

## RELAZIONE DI STIMA

### del patrimonio immobiliare della Società Promoter s.r.l.

con sede ad Ancona in via Achille Grandi n.3

cod. fisc. e p.iva 01330700418

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta - libero professionista ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al num.2064 con studio in Ancona in via Cesare Battisti n.16 - ha ricevuto l'incarico in qualità di perito estimatore di redigere la perizia di stima dei beni immobili della Società [REDACTED] in [REDACTED]

Sulla scorta delle planimetrie catastali il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi per accertarsi dello stato degli immobili oggetto di stima.

Di seguito sono stati descritti tutti gli immobili facenti parte del patrimonio immobiliare della Promotor s.r.l. e più avanti sono stati individuati i metodi di stima da adottare per determinare il loro più probabile valore di mercato.

I calcoli analitici delle superfici ragguagliate di ciascun immobile e quelli relativi alla stima dei valori di mercato sono riportati nelle tabelle in fondo alla presente relazione.

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇

◇ ◇ ◇ ◇







Nelle immediate vicinanze arriva dal centro di Ancona l'asse viario a scorrimento veloce che consente di attraversare la città in tempi rapidissimi e giungere nella zona industriale e commerciale della Baraccola.

La corte di pertinenza dei due fabbricati oggetto di stima è molto ampia (oltre 5.000 mq) e dispone di un gran numero di posti auto a servizio di tutta la clientela degli esercizi commerciali: si può parcheggiare a pochi metri dall'ingresso dei negozi al piano terra.

In particolare il fabbricato adibito a commercio all'ingrosso è dotato di un ingresso/uscita sulla strada statale 76 che conduce direttamente alla zona industriale e commerciale della Baraccola.

### **EDIFICIO COMMERCIALE A (complesso ex Gros Market)**

#### **FABBRICATO 1**

L'edificio è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n.60 del 16/07/1963 e successive varianti ed ha struttura portante costituita da pilastri in cemento armato e copertura in parte a botte, costituita da tralicci in acciaio, e in parte piana con struttura portante in cemento armato tradizionale. Le tamponature perimetrali sono realizzate con laterizi intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente. Il piano terra ha pavimentazione di tipo industriale.

L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 30/07/1965.

È stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.2114/96 riguardante la chiusura di una tettoia, l'ampliamento del piano primo e la chiusura di un portico. Nel 1998 è stato eseguito il risanamento conservativo dell'intero edificio autorizzato con DIA del 09/06/1998 e variante del 13/05/1999.

#### **Unità Immobiliari adibite a Pubblico Esercizio (sub 13 e sub 12)**

Con DIA del 21/05/2013 è stata frazionata la superficie commerciale del piano terra ed è stata creata una unità immobiliare adibita a pubblico esercizio U4/4 (sub 13) ed un magazzino commerciale U4/4 (sub 12) ad essa asservito: i sub 13 e 12 attualmente sono locati ad una attività che li utilizza come bar e laboratorio ad esso

annesso e funzionale.

I locali sono ben rifiniti e godono di ottimo stato di conservazione.

Ciascuna delle due unità immobiliari è oggetto di un contratto d'affitto con decorrenza 07/06/2014 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 14.400, quindi in totale un canone lordo annuo di € 28.800.

È attiva e funzionante l'attività di bar/pizzeria.

### **Unità Immobiliari adibite a Magazzino Commerciale (sub 14 e sub 15)**

Con la stessa DIA è stata frazionata la superficie commerciale del piano primo creando 2 unità immobiliari adibite a magazzino commerciale U4/2 (sub 14 e sub 15) senza vendita.

Ai sensi dell'art.62 del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona, nella zona "ZT18 Baraccola" nella quale è ricompreso l'edificio in questione, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 - uffici e studi professionali - con esclusione dei piani terra, fino al massimo il 25% della superficie utile lorda complessiva dell'intera unità immobiliare.

Pertanto i sub 14 e 15 ubicati al piano primo possono essere trasformati in ufficio e studio professionale con destinazione d'uso U4/7, uso che a tutti gli effetti è quello attuale in quanto sono locati ad una attività che li utilizza come uffici.

La superficie complessiva dei locali è di 960 mq.

I locali interni sono ottimamente rifiniti con pavimento in parquet per la maggior parte della superficie e di gres di ottima qualità per la restante parte, infissi esterni in alluminio e pareti attrezzate di buona fattura. Tutti gli arredi interni hanno buona qualità e sono in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale entrambe le unità immobiliari sono oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 01/03/2014 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 74.400 che comprende anche gli arredi interni.

Nella stima si terrà conto della dimensione dell'ufficio molto estesa e quindi di più difficile collocazione sul mercato immobiliare, di conseguenza si applicherà il coefficiente di differenziazione di 0,90.

**Unità Immobiliare adibita commercio al dettaglio (U4/2) con superficie di vendita fino a 2500 mq**

Al piano terra il supermercato non è più in attività da circa 1 anno.

Ha una superficie utile lorda composta da 1.425 mq di vendita, 270 mq di spazi accessori quali magazzini, spogliatoi e servizi per il personale e 180 mq di laboratorio a servizio del supermercato, autorizzata con destinazioni d'uso U4/2, commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq.

Non è stato possibile al sottoscritto effettuare un sopralluogo nei locali interni, ma dall'esterno e da documentazione fotografica sono da apprezzare le ottime finiture interne visto il pavimento in gres, la qualità delle porte e degli infissi in genere, sicuramente si livello maggiore rispetto alla media dei locali adibiti a supermercato.

Fino a circa un anno fa il supermercato era attivo e pagava un canone lordo annuo di affitto di € 192.000: il contratto era stato stipulato nel 2002 per 6 + 6 anni ed avrebbe avuto scadenza a 30/08/2014.

Ai fini della stima con metodo sintetico comparativo si sono presi come riferimenti

**Unità immobiliare adibita ad appartamento del custode (sub 16)**

Al piano secondo vi è un appartamento (sub 16, categoria A/2) che era l'appartamento del custode del complesso commerciale, appartamento che ha superficie utile lorda di 130 mq e dispone di un ampio lastrico solare (240 mq) a livello e di un'ampia cantina (220 mq) al piano interrato, entrambi di proprietà esclusiva.

Anche in questo caso, ai sensi dell'art.62 del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona, è consentito il cambio di destinazione d'uso in U4/7 - uffici e studi professionali - con esclusione dei piani terra, fino al massimo il 25% della superficie utile lorda complessiva dell'intera unità immobiliare.

Allo stato attuale l'appartamento è occupato da una attività che lo utilizza come ufficio, è dotato di buone finiture (pavimento in parquet, pareti attrezzate ben rifinite ed infissi esterni in alluminio) e si trova in ottimo stato di conservazione.

Nella stima è stata valutata anche la possibilità di trasformazione dell'unità

immobiliare in ufficio, giungendo alla valutazione dell'immobile come ufficio appunto e considerando, pertanto, la sola superficie utile lorda coperta di 130 mq, non essendo né la cantina al piano interrato né il lastrico solare pertinenze funzionali all'uso ufficio.

## **FABBRICATO 2**

### **Unità Immobiliari adibite commercio all'ingrosso (U4/3)**

L'edificio che costituisce il secondo corpo di fabbrica, adiacente a quello descritto in precedenza ha destinazione d'uso a commercio all'ingrosso e non è più in attività da anni. È stato costruito con Concessione Edilizia n.125 del 25/05/1973 e l'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata in data 19/06/1974. È stata rilasciata, inoltre, in data 09/02/1999 la Concessione Edilizia in Sanatoria n.3903/98 con la quale sono stati regolarizzati la tamponatura di due pensiline, due soppalchi al piano primo e due tettoie. Successivamente con Concessione Edilizia n.94 del 2000 rilasciata in data 20/04/2000 è stata autorizzata la costruzione di una tettoia a protezione dell'area scarico merci e della cabina impianti.

L'edificio ha struttura portante e copertura costituite da pilastri, travi e capriate in acciaio: la copertura è realizzata in parte a shed ed in parte a falde. Le tamponature perimetrali sono costituite da una zoccolatura perimetrale a tutto l'edificio, avente altezza da terra di circa 1 metro, formata da laterizi intonacati e tinteggiati internamente; oltre l'altezza di 1 metro la tamponatura è realizzata con pannelli sandwich in lamiera grecata preverniciata e interposto isolante.

L'altezza interna è di 7,00 mt, l'altezza libera sotto la parte soppalcata è di 3,00 mt.

Il pavimento è di tipo industriale, i servizi igienici hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, i serramenti esterni sono in ferro e doppio vetro.

Allo stato attuale l'edificio è in discrete condizioni di manutenzione nonostante il disuso: sono, però, da realizzare ex novo tutti gli impianti tecnologici e da effettuare una accurata revisione degli infissi esterni e del manto di copertura.

La superficie utile lorda coperta di 6.140 mq (4.595 mq di superficie di vendita, 705 mq di soppalco e 840 mq di spazi accessori) oltre ad una corte esterna di pertinenza

di 5.725 mq dove sono state realizzate varie tettoie (per una superficie complessiva di circa 500 mq) utili a proteggere l'ingresso al supermercato e una porzione dell'area di carico e scarico merci. Le superfici sono state autorizzate con destinazioni d'uso U4/3, commercio all'ingrosso.

Le superfici precedentemente descritte sono individuate al Catasto Urbano dalla particella 131 (tutta) e da una porzione della particella 132 sub 11 per la superficie di 1.300 mq. Per l'eventuale vendita dell'intero corpo di fabbrica 2 sarà quindi necessario procedere al frazionamento della particella 131 sub 11.

### **EDIFICIO COMMERCIALE B (palazzina blu)**

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica principale realizzato con struttura prefabbricata avente solai precompressi, pannelli di tamponamento in cemento armato con interposto isolante termico in polistirene e da un secondo corpo di fabbrica costituito dalla scala comune con conduce al piano primo, costruito con struttura portante prefabbricata tamponata con vetrata strutturale. La copertura dell'intero edificio è piana e calpestabile con guaina impermeabilizzante bituminosa ardesiata a vista. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera. L'edificio è servito da ascensore ed impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato. I pavimenti sono prevalentemente in clinker ed in parte in parquet, con controsoffitti in fibra minerale.

Allo stato attuale l'edificio è in ottime condizioni di conservazione.

### **Unità Immobiliare adibita a commercio al dettaglio U4/2 (sub 26)**

Al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso di vendita al dettaglio con superficie di vendita di 455 mq e magazzino adiacente di 120 mq.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, solaio in lastre prefabbricate a vista sulle quali è stato installato un articolato impianto di illuminazione. Il magazzino è dotato di servizi igienici. Il tutto in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza

01/11/2012 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 55.000: l'attività che vi insiste si occupa della vendita al minuto e all'ingrosso di pavimenti e rivestimenti ceramici, parquet, mosaici, colle e stucchi e accessori per la posa in opera, nonché sanitari, rubinetteria, box doccia e arredo bagno.

#### **Unità Immobiliare adibita a negozio (sub 20)**

Al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso commerciale con superficie di vendita pari a 72 mq e superficie per spazi accessori di 18 mq.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con rivestimento in piastrelle di gres. Il tutto in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 15/12/2012 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 9.000: l'attività che vi insiste si occupa della vendita al dettaglio e della assistenza di telefoni cellulari e smartphone.

#### **Unità Immobiliare adibita a negozio (sub 29)**

Al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso commerciale con superficie di vendita pari a 101 mq e superficie per spazi accessori di 37 mq.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con rivestimento in piastrelle di gres. Il tutto in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 15/12/2014 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 15.600: l'attività che vi insiste si occupa della vendita al dettaglio di calzature e pelletterie.

#### **Unità immobiliare adibita a istituto bancario (sub 3)**

Al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso U4/1 con superficie di 200 mq nella quale sono stati realizzati gli uffici di un istituto bancario.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi

esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con rivestimento in piastrelle di gres. Il tutto in ottimo stato di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 01/10/2012 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 36.000.

#### **Unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale (sub 27)**

Al piano terra è presente un locale con destinazione d'uso artigianale con superficie di 108 mq. compresi vani accessori e servizi igienici.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con rivestimento in piastrelle di gres. Il tutto in buono stato di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 01/01/2012 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 13.200: l'attività che viene esercitata è quella di parrucchiera e centro di estetica.

#### **Unità immobiliare adibita ad ufficio e/o studio professionale (sub 28)**

Al piano primo è presente un locale con destinazione d'uso ufficio con superficie di 155 mq compresi vani accessori e servizi igienici.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con rivestimento in piastrelle di gres.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è oggetto di contratto d'affitto con decorrenza 01/01/2015 e durata di 6 + 6 anni al canone lordo annuo di € 15.600: l'immobile viene utilizzato come ufficio.

#### **Unità immobiliare adibita ad ufficio e/o studio professionale (sub 30)**

Al piano primo sono state di recente accorpate due unità immobiliari e creato un unico ufficio della superficie di 255 mq compresi vani accessori e servizi igienici.

Il locale è dotato di buone finiture con pavimento in gres di buona qualità, infissi esterni in alluminio, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, servizi igienici con

rivestimento in piastrelle di gres e pareti attrezzate realizzate su misura, oltre a tutto l'arredobiliario necessario per ufficio (scrivanie, sedie, armadiature e scaffali per archivio). Il tutto in ottime condizioni di conservazione.

Allo stato attuale l'unità immobiliare è libera. Nella stima si terrà conto della dimensione dell'ufficio molto estesa e quindi di più difficile collocazione sul mercato immobiliare, di conseguenza si applicherà il coefficiente di differenziazione di 0,90.

### **APPARTAMENTO (Ancona, via Salvolini 9)**

#### **censito al catasto urbano al foglio 19 particella 78 sub 2 e 6**

La zona in cui sorge il condominio che comprende l'appartamento oggetto di stima è semicentrale, prettamente residenziale e molto appetibile dal punto di vista commerciale. È una zona tranquilla che gode di suggestivi scorci panoramici sul mare, ubicata a ridosso della costa.

Il quartiere di Pietralcroce è caratterizzato da un'edilizia di tipo residenziale non intensiva con condomini di piccole dimensioni e ville. La zona è ben servita dal trasporto pubblico ed è a ridosso del centro della città dove vi sono tutti i servizi.

