in profili di lamiera di acciaio zincato con infisso (finestra) in profili di alluminio colore naturale dotati di vetratura e relativa porta di accesso alla restante porzione di locale; anche tale parete non risulta rappresentata nella planimetria catastale e dovrà essere necessariamente rimossa o regolarizzata prima della vendita immobiliare.

Lo stato attuale del bene immobile in esame è documentato dalla fotografie allegate (*Foto alleg. dalla n°1 alla n°19*).

* * * * *

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.

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. ██████████ di Polverigi (AN) (*Doc.alleg.n°8*); tale attestazione è stata trasmessa alla Regione Marche con prot.n°0100890|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 la proprietà immobiliare oggetto di stima era pervenuta alla ditta ██████████ mediante "Decreto di Trasferimento di immobile" rep.n°118 cron.n°292 in data 16 gennaio 2004 del Giudice Delegato al Fallimento della ditta ██████████ (*Doc.alleg. n°7*).

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 ██████████ “[...] i beni immobili appresso descritti al prezzo di

aggiudicazione: [...];

Magazzino al piano interrato censito 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) [...]".

* * * * *

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'Agenzia 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°9a).

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°9b) 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 del bene immobile censito 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 in esame sono state riportate in una ulteriore copia della planimetria catastale allegata (*Doc.alleg.n°6*).

A) MAGAZZINO al piano interrato (sub.25)

Zona I: $1/2 \times (14,20 + 10,95) \times 47,20 = \dots\dots\dots$ mq. 593,54

Zona II: $3,45 \times 5,95 + 8,45 \times 5,95 + 13,10 \times 6,55 = \dots\dots\dots$ mq. 156,61

Sommano: mq. 750,15

arrotondato a: **mq. 750,00**

=====

* * * * *

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 del bene immobiliare 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 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 tipo di quelle in esame ubicate nella stessa zona o in zone limitrofe aventi eguale appetibilità.

Si rende noto inoltre che, alla data attuale, il volume delle compravendite di tale tipologia di locali è molto limitato in considerazione dell'attuale periodo di crisi economica dei mercati rispetto ad un'elevata offerta di immobili. Per tale motivo, non è possibile fare riferimento, alla data odierna, a valori unitari di compravendita che siano certi e stabili in quanto, oltretutto, nella maggioranza dei casi, essi sono dettati e regolati da offerte tendenti al ribasso e con fini speculativi.

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 di mercato per "magazzini " in condizioni "normali" variabili tra un minimo di 330,00 €/mq ed un massimo di 490,00 €/mq di superficie utile lorda .

Tenuto conto che nella zona ove è ubicato l'edificio l'offerta di immobili di simili caratteristiche è elevata e che l'attuale fase di crisi economica non agevola certamente la domanda, attualmente in calo, considerato lo stato generale di conservazione e di manutenzione mediocre del bene immobile in esame ed anche la necessità di provvedere alla eliminazione delle numerose infiltrazioni di acqua dalla copertura, si ritiene equo applicare un valore inferiore al minimo tra quelli indicati

dall'O.M.I. per "magazzini " pari ad Euro 270,00 per metro quadrato di superficie utile lorda,.

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

MAGAZZINO (sub.25) DI PROPRIETA' [REDACTED] (1/1):

$$mq. 750,00 \times \text{€}/mq. 270,00 = \dots\dots\dots \text{€. } 202.500,00$$

Tale valore viene decurtato del costo per la tamponatura in blocchi cementizi dello stesso tipo di quelli esistenti della apertura a suo tempo realizzata sulla parete divisoria con il locale adiacente di altra proprietà che viene stimato dal sottoscritto in €. 2.500,00.

Ne consegue, pertanto, che alla data attuale il valore più probabile di mercato del bene immobiliare in esame risulta pari a: €. 200.000,00

=====

■ **Valutazione con il "criterio della capitalizzazione della rendita netta annua"**

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. Oltretutto occorre considerare lo stato generale mediocre di conservazione e di manutenzione attuale del magazzino in esame.