La palazzina è stata costruita in virtù della concessione edilizia n.189 del 1977.

L'appartamento è situato al piano secondo (200 mq) ed ha mansarda (115 mq) al piano terzo dotata di ampia terrazza (80 mq) molto panoramica, oltre al garage al piano terra di 120 mq. Il piano secondo è servito da ascensore mentre al piano terzo si arriva tramite scala interna.

L'appartamento al piano secondo è molto ben rifinito con pavimento in parquet, infissi esterni in legno, rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è dotato di ampio soggiorno, cucina, tre camere e due bagni oltre a ripostigli vari; la mansarda è dotata delle stesse rifiniture e il garage può ospitare fino a due posti auto.

In data 18/03/1992 è stata conseguita la concessione edilizia per la demolizione di una falda del tetto e la realizzazione della terrazza di 80 mq che ha vista sopra tutta la parte di Ancona prossima al mare: a seguito di tale intervento non è stata aggiornata la planimetria catastale, che riporta ancora la vecchia configurazione del piano terzo.

**APPARTAMENTO ubicato nel VILLAGGIO HERMITAGE****(Sarnano (Mc) località Sassotetto)**

**censito al catasto urbano al foglio 40 particella 330 sub 18 e 23**

L'appartamento si trova all'interno del Centro Residenziale Villaggio Hermitage, ubicato nel comprensorio di Sarnano in provincia di Macerata, nel cuore dei Monti Sibillini, precisamente a 1.338 metri sul livello del mare.

Si tratta di una piccola dimora della superficie di 40 mq con soppalco di 15 mq e balcone di 15 mq, oltre ad un piccolo deposito di pertinenza. In sostanza è un appartamento da vacanza estiva in montagna o invernale per la classica settimana bianca nel comprensorio di Sarnano con i suoi impianti di risalita. L'appartamento è completamente arredato ed è dotato di ingresso e riscaldamento autonomi.

Visto che un immobile di questa tipologia è talmente particolare da avere un mercato che non può essere identificato all'interno dei valori reperibili su banche dati, il sottoscritto ha effettuato un'indagine sul web prendendo in considerazione gli annunci di vendita di altri piccoli appartamenti ubicati nello stesso Villaggio Hermitage: si è riscontrato che mediamente il valore unitario di mercato si aggira attorno a 800 €/mq.

**TERRENO - PARCO URBANO (Ancona, via Santa Margherita)**

I terreni di cui trattasi hanno una superficie complessiva di 15.687 mq e sono identificati dal Piano Regolatore del Comune di Ancona come Parco Urbano (verde pubblico) normato dall'art.31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano e sono da questo ricompresi nella zona ZT13 che è normata dall'art.51. L'art.31 definisce *parco* un'area dotata di rilevanti caratteri naturalistici, archeologici, geomorfologici collegata alle preesistenze storiche e naturalistiche degli insediamenti. Le aree interessate sono sottoposte ad un vincolo di carattere eminentemente ambientale. Eventuali nuove costruzioni sono consentite solo se necessarie al funzionamento del parco e con le modalità previste dai rispettivi piani particolareggiati.

I terreni sono sostanzialmente adibiti a verde e non hanno vocazione edificatoria per questo saranno stimanti secondo i valori agricoli medi della provincia di Ancona pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2014 e compresi nella Regione Agraria n.6.

### **CRITERI DI STIMA UTILIZZATI**

Per la valutazione degli immobili si ricorre al criterio di stima sintetico-comparativo che, per casi del genere, è quello più utilizzato e più attendibile dal punto di vista dei valori commerciali che si vengono a determinare.

I valori di mercato unitari degli immobili sono stati desunti dalla Banca Dati del *Consulente Immobiliare* edito da *Il Sole 24 Ore*, dalla *Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*, dalle *Quotazioni Immobiliari della Camera di Commercio di Ancona* e dall'*Osservatorio sul mercato immobiliare di Ancona di Nomisma*: i valori sono riferiti ad immobili paragonabili per collocazione e destinazione a quelli oggetto di stima.

Nei casi in cui sono disponibili dati relativi a compravendite di immobili simile per tipologia e ubicazione a quelli oggetto di stima, il sottoscritto né terra conto per giungere alla valutazione del valore unitario di mercato.

Le superfici dei vari immobili sono state corrette con opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalle pertinenze e dalla stato di conservazione degli immobili., al fine di giungere alla determinazione della superficie ragguagliata commerciale. I coefficienti applicati consentono di attribuire ad ogni singola caratteristica dell'immobile un punteggio capace di esprimere con semplicità l'appetibilità commerciale del bene.

Inoltre, per gli immobili sui quali è in essere un contratto di affitto, il risultato della stima condotta con il metodo comparativo verrà mediato con la stima condotta per capitalizzazione del reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito determina il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito netto prodotto  $R_n$  dall'immobile (ottenuto sottraendo dal reddito lordo le varie spese da sostenere) per un saggio  $r$  che si definisce saggio di capitalizzazione.

Il reddito netto annuo fornito da un immobile è dato dalla differenza tra il canone annuo lordo ordinario e le spese ordinarie a carico della Proprietà. Non disponendo di elementi contabili relativi alle spese a carico della Proprietà, queste verranno calcolate tramite incidenza statistica percentuale sul reddito annuo lordo, secondo la

tabella sotto riportata:

- |   |       |
|---|-------|
| - spese per la conservazione del fabbricato: quote reintegrazione, manutenzione straordinaria e assicurazione :                         | 1,50% |
| - spese per lo sfritto e l'inesigibilità: perdite del proprietario legate alla difficoltà di locare l'immobile e di percepire il canone | 1,50% |
| - tributi   | 27%   |

per un totale del 30%.

Dal reddito netto  $R_n$ , nel caso di una rendita limitata ad  $n$  anni, si stima il valore di mercato  $V_m$  dell'immobile con la seguente formula:  $V_m = R_n \times (1+r)^{n-1} / r \times (1+r)^n$

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si determina a partire da un saggio medio di mercato (al quale si aggiungono incrementi o decrementi in base alle caratteristiche dell'immobile) che generalmente viene fornito da fonti ufficiali. Ai fini della determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento alla redditività media degli investimenti immobiliari della zona di Ancona.

Nelle valutazioni che seguono si sono utilizzati valori cautelativi al fine di fornire una stima prossima al valore reale di mercato, tenuto conto dell'attuale depressione del mercato immobiliare in genere.

In particolare la Camera di Commercio di Ancona con le indagini di mercato immobiliare condotte nell'anno 2010 riferiva che:

- **un capannone commerciale** agibile aveva un prezzo medio di mercato di **€/mq 1.400**, mentre nel caso fosse da ristrutturare completamente il suo prezzo di mercato era di €/mq 700

Nel Consulente Immobiliare IlSole24Ore n.965 del 02/12/2014 si legge che:

- **una civile abitazione** ubicata ad Ancona in zona periferica che versa in buono stato di conservazione ha un valore medio di mercato di **€/mq 1.500**
- **una civile abitazione** ubicata ad Ancona in zona semicentrale che versa in buono stato di conservazione ha un valore medio di mercato di **€/mq 2.500**
- **un capannone** in buono stato di conservazione ha un prezzo medio di mercato di **€/mq 730**

Nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Camera le indagini sul mercato

immobiliare condotte nel 2° semestre dell'anno 2014 indicano che:

- **un negozio** ubicato tra la zona della Baraccola e la zona del Pinocchio in buono stato di conservazione ha un valore medio di mercato di **€/mq 1.400**
- **un ufficio strutturato** ubicato tra la zona della Baraccola e la zona del Pinocchio in buono stato di conservazione ha un valore medio di mercato di **€/mq 1.550**
- **una civile abitazione** ubicata tra la zona della Baraccola e la zona del Pinocchio che versa in buono stato di conservazione ha un valore medio di mercato di **€/mq 1.600**.

Per quanto concerne la stima a capitalizzazione del reddito, normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica. Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari di Nomisma (che verranno presi a riferimento per la presente stima) hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i capannoni usati commerciali oscilla tra il 7% e l'8%: **si adotterà un saggio di capitalizzazione medio del 7%**.

Inoltre dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Ancona redatto da Nomisma dell'anno 2013 si evince che:

- il rendimento lordo da locazione di **locali adibiti a negozio è del 6%**
- il rendimento lordo da locazione di **locali adibiti ad ufficio è del 4,6%**
- il rendimento lordo da locazione di **locali adibiti artigianale è del 6,6%**

Per quanto riguarda la stima sintetica comparativa del supermercato si è fatto riferimento a valori unitari relativi a altri due supermercati, uno ubicato a Loreto ed uno a Castelbellino. È da tenere presente che i valori di mercato di un supermercato non dipendono esclusivamente dalle caratteristiche dell'immobile che li ospita e dalle finiture, ma soprattutto dal bacino di utenza di clientela in grado di raccogliere e quindi dai fatturati che producono.

È fondamentale la posizione del supermercato e per quello in questione l'ubicazione è sicuramente un punto di forza, visto che si trova a ridosso di 3 quartieri densamente abitati e a ridosso della zona commerciale ed industriale della Baraccola, oltre a disporre di ottimi collegamenti pubblici fino al centro della città.

Il supermercato di Loreto insiste sull'immobile adibito a centro commerciale censito presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, Comune di Loreto, al foglio 7, numero 161, zona U, categoria D08. Ha superficie complessiva coperta di circa mq. 10.300, oltre ad una superficie di mq. 17.000 circa adibita a parcheggio ad uso esclusivo del centro commerciale, di cui mq. 6.000 circa di parcheggio interrato collegato ai piani superiori attraverso ascensori e tappeti mobili, mq. 3.000 circa al piano terra coperti, mq. 5.300 circa al piano terra scoperti e mq. 2.700 circa al piano primo scoperti.

In atto di cessione delle quote della società che deteneva il centro commerciale è stato attribuito all'intero complesso un valore di mercato di € 18.100.000 che, come detto, tiene conto non solo delle caratteristiche proprie del fabbricato, ma soprattutto del fatturato del supermercato e del bacino di utenza della sua clientela. Facendo la semplice divisione tra il valore di cui sopra e la superficie coperta del centro commerciale si ha un valore unitario di €/mq 1.750.

La cessione è avvenuta con la struttura operativa a tutti gli effetti.

Situazione diversa è quella del supermercato di Castelbellino che avendo una superficie di 1.300 mq è molto più simile, rispetto a Loreto, a quello oggetto di stima: nel caso di Castelbellino la compravendita del supermercato è avvenuta con la struttura ancora da avviare e quindi con valore molto più cautelativo.

L'immobile che si trova lungo la Strada Provinciale 9, all'interno della lottizzazione "Tigli", al piano terra censito al catasto urbano al foglio 1, mappale 1597 sub 2 e sub 3, è stato compravenduto alla cifra di € 2.130.000 quindi con valore unitario di €/mq 1.600.

Da notare che, nonostante la differenza di dimensione tra i due immobili con rapporto di scala di quasi 1 a 8, il valore unitario di compravendita si discosta di pochissimo.

Per il supermercato oggetto di stima si assume un valore unitario di €/mq 1.600 che verrà attribuito alla superficie ragguagliata come calcolata nelle tabelle in fondo alla presente relazione.

Tale valore unitario di €/mq 1.600 verrà esteso:

- alle unità immobiliari adibite a bar pizzeria adiacenti al supermercato anch'esse inserite nella media struttura di vendita fino a 2500 mq;
- all'unità immobiliare adibita a commercio al dettaglio U4/2 (sub 26) con superficie di vendita di 455 mq e magazzino adiacente di 120 mq.

**Allegati:**

- tabella di stima edificio commerciale A
- tabella di stima edificio commerciale B
- tabella di stima appartamenti e terreni
- tabella di riepilogo dei valori di stima
- documentazione fotografica
- documenti catastali

*Ancona, 15 giugno 2015*

**IL PERITO ESTIMATORE**



CALCOLO DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E DEL RELATIVO VALORE DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE A - via Strada Vecchia del Pinocchio 26A - foglio 95 particelle 131 - 132											
SUB	categoria catastale	uso	s.u.l. (mq)	coef. pertinenza	sup. ragg. (mq)	sup. ragguagliata totale per unità immobiliare (mq)	STIMA SINTETICO COMPARATIVA		STIMA CAPITALIZZAZIONE REDDITO		STIMA VALORE DI MERCATO
							unitario di mercato (€/mq)	stima	canone affitto lordo annuale	r	
<b>FABBRICATO 1 - PIANO TERRA</b>											
locale commerciale : bar pizzeria											
12-13											
12	C/3	U4/4	88,50	1,00	88,50	224	1600	€ 357 600	€ 28 800	7%	€ 310 000
12	C/3	U4/4	45,00	1,00	45,00						
13	D/8	U4/4	150,00	0,60	90,00						
locale commerciale : supermercato											
11	D/8	U4/2	1425,00	1,00	1425,00	1850	1600	€ 2 960 000		7%	€ 2 960 000
superficie di vendita (sup. di vendita)											
spazi accessori (magazzino, spogliatoi, servizi x personale ecc.)											
laboratorio a servizio del supermercato											
<b>PIANO PRIMO</b>											
ufficio locato costituito da 2 unità immobiliari											
14-15	D/8	U4/2	575,00	0,90	517,50	864	1550	€ 1 339 200	€ 74 400	4,6%	€ 1 210 000
ufficio sub 14											
ufficio sub 15											
<b>PIANO SECONDO</b>											
unità immobiliare adibita a civile abitazione											
superficie adibita a civile abitazione											
lastrico solare (terrazza a tetto)											
cantina (piano interrato)											
ipotesi di trasformazione in ufficio											
16-17	A/2	custode	130,00	1,00	130,00	176	1600	€ 281 600			€ 280 000
ipotesi di trasformazione in ufficio											
16-17			240,00	0,10	24,00						
ipotesi di trasformazione in ufficio											
16-17			220,00	0,10	22,00						
<b>FABBRICATO 2 - PIANO TERRA</b>											
locale commerciale supermercato Ingrosso ex Gros Market											
part. 131	D/8	U4/3	4595,00	1,00	4595,00	6367	500	€ 3 183 625			€ 3 150 000
superficie di vendita (sup. di vendita)											
soppalco											
spazi accessori (magazzino, spogliatoi, servizi x personale ecc.)											
corte esclusiva (comprese tettoie esterne)											
											valore totale di stima
											€ 7 910 000