Pertanto, si ritiene opportuno tenere conto, per il caso in esame, di un valore minimo di locazione tra quelli indicati dall'O.M.I. per "magazzini " pari a €/mq. 1,70 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 6% della superficie utile lorda*), viene ridotto ed arrotondato ad €/mq. 1,60 per mese come segue:

$$\text{€}/(\text{mq.x mese}) 1,70 \times 0,94 = \text{€}/(\text{mq.x mese}) 1,60$$

valore che si allinea con il valore minimo 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 1,60 per metro quadrato di superficie utile lorda "commerciale" e per ogni mese.

MAGAZZINO (sub.25) DI PROPRIETA' [REDACTED] (1/1):

- Superficie utile lorda "commerciale":

$$\text{mq. } 750,00 \times 1,00 = \dots\dots\dots \text{mq. } 750,00$$

=====

- Canone mensile di locazione presunto:

$$\text{mq. } 750,00 \times \text{€}/\text{mq. } 1,60 = \text{€. } 1.200,00$$

- Rendita annua lorda: €. 1.200,00 x 12 mesi =€. 14.400,00

- A dedurre mediamente:

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

$$0,30 \times \text{€. } 14.400,00 = \text{€. } 4.320,00$$

per IMU, imposte il 30%:

$$0,30 \times \text{€. } 14.400,00 = \underline{\text{€. } 4.320,00}$$

$$\text{Sommano: €. } 8.640,00$$

per interessi mediamente anticipati

$$\text{sulle spese: } 0,05 \times \text{€. } 8.640,00/2 = \underline{\text{€. } 216,00}$$

$$\text{Sommano le detrazioni: €. } 8.856,00 \dots\dots\dots \underline{\text{€. } 8.856,00}$$

- Rendita netta annua:€. 5.544,00

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

$$\text{€. } 5.544,00 : 0,029 \approx \dots\dots\dots \underline{\text{€. } 191.200,00}$$

=====

■ 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.

Totale stima per media dei valori :

$$(\text{€. } 200.000,00 + \text{€. } 191.200,00) : 2 = \dots\dots\dots \text{€. } 195.600,00$$

che si arrotondano a:€. 195.000,00

(diconsi euro centonovantacinquemilavirgolazerozero).

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;

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



Foto alleg. n°1 – Rampa di accesso al piano interrato.



Foto alleg. n°2 – Vista esterna del locale magazzino (sub.25) al piano interrato di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°3 – Vista esterna del locale magazzino (sub.25) al piano interrato di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°4 – Vista dalla zona di ingresso del locale magazzino (sub.25) al piano interrato di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°5 – Vista dalla zona di ingresso del locale magazzino (sub.25) al piano interrato di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°6 – Locale magazzino (sub.25) lato vetrata esterna (a dx della zona ingresso) di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°7 – Locale magazzino (sub.25) lato w.c. (a dx della zona ingresso)
di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°8 – Locali w.c. e locale antibagno (a dx della zona ingresso)
di proprietà [REDACTED]