CALCOLO DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E DEL RELATIVO VALORE DI STIMA

EDIFICIO COMMERCIALE B - via Strada Vecchia del Pinocchio 26B - foglio 96 particella 1135										STIMA VALORE DI MERCATO	
SUB	categoria catastale	s.u.i. (mq)	coef. pertinenza	sup. ragg. (mq)	sup. ragguagliata totale per unità immobiliare (mq)	STIMA SINTETICO COMPARATIVA		STIMA CAPITALIZZAZIONE REDDITO			STIMA VALORE DI MERCATO
						unitario di mercato (€/mq)	stima	canone affitto lordo annuale	r	stima	
<b>PIANO TERRA</b>											
26	D/8	455,00	1,00	455,00	575	1600	€ 920 000	€ 55 000	6%	€ 605 346	€ 760 000
locale commerciale ; vendita al dettaglio di plastreille e arredo bagno											
negozio (sup. di vendita)											
magazzino a servizio del negozio											
20	C/1	72,00	1,00	72,00	86	1400	€ 119 700	€ 9 000	6%	€ 99 057	€ 110 000
locale commerciale ; vendita al dettaglio di smartphone											
superficie di vendita (sup. di vendita)											
spazi accessori (magazzino, spogliatoi, servizi x personale ecc.)											
29	C/1	101,00	1,00	101,00	129	1400	€ 180 250	€ 15 600	6%	€ 171 698	€ 175 000
locale commerciale ; vendita di calzature e pelletterie											
superficie di vendita (sup. di vendita)											
spazi accessori (magazzino, spogliatoi, servizi x personale ecc.)											
3	D/5	200,00	1,00	200,00	200	1400	€ 280 000	€ 36 000	4,6%	€ 523 734	€ 400 000
banca (piano terra)											
uffici bancari											
<b>PIANO PRIMO</b>											
27	C/3	108,00	1,00	108,00	108	1400	€ 151 200	€ 13 200	6,6%	€ 131 332	€ 140 000
locale artigianale ; centro estetico e parrucchiere											
locale artigianale											
30	A/10	155,00	1,00	155,00	155	1550	€ 240 250	€ 15 600	4,6%	€ 226 952	€ 235 000
ufficio locato											
locale artigianale											
28	A/10	255,00	0,90	229,50	230	1550	€ 355 725				€ 355 000
ufficio non locato											
ufficio											
<b>valore di stima totale</b>											<b>€ 2 175 000</b>

CALCOLO DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E DEL RELATIVO VALORE DI STIMA

APPARTAMENTI									
	foglio e particella	sub	categoria catastale	s.u.l. (mq)	coef. pertinenza	sup. ragg. (mq)	sup. ragguagliata totale per unità immobiliare (mq)	STIMA SINTETICO COMPARATIVA	
								unitario di mercato (€/mq)	STIMA
appartamento Ancona via Salvolini									
residenza (piano secondo)	19/78	2-6	A/2	200,00	1,00	200,00	318	2500	€ 795 000
mansarda (piano terzo)				115,00	0,33	37,95			
terrazza a tetto (piano terzo)				80,00	0,25	20,00			
autorimessa (piano terra)		2	C/6	120,00	0,50	60,00			
appartamento Sassotetto Sarnano (MC)									
residenza (piano terzo)	40/330	18-23	A/3	40,00	1,00	40,00	57	800	€ 45 000
soppalco				15,00	0,80	12,00			
balconi				15,00	0,25	3,75			
magazzino		23	C/2	4,00	0,20	0,80			
TERRENI									
Ancona, via Santa Margherita									
Parco Urbano (verde pubblico)									
seminativo	19	87		1590	20 800	€ 3 307			
bosco ceduo	19	89		252	3 750	€ 95			
prato	19	286		2	9 280	€ 2			
bosco ceduo	19	342		308	3 750	€ 116			
seminativo	19	515		4170	20 800	€ 8 674			
seminativo	19	516		240	20 800	€ 499			
seminativo	19	517		1894	20 800	€ 3 940			
seminativo	19	518		6	20 800	€ 12			
seminativo	19	540		7225	20 800	€ 15 028			
				<b>15687</b>		<b>€ 31 672</b>			<b>€ 30 000</b>

ING. ANDREA RACHETTA  
 dl.dA Ingegneri Associati s.r.l.  
 via Cesare Battisti 16 60123 Ancona



<b>STIMA VALORE DI MERCATO</b>
€ 310 000
€ 2 960 000
€ 1 210 000
€ 280 000
€ 3 150 000
€ 760 000
€ 110 000
€ 175 000
€ 400 000
€ 140 000
€ 235 000
€ 355 000
€ 795 000
€ 45 000
€ 30 000
<b>€ 10 925 000</b>

1	locale commerciale : bar pizzeria
2	locale commerciale : supermercato
3	ufficio locato costituito da 2 unità immobiliari
4	unità immobiliare adibita a civile abitazione
5	locale commerciale supermercato ingrosso ex Gros Market
6	locale commerciale : vendita al dettaglio di piastrelle e arredo bagno
7	locale commerciale : vendita al dettaglio di smartphone
8	locale commerciale : vendita di calzature e pelletterie
9	banca (piano terra)
10	locale artigianale : centro estetico e parrucchiera
11	ufficio locato
12	ufficio non locato
13	appartamento Ancona via Salvolini
14	appartamento Sassotetto Sarnano (MC)
15	terreni Ancona via Santa Margherita (verde pubblico)

EDIFICIO  
COMMERCIALE  
A

EDIFICIO  
COMMERCIALE  
B

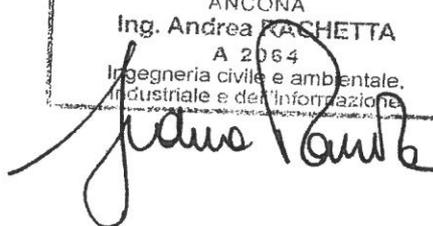


**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**EDIFICIO COMMERCIALE A  
e  
EDIFICIO COMMERCIALE B**

**Ancona, via Strada Vecchia del Pinocchio n.26A e n.26B**

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
Ing. Andrea RACHETTA  
A 2064  
Ingegneria civile e ambientale,  
industriale e dell'informazione





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.43.07 Fine  
Visura n.: AN0062346 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)		
	Provincia di ANCONA		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 95 Particella: 131		
<b>Unità immobiliare</b>	Dati relativi all'immobile selezionato		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		95	131		3		D/8			Euro 25.362,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78516.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159657) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: T-1;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											

N.		DIRITTI E ONERI REALI
I		(1) Proprieta' per 1000/1000
<b>DATI</b>		
Unità immobiliari n. 1		
Ricevuta n. 17319		Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **DIJDA INGG. ASS.**

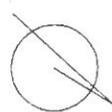
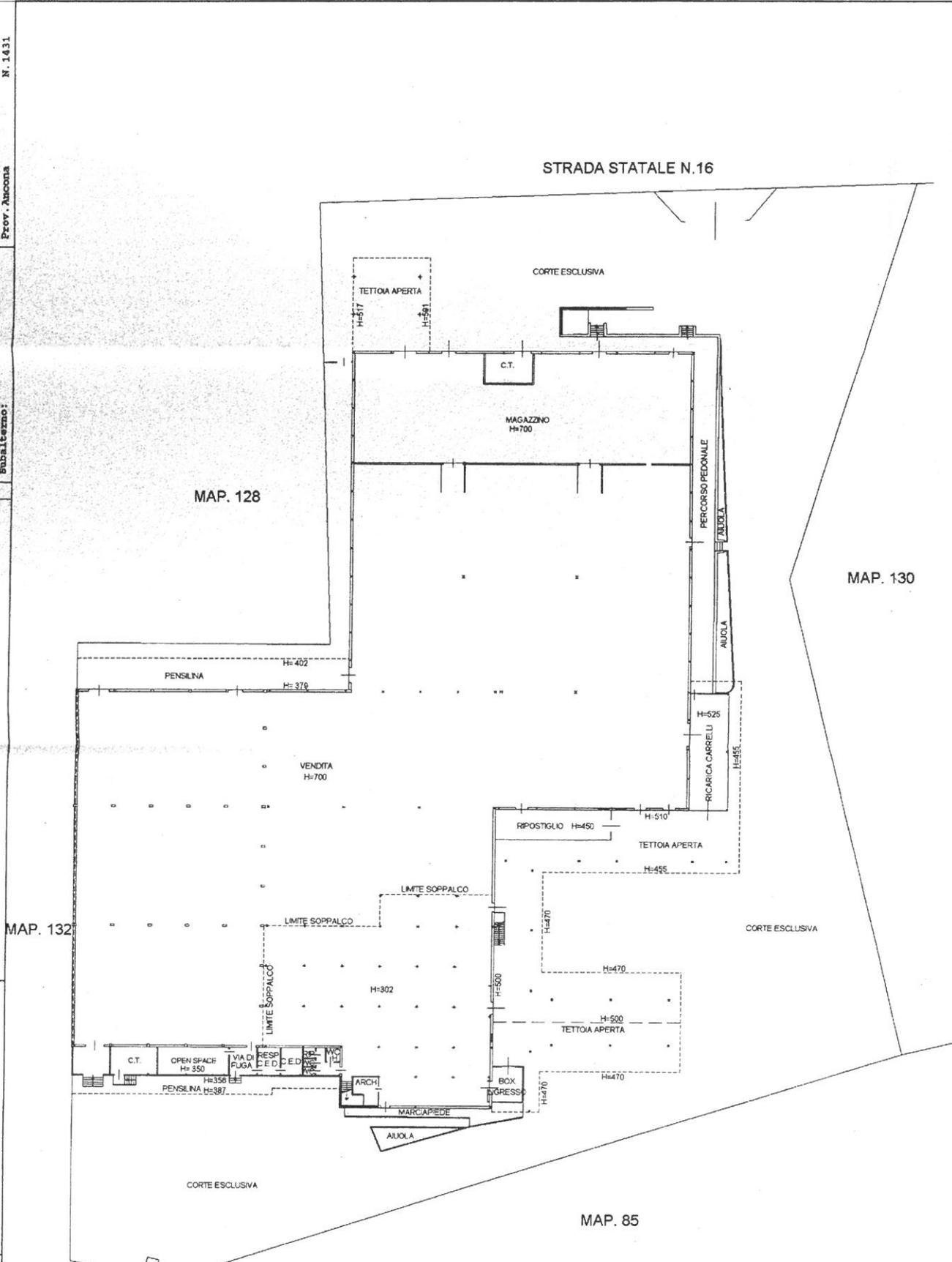
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Ancona

Declarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014  
Particella: 131 - Sub:  
Famamteria di u.l.u. in Comune di Ancona  
Strada Vecchia Del Pinocchio

Identificativi Catastali:  
Sesione: 95  
Foglio: 95  
Particella: 131  
Subaltazmo:  
Comitato da:  
Prov. Ancona  
N. 1431

Scala 1: 500

PUNTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ancona

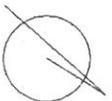
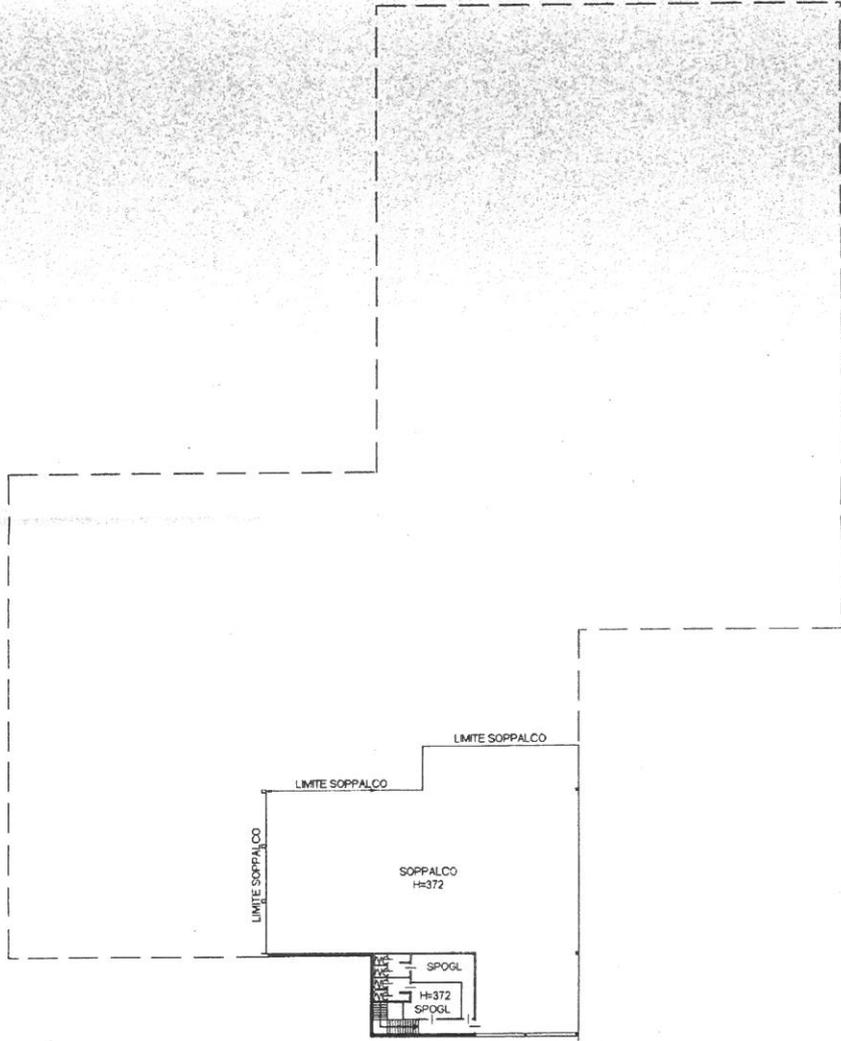
Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014  
95 Particelle 131 > - Sub:  
Pianimetria di u.s.u. in Comune di Ancona  
Strada Vecchia Del Pinocchio  
civ.