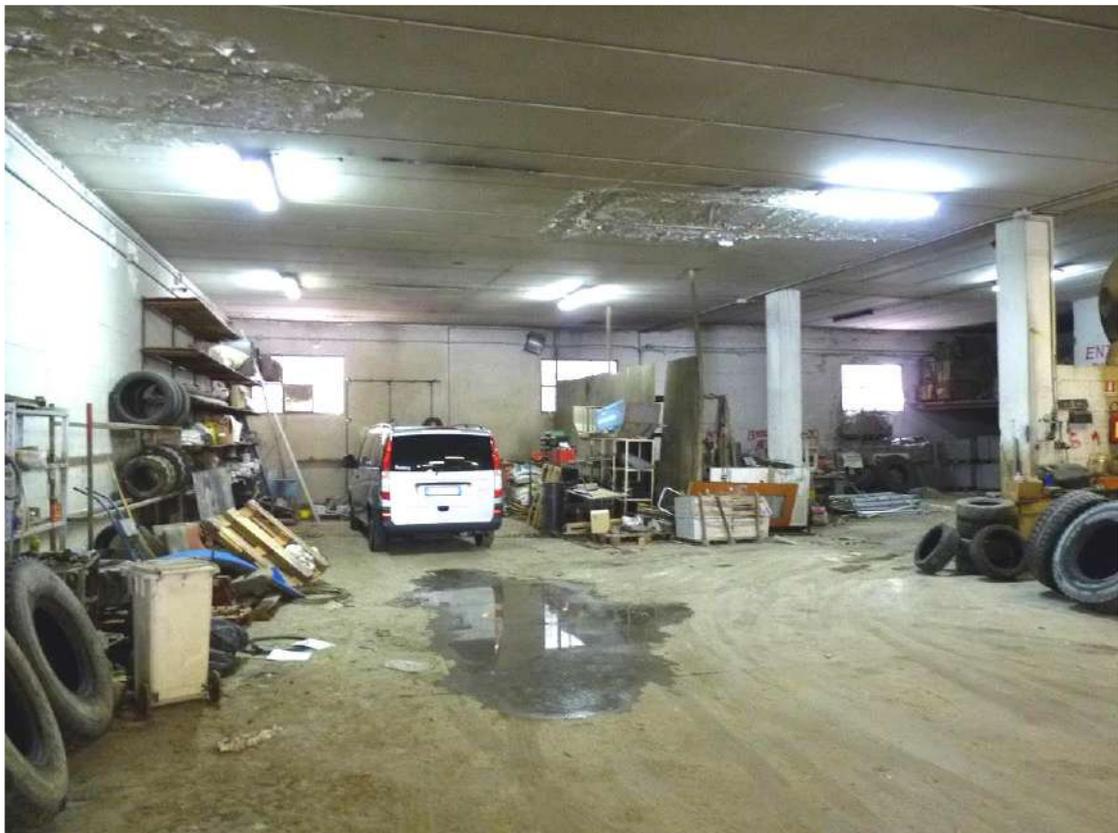


Foto alleg. n°9 – Locale magazzino (sub.25) (porzione opposta a zona di ingresso)
di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°10 – Locale magazzino (sub.25) (porzione opposta a zona di ingresso)
di proprietà [REDACTED]



Foto alleg. n°11 – Locale magazzino (sub.25) (porzione opposta a zona di ingresso) di proprietà [REDACTED]