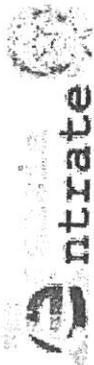
Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 95  
Particella: 131  
Subalterno:

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Ancona  
N. 1431

Scala 1: 500

PIANTA PIANO SOPPALCO





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.44.14 Fine  
Visura n.: AN0062350 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 95 Particella: 132	
	Dati relativi all'immobile selezionato	
<b>Unità immobiliare</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		95	132	11	3		D/8			Euro 8.220,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78786.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159927) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
<b>Indirizzo</b>											
STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: T;											
<b>Annotazioni</b>											
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											

[REDACTED]		DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]		(1) Proprieta per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17319 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: DI.DA INGG. ASS.

Agenzia delle Entrate

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014  
Particella: 132 - Subalterno 11 >  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Strada Vecchia Del Pinocchio civ.

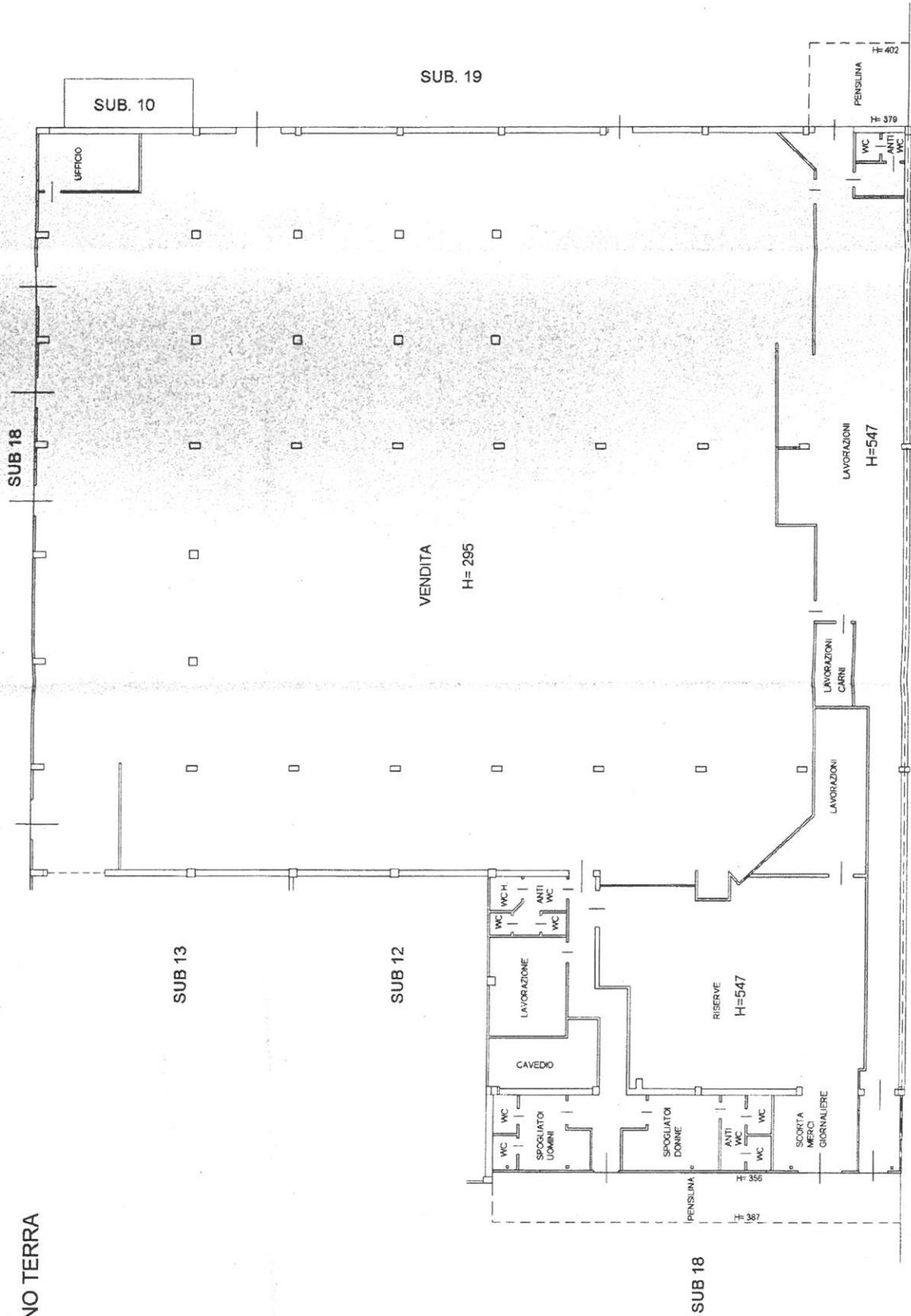
Compilata da:  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Ancona N. 1431

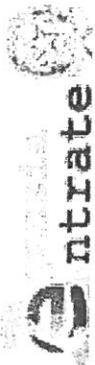
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 95  
Particella: 132  
Subalterno: 11

Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA



MAP. 131



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.44.38 Fine  
Visura n.: AN0062353 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ANCONA	
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 95 Particella: 132	
	Dati relativi all'immobile selezionato	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		95	132	13	3		D/8			Euro 835,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78788.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159929) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: T; effettuata con prot. n. AN0158432/2014 del 24/11/14											
Notifica											
INTESTATO											
N. 1											
Unità immobiliari n. 1											
Visura ordinaria											
Ricevuta n. 17319											
Tributi erariali: Euro 1,00											
Richiedente: DIDA INGG. ASS.											
DIRITTI E ONERI REALI											
(1) Proprieta' per 1000/1000											

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Strada Vecchia Del Pinocchio

oiv.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 95  
Particella: 132  
Subalterno: 13

Compilata da:

Isritto all'albo:  
Geometri

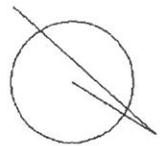
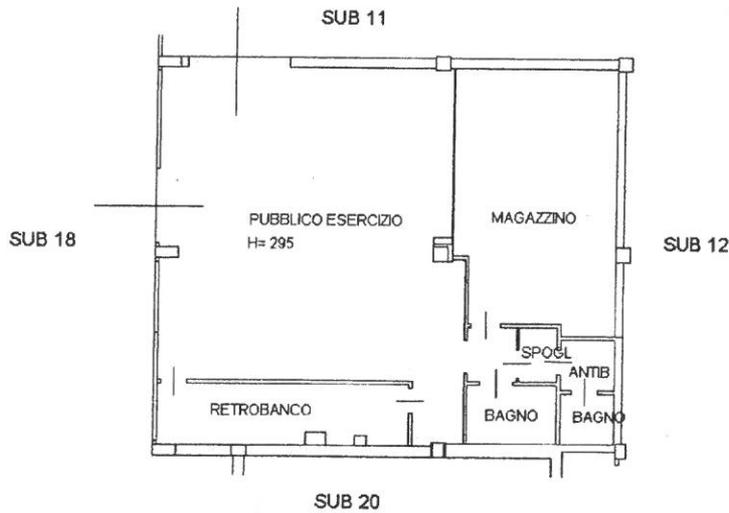
Prov. Ancona

N. 1431

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

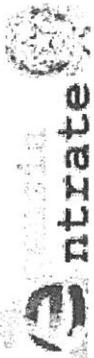


Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062395 - Richiedente

At schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: T;



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.44.26 Fine  
Visura n.: AN0062351 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 95 Particella: 132 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		95	132	12	3		C/3	2	150 m <sup>2</sup>	Euro 1.464,16	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78787.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159928) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: T;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	(1) Proprieta per 1000/1000
Unità immobiliari n. 1	Ricevuta n. 17319
	Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
Richiedente: D.L.DA INGG. ASS.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Strada Vecchia Del Pinocchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 95

Particella: 132

Subalterno: 12

Iscritto all'albo:  
Geometri

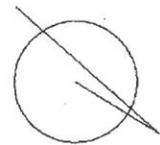
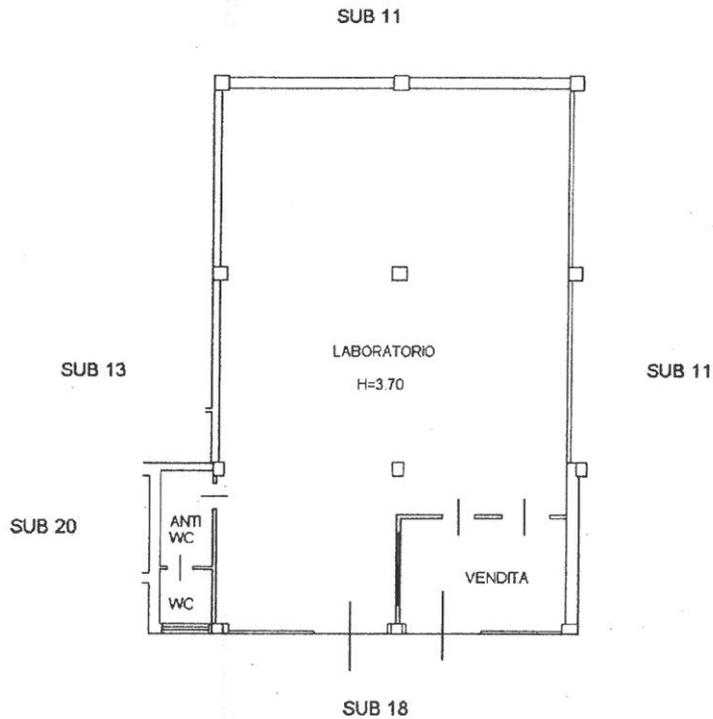
Prov. Ancona

N. 1431

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**



Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062394 - Richiedente

Fot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

CATASTO FABBRICATI - Catastro di Ancona - Strada Vecchia Del Pinocchio piano: T; Subalterno: 12; Particella: 132; Foglio: 95; Sezione: 132

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Strada Vecchia Del Pinocchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 95

Particella: 132

Subalterno: 14

Compilata da:

iscritto all'albo:  
Geometri

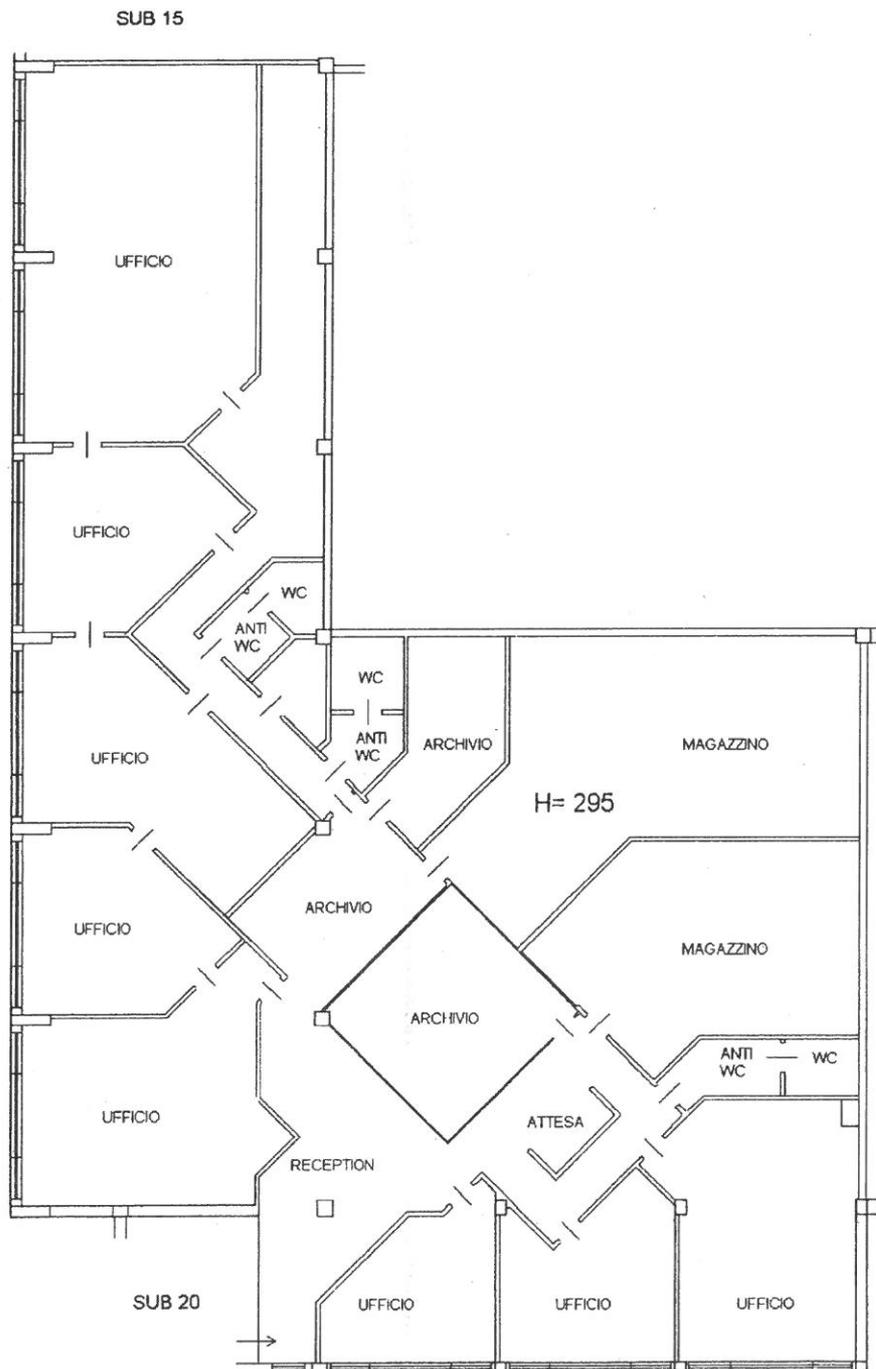
Prov. Ancona

N. 1431

Scheda n. 1

Scala 1:200

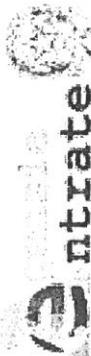
## PIANTA PIANO PRIMO



ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062396 - Richiedente

et. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.44.50 Fine  
Visura n.: AN0062354 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<p><b>Dati della richiesta</b></p> <p>Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA Foglio: 95 Particella: 132 Dati relativi all'immobile selezionato</p>	<p><b>Catasto Fabbricati</b></p> <p>Unità immobiliare</p>
--	---