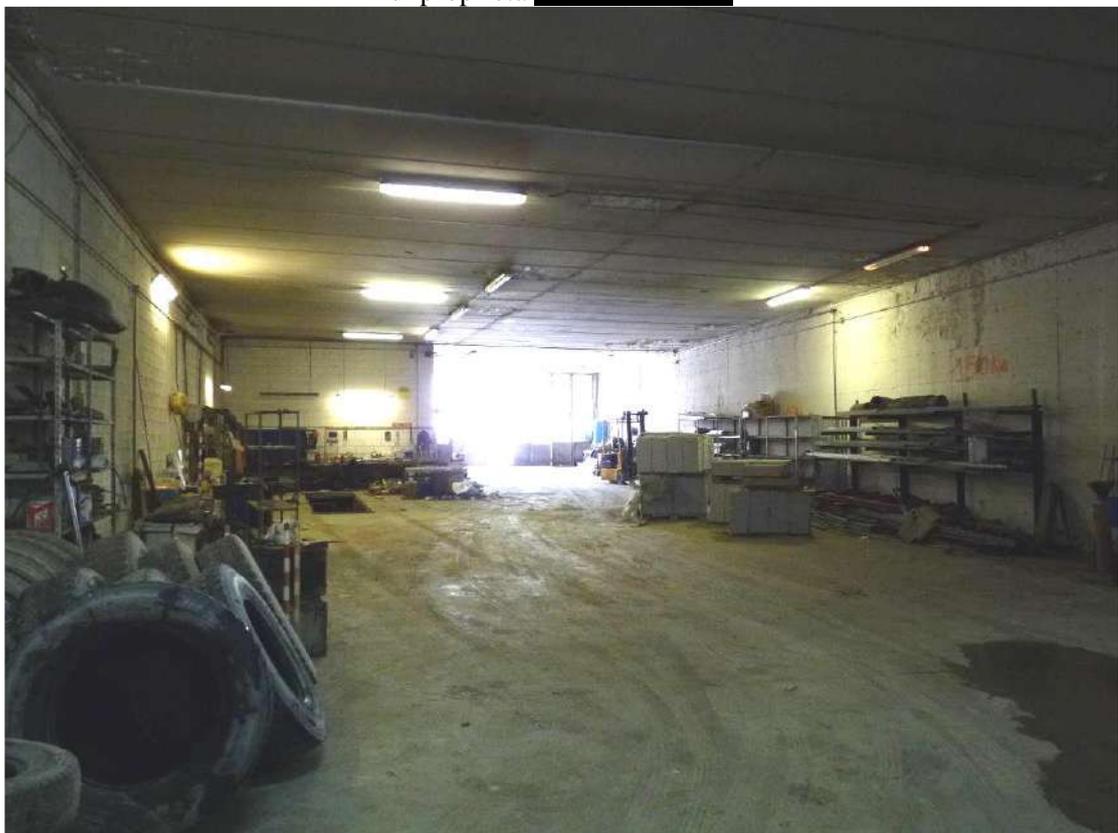


Foto alleg. n°12 – Locale magazzino (sub.25) (porzione centrale vista verso zona di ingresso) di proprietà [REDACTED]

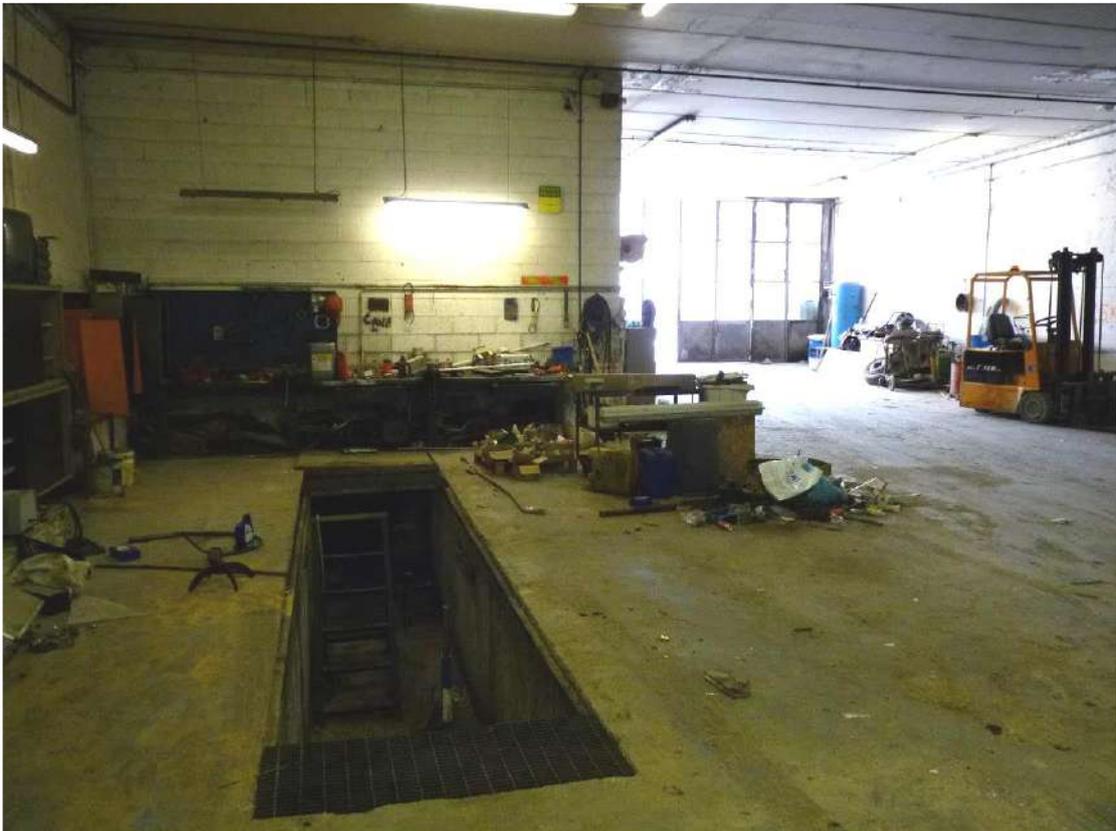


Foto alleg. n°13 – Locale magazzino (sub.25) (porzione centrale vista verso zona di ingresso di proprietà ██████████)



Foto alleg. n°14 – Locale magazzino (sub.25) (particolare danni da infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura).