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		95	132	14	3		D/8			Euro 2.500,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78789.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159930) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: 1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

Unità immobiliari n. 1	DIRITTI E ONERI REALI
Ricevuta n. 17319	(1) Proprieta per 1000/1000
Tributi erariali: Euro 1,00	

Visura ordinaria

Richiedente: DI.LDA INGG. ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.45.02 Fine  
Visura n.: AN0062357 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ANCONA
	Foglio: 95 Particella: 132
	Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		95	132	15	3		D/8			Euro 1.570,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78790.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159931) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: 1;											
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17319 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DLDA INGG. ASS.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Strada Vecchia Del Pinocchio

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 95

Particella: 132

Subalterno: 15

iscripto all'albo:  
Geometri

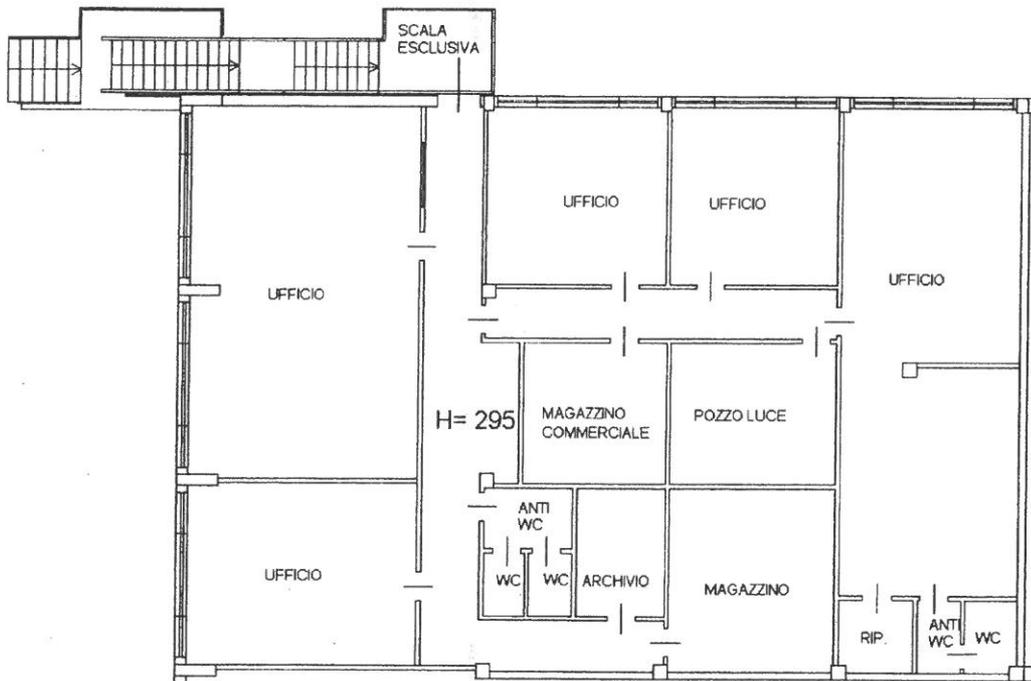
Prov. Ancona

N. 1431

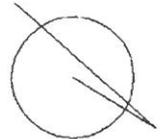
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**



SUB 14



Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062397 - Richiedente

Schede: 1 - Formato di acq. A4(210x297) - Fatt. di scala 1:1



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.45.19 Fine  
Visura n.: AN0062360 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 95 Particella: 132
<b>Unità immobiliare</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		95	132	16	3		A/2	2	6,5 vani	Euro 704,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/11/2014 n. 78791.1/2014 in atti dal 25/11/2014 (protocollo n. AN0159932) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo											
STRADA VECCHIA PINOCCHIO piano: S1-2;											
Annotazioni											
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

#### INTESTATO

N.	
1	
Unità	
	DIRITTI E ONERI REALI
	(1) Proprieta per 1000/1000

Visura ordinaria

Richiedente: DLDA INGG. ASS.

Agencia delle Entrate

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di

Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014  
Particella: 132 - Subalterno 16 >  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ancona  
Strada Vecchia Del Pinocchio

oiv.

Completata da:

[Redacted]

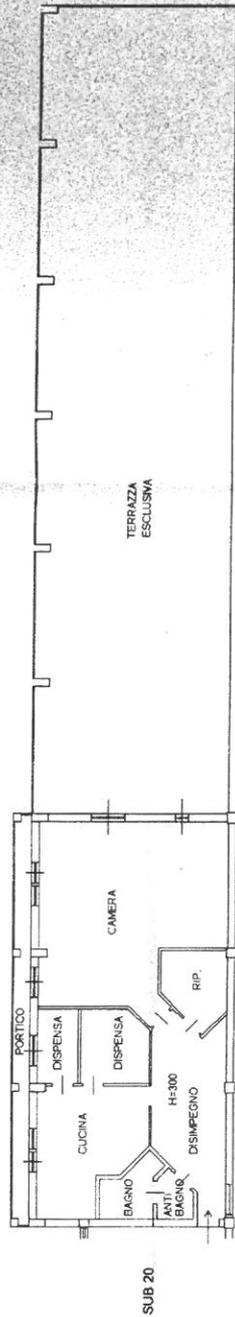
Geometri  
Prov. Ancona

N. 1431

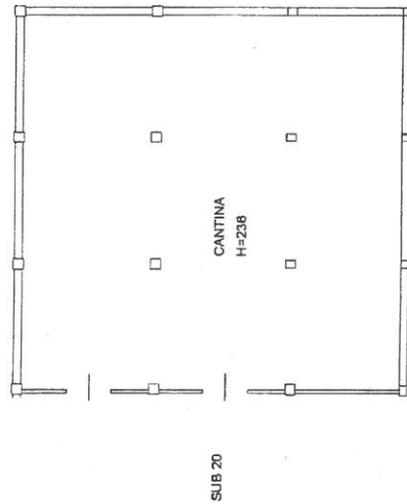
Identificativi Catastali:

Serzione:  
Foglio: 95  
Particella: 132  
Subalterno: 16

# PIANTA PIANO SECONDO



# PIANTA PIANO SEMINTERRATO





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.48.44 Fine  
Visura n.: AN0062375 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
	Provincia di ANCONA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 96 Particella: 1135
<b>Unità immobiliare</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		96	1135	26	3		D/8			Euro 3.694,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 n. 83205.1/2014 in atti dal 27/11/2014 (protocollo n. AN0165120) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo Annotazioni <b>INTESTATO</b>											
STRADA DI PONTELUNGO SNC piano: T; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

<b>Unità immobiliari n. 1</b>	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
Ricevuta n. 17319	Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
Richiedente: DIDA INGG. ASS.

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0192921 del 06/12/2012  
Particella: 1135 - Subalterno 26 >  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Ancona  
Via Di Pontelungo

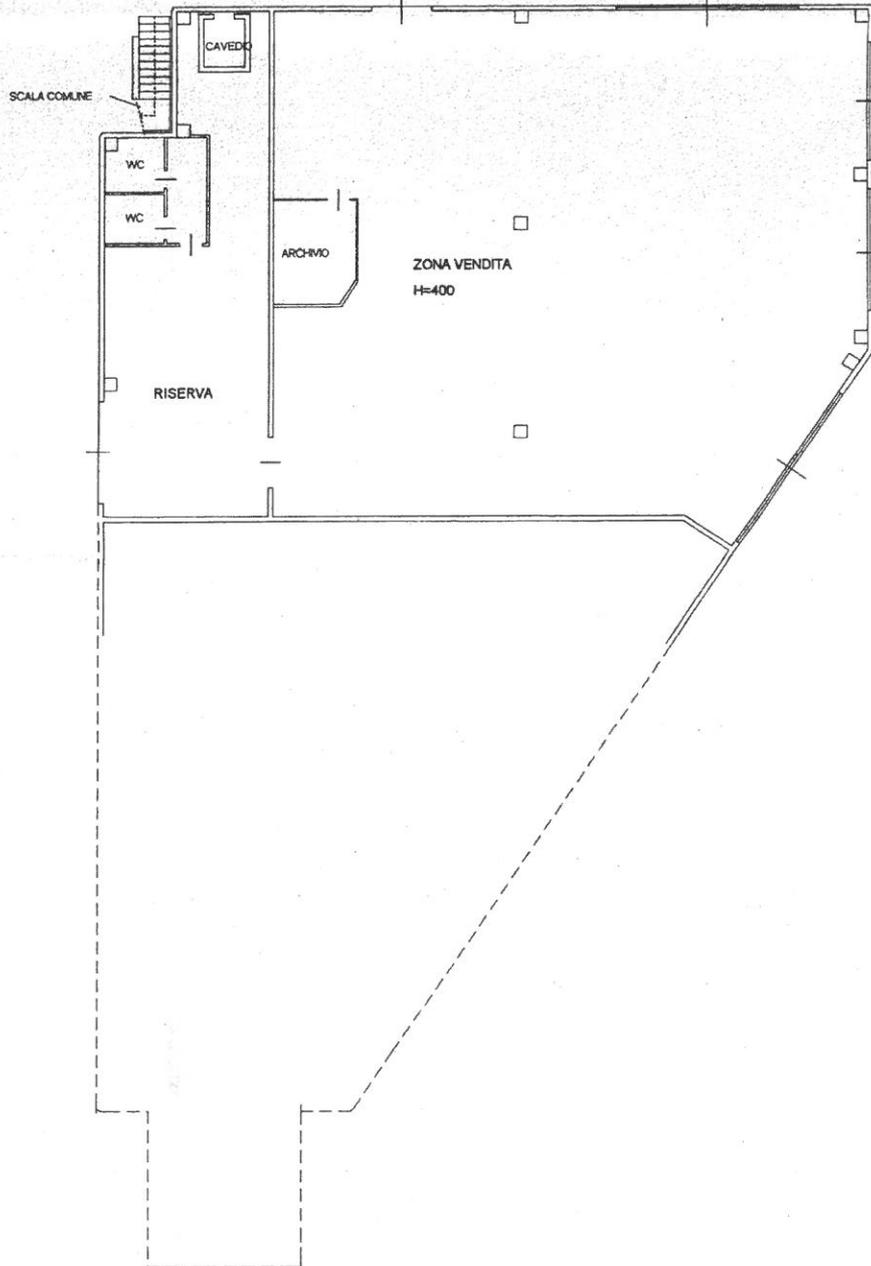
Scala 1: 200

Ancona

Ufficio provinciale di

Identificativi Catastali:  
Sezione: 96  
Foglio: 96  
Particella: 1135  
Subalterno: 26

Prov. Ancona  
N. 01431





**CAIASIO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Ancona

Agenzia del Territorio

Dichiarazione protocollo n. 86197 del 03/04/2002  
Via Pontelungo  
Subalterno 96

Identificativi Catastali:

Sezione: 96  
Foglio: 96  
Particella: 1135  
Subalterno: 20

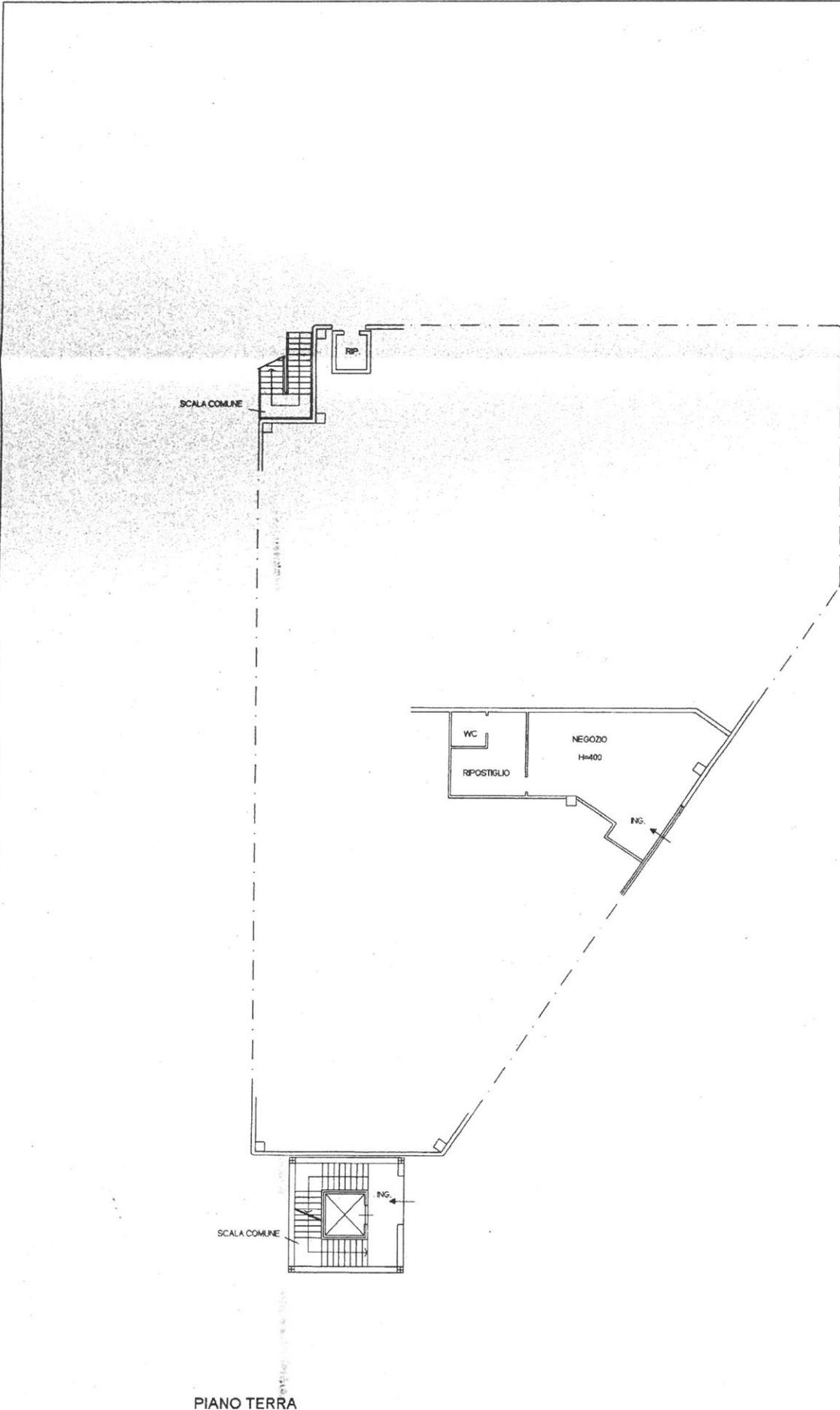
Geometri  
Prov. Ancona

N. 1431

civ. SNC

Scala 1: 200

Scala n. 1



PIANO TERRA



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.47.58 Fine

Visura n.: AN0062371 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di ANCONA ( Codice: A271)  
Provincia di ANCONA  
Foglio: 96 Particella: 1135  
**Dati relativi all'immobile selezionato**