Foto alleg. n°15 – Locale magazzino (sub.25) (particolare danni da infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura).

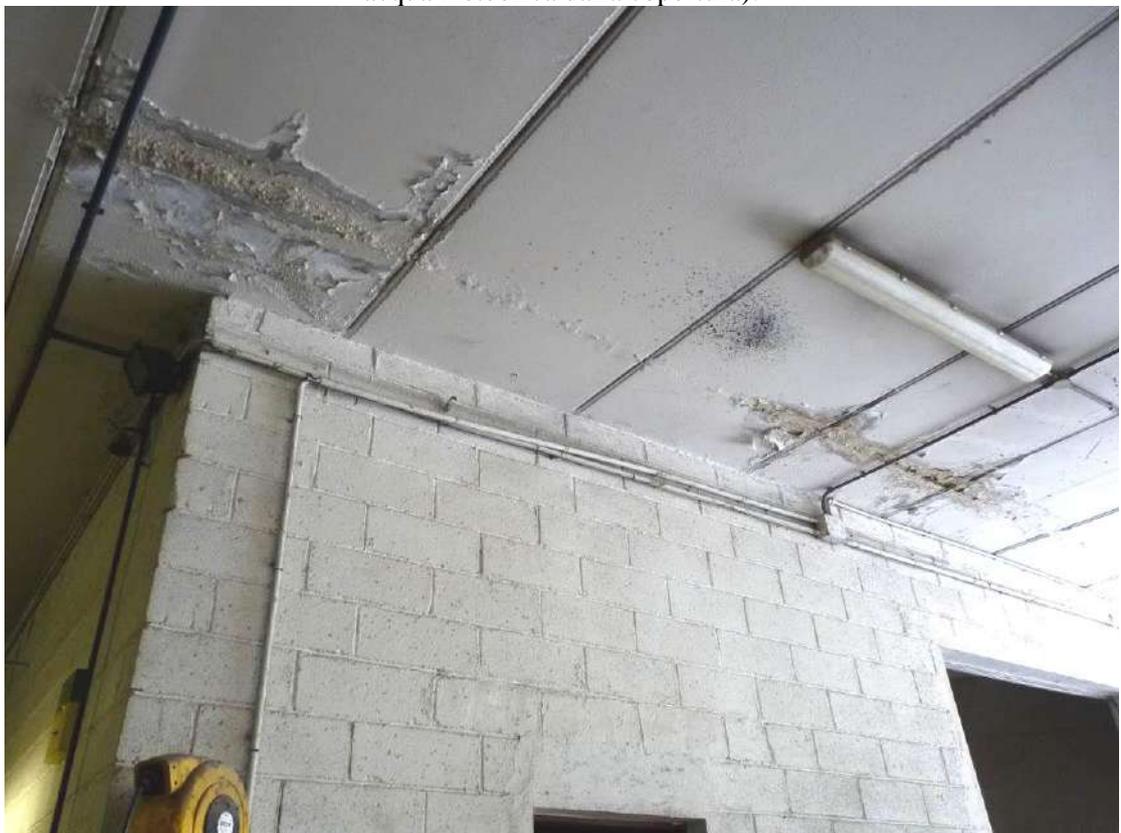


Foto alleg. n°16 – Locale magazzino (sub.25) (particolare danni da infiltrazioni di acqua meteorica dalla copertura).



Foto alleg. n°17 – Vista delle griglie metalliche corrispondenti alle bocche di lupo presenti lungo la parete controterra lato sud-ovest del locale magazzino (sub.25).



Foto alleg. n°18 – Corte carrabile lato sud-est soprastante il locale magazzino (sub.25).



Foto alleg. n°19 – Vista della parete in c.a. del locale magazzino (sub.25) posta a confine lungo il lato sud-est.