**Catasto Fabbricati**  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		96	1135	20	3		C/1	3	59 m <sup>2</sup>	Euro 2.583,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 n. 83025.1/2014 in atti dal 27/11/2014 (protocollo n. AN0164940) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
<b>Indirizzo</b> STRADA DI PONTELUNGO SNC piano: T; <b>Annotazioni</b> di immobile: verif. semestr. a campione - convalida class. proposto - d.m. 701/94											
<b>INTESTATO</b>											

**N.** [REDACTED]

**DA** [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprieta' per 1/1

**DA** [REDACTED] Nota presentata con Modello Unico n. 18539.1/2006 in atti dal 13/12/2006 Repertorio n.: 59768 Rogante: PAGLIARECCI  
MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRA VENDITA

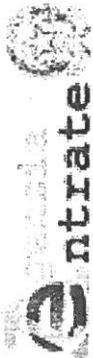
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17319

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DI.DA INGG. ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09:49.17 Fine  
Visura n.: AN0062379 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 96 Particella: 1135 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		96	1135	29	3		C/1	2	119 m <sup>2</sup>	Euro 4.480,32	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/2014 n. 85020.1/2014 in atti del 04/12/2014 (protocollo n. AN0168888) LABORATORIO- NEGOZIO
Indirizzo: VIA DI PONTELUNGO SNC piano: T;											
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											

N. 1	DIRITTI E ONERI REALI
Unità immobiliare	(1) Proprieta' per 1/1

Visura ordinaria  
Richiedente: DLDA INGG. ASS.

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona**

Dichiarazione protocollo n. AN0168888 del 04/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via Di Pontelungo

civ. SNC

**Identificativi Catastali:**

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1135

Subalterno: 29

[redacted]  
Iscritto all'albo:  
Geometri

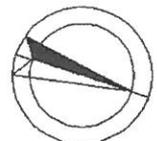
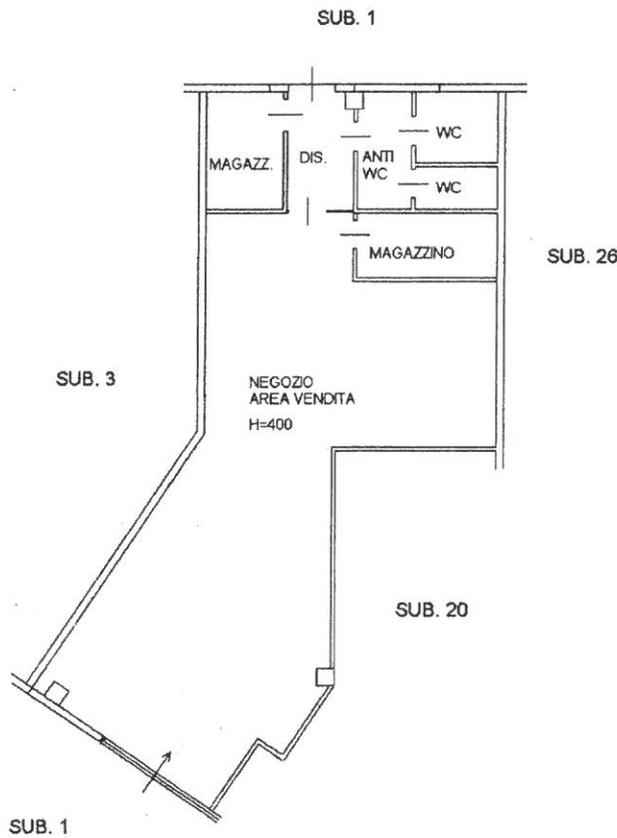
Prov. Ancona

N. 2298

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**

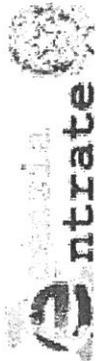


Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062416 - Richiedente [redacted]

Lot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

C. 310 - F. 96 - S. 1135 - Sub. 29 - Via Di Pontelungo SNC piano: T; Comune di Ancona (AN) - Foglio: 96 Particella: 1135 Subalterno: 29



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.47.18 Fine

Visura n.: AN0062367 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)	
	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 96 Particella: 1135	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato	
<b>Unità immobiliare</b>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		96	1135	3	3		D/5			Euro 3.532,57	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 n. 83013.1/2014 in atti dal 27/11/2014 (protocollo n. AN0164928) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
Indirizzo STRADA DI PONTELUNGO SNC piano: T;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

## INTESTATO

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/11/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 18539.1/2006 in atti dal 13/12/2006 Repertorio n.: 59768 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17319

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DILDA INGG. ASS.





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.48.55 Fine  
Visura n.: AN0062376 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA Foglio: 96 Particella: 1135 Dati relativi all'immobile selezionato	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		96	1135	27	3			C/3	2	100 m <sup>2</sup>	Euro 976,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 n. 83217.1/2014 in atti dal 27/11/2014 (protocollo n. AN0165132) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
<b>Indirizzo</b> STRADA DI PONTELUNGO SNC piano: 1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

## INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1	

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17319 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DLDA INGG. ASS.



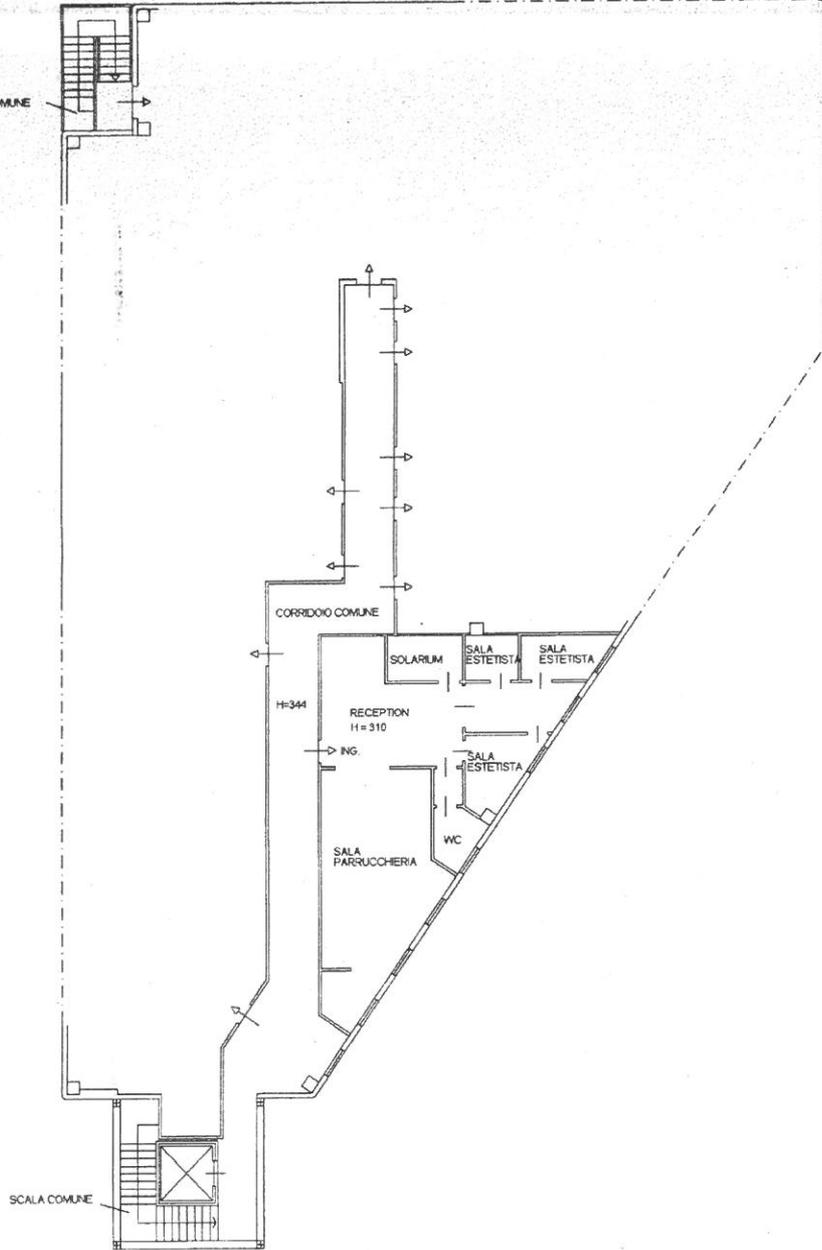
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Ancona

Declarazione protocollo n. AN0108079 del 21/06/2012  
Particella: 1135 - Subalterno 27 >  
Pianimetria di u.i.v. in Comune di Ancona  
Via Di Pontelungo  
civ. SNC

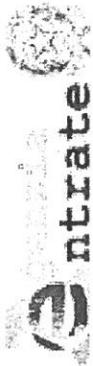
Identificativi Catastali:  
Sezione: 96  
Foglio: 96  
Particella: 1135  
Subalterno: 27

Compilata da:  
Laboratorio ar. arbo.  
Geometri  
Prov. Ancona  
N. 1431

Scala 1: 200



PIANO PRIMO



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.49.06 Fine  
Visura n.: AN0062377 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 96 Particella: 1135
<b>Unità immobiliare</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		96	1135	28	3		A/10	U	9 vani	Euro 4.183,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 n. 83236.1/2014 in atti dal 27/11/2014 (protocollo n. AN0165151) VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC
<b>Indirizzo</b> STRADA DI PONTELUNGO SNC piano: I; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17319	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: D.L.D.A INGG. ASS.



Agenzia delle Entrate

**CATASTO FABBRICATI**

Ufficio provinciale di

Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0157101 del 21/11/2014

Particella: 1135 - Subalterno 28 >  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Ancona

Via Di Pontelungo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: 96  
Foglio: 96  
Particella: 1135  
Subalterno: 28

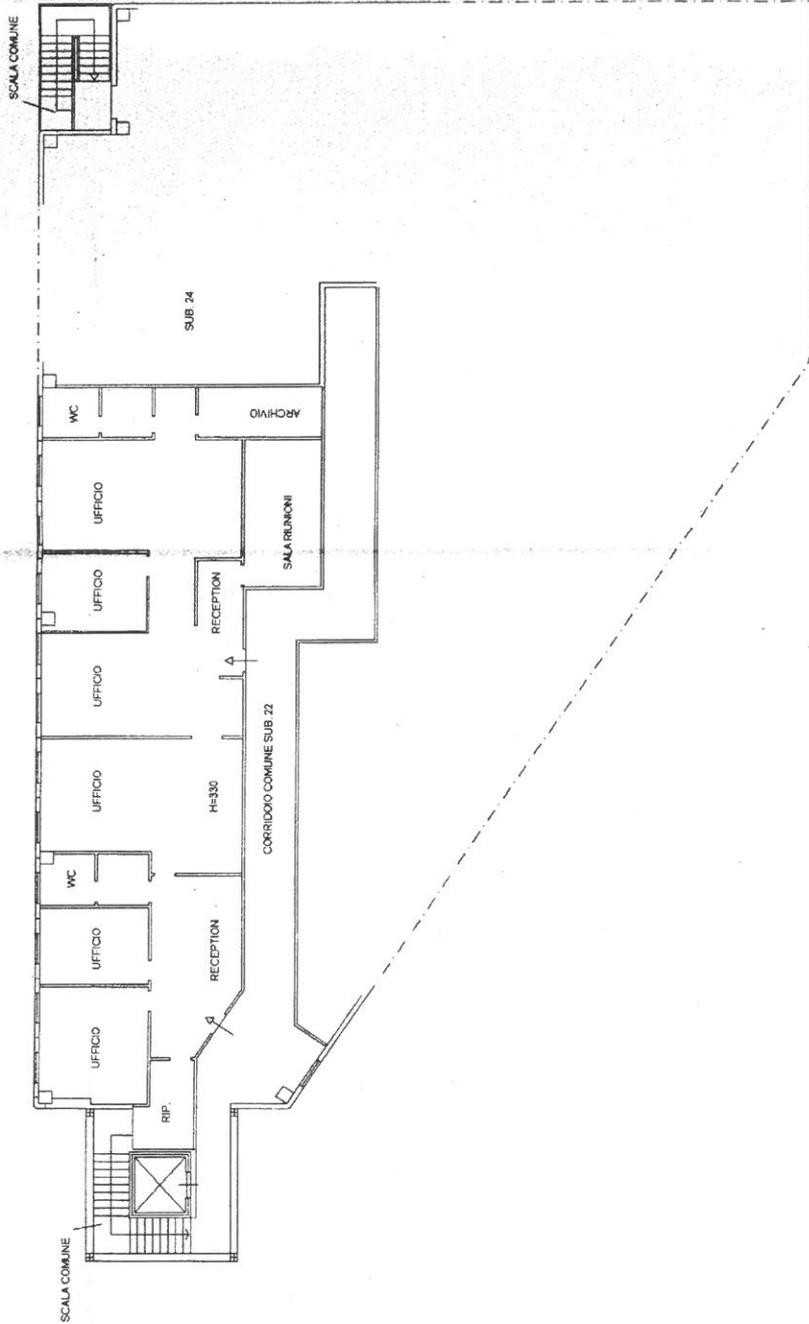
Comitata da:

Geometri  
Prov. Ancona

N. 2298

Scala 1: 200

PIANTA PIANO PRIMO





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.49.34 Fine  
Visura n.: AN0062381 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA Foglio: 96 Particella: 1135 Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Catasto Fabbricati</b>	
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		96	1135	30	3			A/10	U	6 vani	Euro 2.788,87	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/12/2014 n. 90390.1/2014 in atti dal 19/12/2014 (protocollo n. AN0184061) LABORATORIO- UFFICIO
Indirizzo: VIA DI PONTELUNGO SNC piano: 1;												
Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

**INTESTATO**

N. 1	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
------	------------	---

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 17319      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: D.L.D.A INGG. ASS.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Ancona

Dichiarazione protocollo n. AN0184061 del 19/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona

Via Di Pontelungo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1135

Subalterno: 30

Compilata da:

Isritto all'albo:  
 Geometri

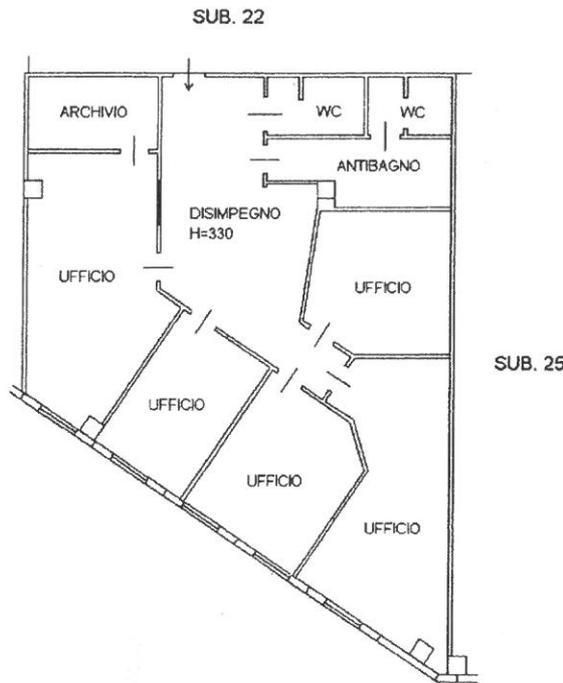
Prov. Ancona

N. 2298

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO**



Via Di Pontelungo SNC piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 16/06/2015 - n. AN0062417 - Richiedente [redacted]  
 Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:200



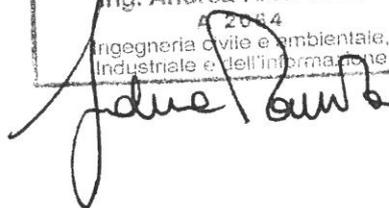
**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**APPARTAMENTO**  
**Ancona, via Salvolini 9**

**APPARTAMENTO VILLAGGIO HERMITAGE**  
**Sarnano (Mc) località Sassotetto**

**TERRENO - PARCO URBANO**  
**Ancona, via Santa Margherita**

Ordine degli Ingegneri della provincia di  
ANCONA  
Ing. Andrea RACHETTA  
A. 2064  
Ingegneria civile e ambientale,  
industriale e dell'informazione





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.50.37 Fine  
Visura n.: AN0062388 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
	Provincia di ANCONA
	Foglio: 19 Particella: 78
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		19	78	6	1		A/2	6	13 vani	Euro 2.081,32 L. 4.030.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/10/1986 n. 7718/1986 in atti dal 22/07/1989
Indirizzo: VIA SANTA MARGHERITA n. 9 piano: 2-3 scala: 2;											

**INTESTATO**

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2005 Voltura n. 8025.1/2005 in atti dal 27/09/2005 (protocollo n. AN0118821) Repertorio n.: 53783 Rogante: NOT PAGLIARECCI Sede: ANCONA Registrazione: UR Sede: ANCONA Volume: 756 n: 1 del 19/09/2005 FUSIONE PER INCORPORAZIONE		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17319

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: D.L.D.A INGG. ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.50.24 Fine  
Visura n.: AN0062386 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA Foglio: 19 Particella: 78
<b>Catasto Fabbricati</b>	Dati relativi all'immobile selezionato
<b>Unità immobiliare</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		19	78	2	1			C/6	4	39 m²	Euro 314,21 L. 608.400	CLASSAMENTO del 19/03/1990 n. 237.2/1990 in atti dal 15/11/1991
Indirizzo: VIA SANTA MARGHERITA n. 9 piano: T;												
Annotazioni: a.c. mapp. 333												

**INTESTATO**

[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
SIPOLAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2005 Voltura n. 8025.1/2005 in atti dal 21/09/2005 (protocollo n. AN0118821) Repertorio n.: 53783 Rogante: NOT PAGLIARECCI	
Sede: ANCONA Registrazione: UR Sede: ANCONA Volume: 756 n: 1 del 19/09/2005 FUSIONE PER INCORPORAZIONE	

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 17319      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: D.L.D.A INGG. ASS.

MODULARIO  
F. fig. rend. 497

19

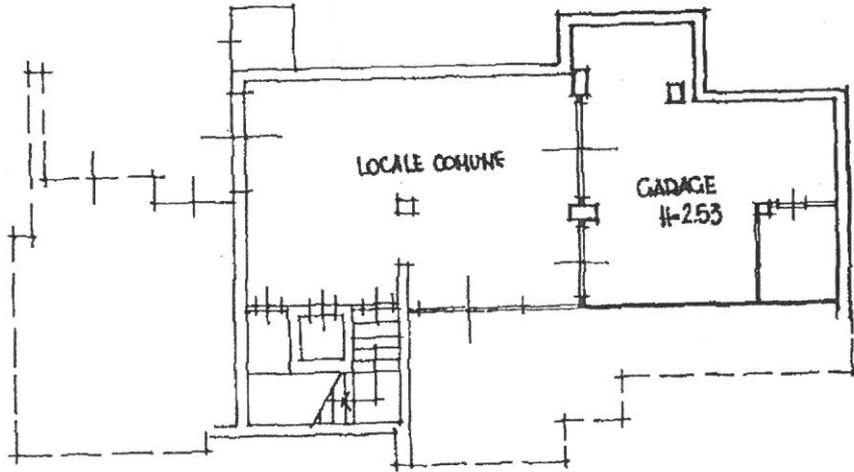


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

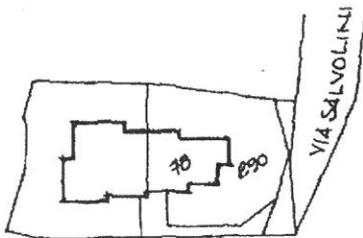
MOD BN (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ANCONA via SALVOLINI civ. 9



PIANO TERZENO



N.C.E.U. F° 19  
1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

**SOSTITUZIONE DI PLANIMETRIA**

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria rogata   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
ANGELO LANARI

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/03/1990 - Data: 16/06/2015 - n. 010062418 Richiedente [REDACTED]

Identificativi catastali  
F. 78 sub 2 della provincia di ANCONA n. 1387

837

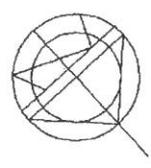
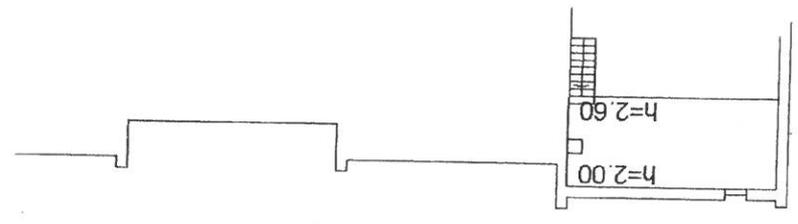
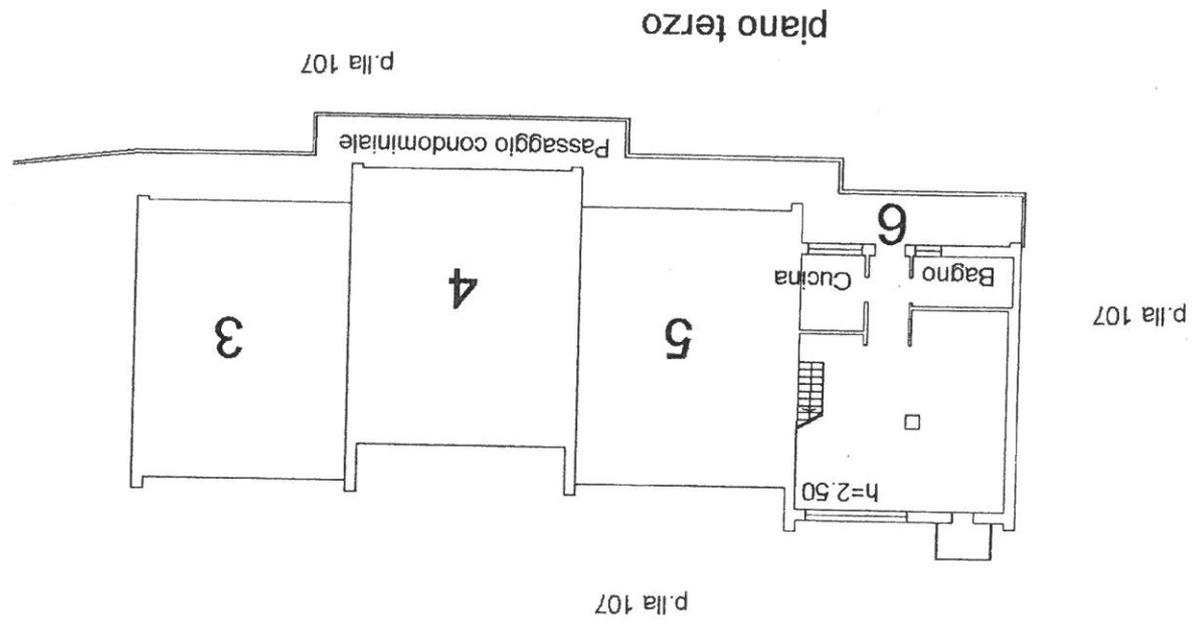
Cat. di F. bric - Spazi al 06/06/15 Don. di N.C. NA 277 < il 10/09/09 p. cel. 78 sub amc >

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Macerata

Scheda n. 1      Scala 1:200

Planimetria di u.i.n. in Comune di Sarnano Frazione Sassotetto Compilata da: Pierismondi Luigi Iscritto all'albo: Geometri Prov. Macerata N. 596	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 40 Particella: 330 Subalterno: 18
---	--

**edificio B**  
 interno 6



FRAZIONE SASSOTETTO SNC piano: 3-4;

Planimetria in atti  
 n. 16/06/2015 - n. AN0062424 - Richiedente  
 Scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - I

1 Cat 3 T 318



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# 21 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

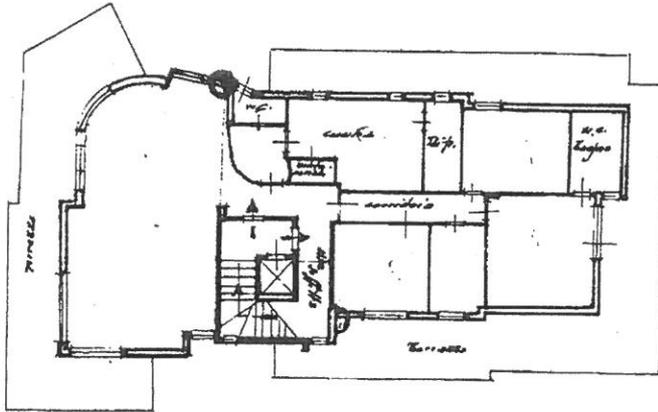
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ancona Via Salvadori

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona

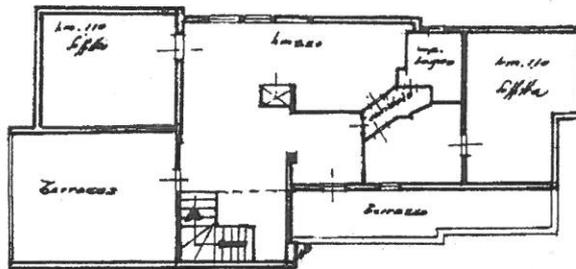
Cond. Ambrosi ed altri



R. 2°

Via Salvadori

Cond. Piccini ed altri



R. 3°

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Denuncia di fabbricati - Situazione al 16/06/2015 - Foglio: 19 Particella: 78 - Subalterno 6 >  
SANTA MARGHERITA n. 9 piano: 2-3 scala: 2  
N° 8413

19/06

Compilata dal [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Periti  
della Provincia di Ancona

DATA [REDACTED]  
Firma: [REDACTED]



Ufficio provinciale di Ancona - Territorio su Altro Ufficio  
 Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 10.07.01 Fine  
 Visura n.: AN0062421 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
 Comune di SARNANO ( Codice: I436)  
 Provincia di MACERATA  
**Catasto Fabbricati**  
 Foglio: 40 Particella: 330 Sub.: 18  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		40	330	18			A/3	1	3,5 vani	Euro 180,76	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/05/2015 n. 17305.1/2015 in atti dal 05/05/2015 (protocollo n. MC0037488) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
Indirizzo Annotazioni <b>INTESTATO</b> [REDACTED] FRAZIONE SASSOTETTO SNC piano: 3-4; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

**DATI DERIVANTI DA**  
 (1) Proprieta' per l/1  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2005 Trascrizione n. 8516.1/2005 in atti dal 12/10/2005 (protocollo n. MC0104036) Repertorio n.: 53783 Rogante: PAGLIARECCI MASSIMO Sede: FABRIANO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
 DIRITTI E ONERI REALI

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 17338 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria  
 Richiedente: DI.DA.INGG.ASS.





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.59.04 Fine  
Visura n.: AN0062404 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 19 Particella: 342

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	19	342		-	BOSCO CEDUO	03 08		Dominicale Euro 0,22 L. 431	Agrario Euro 0,10 L. 185	FRAZIONAMENTO n. 983 in atti dal 15/05/1986
Notifica				Partita		1408				

**INTESTATO**

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta' per 1000/1000 ISCRIZIONE (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1999 Voltura n. 1897.1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 69619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA	
		Registrazione:	

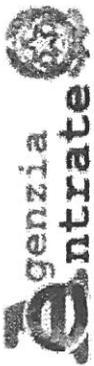
Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: D.I.D.A. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.57.59 Fine  
Visura n.: AN0062399 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ANCONA ( Codice: A271)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di ANCONA</b> <b>Foglio: 19 Particella: 87</b>

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito	
1	19	87		-	SEMINATIVO 3	ha are ca 15 90		Dominicale Euro 5,75 L. 11.130	Agrario Euro 7,39 L. 14.310	Impianto meccanografico del 15/03/1971
Notifica				Partita		1408				

**INTESTATO**

N.	1	DIRITTI ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDAZIONE]		
INTESTAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/05/1999 Volume n. 189/1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 69619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA		
Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DIDA. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.58.21 Fine  
Visura n.: AN0062401 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 19 Particella: 89

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	19	89		-	BOSCO CEDUO U	02 52		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 0,18 L. 353</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 0,08 L. 151</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 0,18 L. 353	Agrario Euro 0,08 L. 151
Dominicale Euro 0,18 L. 353	Agrario Euro 0,08 L. 151									
<b>Notifica</b>						Partita		119186		

**INTESTATO**

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà per 1000/1000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		
ISIRIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1999 Voltura n. 1897/1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 69619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA		
Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DLDA. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.58.43 Fine  
Visura n.: AN0062402 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 19 Particella: 286

Immobile		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	Foglio Particella Sub 19 286	-	PRATO U	00 02		Dominicale Euro 0,01 L. 6	Agrario Euro 0,01 L. 7
Notifica		Partita		1408		Tabella di variazione del 28/02/1980 n. 4281	

<b>INTESTATO</b>	
N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	
619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA	
Registrazione:	

Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 17326      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria      Richiedente: DI.DA. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.59.24 Fine  
Visura n.: AN0062405 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271) Provincia di ANCONA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 19 Particella: 515

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	19	515		-	SEMINATIVO 3	41 70			Dominicale Euro 15,08 L. 29.190	Agrario Euro 19,38 L. 37.530	FRAZIONAMENTO del 30/01/1997 n. 86.1/1997 in atti dal 30/01/1997
Notifica				Partita		116695					

**INTESTATO**

N.	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI
I	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1999 Voltura n. 1897.1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 69619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA		
Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DI.DA. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 09.59.41 Fine  
Visura n.: AN0062406 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
	Provincia di ANCONA
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 19 Particella: 516
<b>Immobile</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito
1	19	516		-	SEMINATIVO 3	02 40			
Notifica				Partita		116695		FRAZIONAMENTO del 30/01/1997 n. 86.1/1997 in atti dal 30/01/1997	

<b>INTESTATO</b>	
N.	[REDACTED]
DATI ANAGRAFICI	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1999 Voltura n. 1897.1/1999 in atti dal 25/06/1999 Repertorio n.: 69619 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA	
Registrazione:	

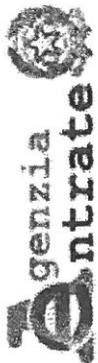
Unità immobiliari n. 1      Ricevuta n. 17326      Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: D.I.D.A. ING.ASS.

DIRITTI E ONERI REALI  
(1) Proprietà per 1000/1000





Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/06/2015 - Ora: 10.00.16 Fine  
Visura n.: AN0062409 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANCONA ( Codice: A271)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ANCONA Foglio: 19 Particella: 518

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddit
1	19	518		-	SEMINATIVO 3	00 06 ha arc ca		Dominicale Euro 0,02 L. 42  Agrario Euro 0,03 L. 54	FRAZIONAMENTO del 30/01/1997 n. 86.2/1997 in atti dal 30/01/1997
Notifica				Partita		116695			

**INTESTATO**

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprieta' per 1000/1000
ISCRIZIONE (DATI IDENTIFICATIVI) Comune di ANCONA Foglio: 19 Particella: 518 Rogante: SABATUCCI CORRADO Sede: ANCONA		
Registrazione:		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: D.LDA. ING.ASS.



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/06/2015

Data: 16/06/2015 - Ora: 10.00.36 Fine

Visura n.: AN0062411 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ANCONA ( Codice: A271)	
Catasto Terreni	Provincia di ANCONA	
	Foglio: 19 Particella: 540	

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Forz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	19	540	-	SEMINATIVO 2	72 25		Dominicale Euro 33,58
Agrario Euro 39,18 Tipo mappale del 12/10/2007 n. 262626.1/2007 in atti dal 12/10/2007 (protocollo n. AN0262626)							

### INTESTATO

N.	1	DIRITTI E ONERI REALI
		(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 17326

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: DIDA. ING.ASS.

Figure 1

Figure 2

Figure 3

## ADDENDUM ALLA RELAZIONE DI STIMA del patrimonio immobiliare della [REDACTED]

con sede [REDACTED]

cod. fisc. e p.iva [REDACTED]

Lo scrivente Ing. Andrea Rachetta - libero professionista ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al num.2064 con studio in Ancona in via Cesare Battisti n.16 - ha ricevuto l'incarico in qualità di perito estimatore di redigere la perizia di stima dei beni immobili della Società [REDACTED] con sede [REDACTED] in via [REDACTED] cod. fisc. e p.iva [REDACTED]

Ad integrazione della relazione di estimativa già redatta ed al fine di consentire la valutazione della capienza dei creditori ipotecari, si precisa che l'immobile indicato quale "edificio commerciale A" (*locale commerciale supermercato ingrosso ex Gros Market*) risulta gravato da due ipoteche volontarie entrambe di primo grado su due distinte porzioni:

1. l'ipoteca n.6678 R.P. del 02/11/2006 in favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla particella 132 di cui al foglio 95;
2. l'ipoteca n.6042 R.P. del 07/09/2007 in favore di [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla particella 131 di cui al foglio 95;

Tale suddivisione rispecchia lo stato dei luoghi al momento dell'iscrizione, ma non quello attuale e, dunque, non corrisponde alla descrizione dei lotti che il sottoscritto ha esposto in perizia che viceversa corrisponde all'attuale stato di consistenza dell'immobile.

In particolare, una porzione della particella 132 della superficie di 1.300 mq è stata accorpata alla porzione descritta nell'elaborato peritale quale "*locale commerciale supermercato ingrosso ex Gros Market*" il cui valore di mercato è stato complessivamente stimato € 3.150.000.

La porzione di 1.300 mq è costituita da 1.200 mq di superficie di vendita (alla quale viene applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00) e da 100 mq di spazi

accessori (ai quali viene applicato un coefficiente di ragguglio pari 0,50) quindi ha **una superficie raggugliata totale di 1.250 mq a cui attribuire un valore unitario di mercato di €/mq 500 ed avere un valore complessivo di stima della porzione pari a di € 625.000**, calcolata in percentuale sulla valutazione dell'intera porzione destinata a commercio all'ingrosso (si tratta infatti di porzione avente valore omogeneo a quello dell'intero lotto stimato).

Ne consegue che, ferma la valutazione esposta in perizia, la quale, si ripete corrisponde alla attuale situazione dell'immobile e suddivide i lotti in base alla loro effettiva possibilità di commercializzazione separata, **la porzione di cui al foglio 95 particella 132 gravata da ipoteca in favore [REDACTED]** (costituita dal locale commerciale adibito a pizzeria, dal supermercato, dagli uffici al piano primo e dall'unità immobiliare adibita a civile abitazione al piano secondo) **deve essere attribuita una valutazione di € 5.385.000**, valore che si determina con la somma dei singoli valori di stima riportati nella tabella "edificio commerciale A" contenuta nella relazione di stima ovvero € (310.00 + 2.960.000 + 1.210.000 + 280.000) più la porzione della particella 131 sopra descritta alla quale è stato attribuito un valore di stima di € 625.000.

D'altra parte, **alla porzione di cui al foglio 95 particella 131, che garantisce Centrobanca, deve essere attribuito un valore di € 2.525.000**, valore che si determina con la differenza tra la stima dell'intera porzione adibita a commercio all'ingrosso (€ 3.150.000) e la porzione della particella 131 sopra descritta (€ 625.000,00).

Ancona, 24 luglio 2015

IL PERITO ESTIMATORE

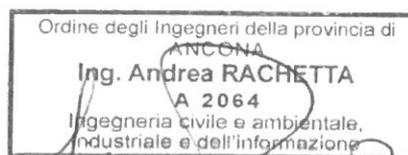


Inoltre si precisa che nella relazione di stima non sono stati riportati i 5 immobili di seguito descritti:

- foglio 95, particella 632, categoria D/1 con rendita di € 168 in via Strada di Pontelungo: si tratta di un accessorio a servizio dei due edifici commerciali principali ubicato a lato del piazzale adibito a parcheggio. Non ha un proprio valore di mercato perché contiene impianti a servizio dei due edifici principali (vedere allegato n.1).
- foglio 95, particella 132, sub 10 categoria D/1 con rendita di € 123,96 in via Strada Vecchia del Pinocchio: si tratta di un accessorio a servizio dell'edificio commerciale A. Non ha un proprio valore di mercato perché contiene impianti a servizio dei due edifici principali (vedere allegato n.2).
- foglio 96, particella 1138 (proprietà Promoter per 2/3), particella 379 (proprietà Promoter per 1/3), particella 1136 (proprietà Promoter per 2/3) *tutte censite come prato*: costituiscono porzione del piazzale adibito a parcheggio circostante l'edificio commerciale B e il loro valore di mercato è compreso nel valore unitario già stimato dei singoli immobili (vedere allegato n.3).

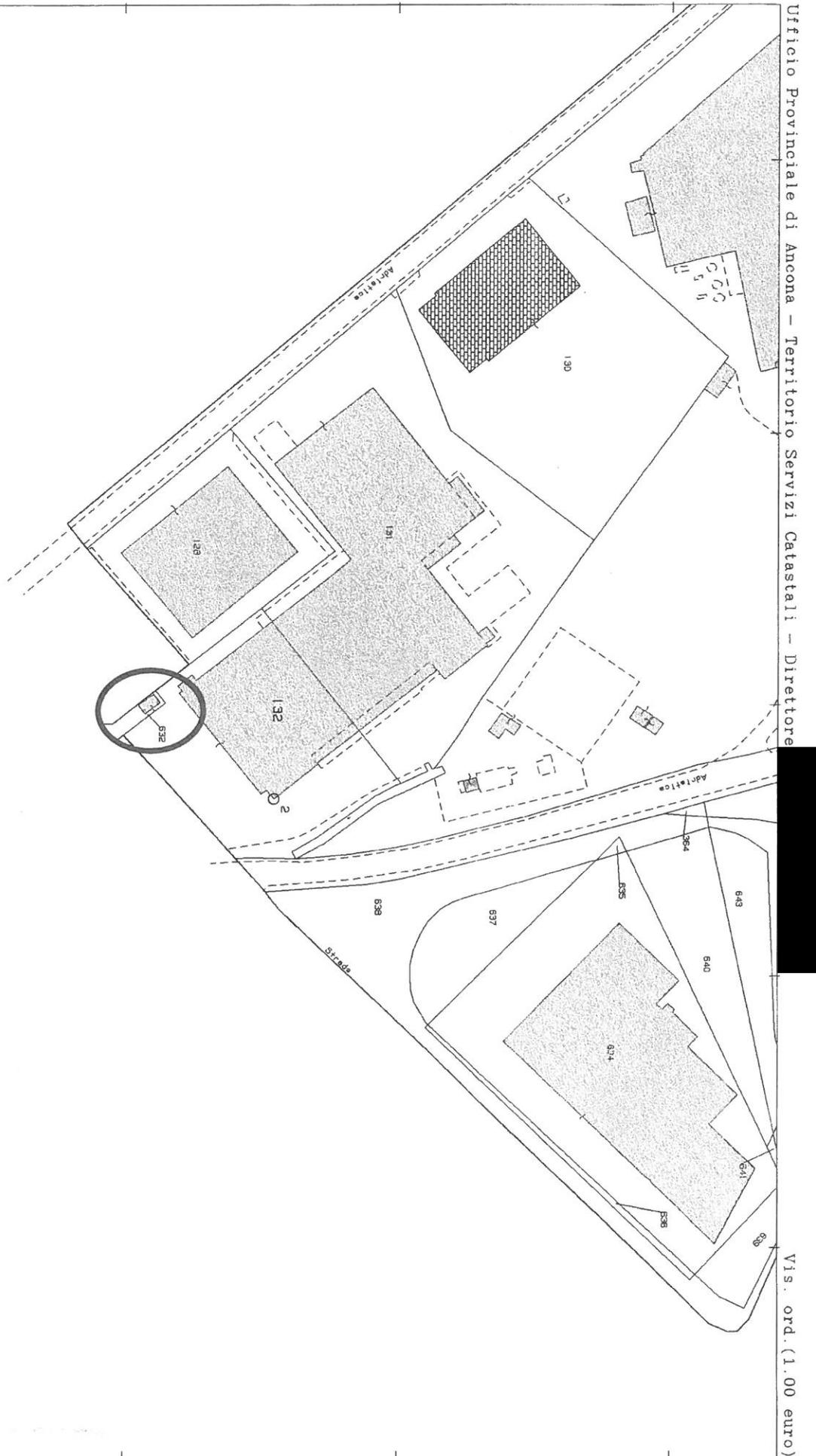
Ancona, 24 luglio 2015

IL PERITO ESTIMATORE



ALLEGATO N. 1

E=2399000



Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio Servizi Catastali - Direttore

Vis. ord. (1.00 euro)

1 Particella: 132

Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Ancona

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Geometri	
Prov. Ancona	N. 1431

Comune di Ancona	Protocollo n. AN0001281 del 09/01/2014
Sezione: Foglio: 95 Particella: 132	Tipo Mappale n. 80537 del 29/07/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 1000

PIANTA PIANO TERRA

STRADA STATALE N.16

MAP. 131

MAP. 130

M.128

M.632

10

11

11

MAP. 131

19

18

13

12

18

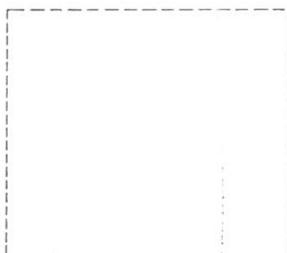
11

MAP. 131

MAP. 85

STRADA VECCHIA  
DEL PINOCCHIO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



20

16

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2014 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 95 - Particella: 132 - Elaborato planimetrico >

ALLEGATO N. 3

E=2399000

1 Particella: 379

