

**Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco**

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**UFFICIO FALLIMENTI**

**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO  
PER VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI**



**ANCONA, 3 FEBBRAIO 2025**

**DOTT.ING. CESARE GRECO**

*Cesare Greco*  
Dott. Ing. Cesare GRECO  
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 1066



## OPERAZIONI PERITALI

In data 28.5.2021 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco, previa approvazione di un preventivo richiesto, è stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, ricevendone notifica dal Curatore in data 31.5.2021 (ALLEGATO 1).

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti alcuni interfacciamenti con il Curatore Fallimentare al fine di raccogliere ogni documentazione preventivamente disponibile.

Si è quindi acquisita presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) la documentazione catastale aggiornata, come da documentazione distribuita nei vari capitoli della presente perizia.

In data 10.6.2021 si è indirizzata una pec di convocazione al Curatore, al Dott. \_\_\_\_\_, liquidatore della ditta \_\_\_\_\_<sup>1</sup> ancora formalmente proprietaria dei beni da periziare, ed all' \_\_\_\_\_ progettista e D.L. del complesso in esame indicato dallo stesso \_\_\_\_\_, convocandoli per un sopralluogo fissato il 15.7.2021 (ALLEGATO 2).

In data 13.7.2021, causa il sovrapporsi di impegni nell'ambito di un procedimento penale, si è differito il sopralluogo al giorno 19.7.2021 (ALLEGATO 3).

In data 19.7.2021 si è effettivamente eseguito il **primo sopralluogo**

---

<sup>1</sup> Useremo sempre, nella perizia, questa dicitura abbreviata per intendere

**agli immobili a** , dapprima incontrando l' presso il suo studio (in tale occasione acquisendo alcuni estremi delle pratiche edilizie, tuttavia non fornite quanto a documentazione tecnica necessaria) ed ha successivamente verificato gli immobili oggetto del fallimento, potendo tuttavia esaminarli solo dall'esterno – fatta eccezione per alcuni posti auto in un'autorimessa – dal momento che gli stessi risultavano non accessibili internamente e non sono state messe a disposizione le chiavi per accedere internamente. La documentazione fotografica ricavata è prodotta negli allegati ai singoli capitoli.

Dopo inutili ricerche presso soggetti vagamente indicati dall' .  
o dal – quali ad esempio la ditta che si riferiva essere utilizzatrice di alcuni depositi – e dopo vari colloqui telefonici col Curatore, lo scrivente ha fornito al Curatore stesso un resoconto dettagliato dello stato degli accertamenti e delle problematiche insorte con una pec in data 25.8.2021, trasmessa per conoscenza anche al Dott. e fissando il termine del 15.9.2024 come data ultimativa per ricevere eventuali integrazioni (ALLEGATO 4).

In data 25.8.2021 l' ha riposto come da ALLEGATO 5.  
In data 27.8.2021 l' ha invitato formalmente il Dott. a concedere allo scrivente autorizzazione ad accedere, se del caso autorizzando anche un fabbro per l'apertura delle porte chiuse e successivi ripristini (ALLEGATO 6).

In data 15.12.2021 l' ha chiesto un aggiornamento sulla perizia (ALLEGATO 7).

Dopo l'aggiornamento sulle immutate condizioni (non visitabilità dei

beni), in data 23.12.2021 si è convenuto di inoltrare domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ per espletare quantomeno gli accertamenti di natura urbanistica sull'immobile (ALLEGATO 8). Si è scelta questa procedura stante la particolare situazione caratterizzata, come già detto, dalla provvisoria titolarità degli immobili in capo a soggetti terzi.

In data 24.12.2021 lo scrivente ha comunque inoltrato formale domanda di accesso agli atti al Comune di \_\_\_\_\_ (ALLEGATO 9).

In data 12.1.2022 si è quindi eseguito un **secondo sopralluogo** a presso l'Ufficio \_\_\_\_\_, esaminando la documentazione progettuale completa ed ordinandone una selezione.

In data 21.4.2022 l' \_\_\_\_\_ ha trasmesso la documentazione in suo possesso relativamente all'appalto di costruzione del centro commerciale nel quale sono comprese le unità da periziare (ALLEGATO 10).

In pari data l' \_\_\_\_\_ ha scritto: *“faccio seguito alla telefonata odierna per chiederLe cortesemente di fare un ultimo tentativo con il \_\_\_\_\_ affinché conceda l'accesso (ad oggi a me negato) alle unità immobiliari per consentirLe di completare la perizia”* (ALLEGATO 11).

In data 28.4.2022, facendo seguito alla richiesta del Curatore, si è indirizzato al \_\_\_\_\_ un sollecito, riepilogando le pregresse difficoltà frapposte (ALLEGATO 12).

In data 10.5.2022 il \_\_\_\_\_ ha ritenuto di rispondere come da pec che si riporta nell'ALLEGATO 13, dal cui contenuto – visti i fatti precedentemente descritti e le inutili perdite di tempo causate – lo scrivente dissente in toto.

In data 11.5.2024 lo scrivente ha dunque dovuto rispondere con la pec dell'ALLEGATO 14, puntualizzando l'incresciosa situazione pur senza polemiche, e concludendo come segue: *“Ad ogni buon conto, resto in attesa della disponibilità a consentire l'accesso ai locali – che mi prospetta entro il 15.6.2022 (e prego il Curatore che legge in copia di annotare la data) – ed attendo un Suo cenno per concordare la data”*. In realtà il non ha provveduto a riscontrare la comunicazione ed a dare disponibilità per il sopralluogo interno ai beni.

In data 20.6.2022 l' ha chiesto conferma dell'eventuale disponibilità data dal (ALLEGATO 15), ottenendo il riscontro del perdurante impedimento per lo scrivente ad eseguire le visite (ALLEGATO 16).

In data 29.7.2022 l' ha chiesto informazioni relativamente a vincoli a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali gravanti sugli immobili (ALLEGATO 17).

In data 13.9.2023 l' ha informato di una causa pendente tra il e la , chiedendo se fosse possibile un'attestazione di regolarità degli immobili sulla base delle conoscenze acquisite: lo scrivente lo ha informato dell'impossibilità di fornire tale attestazione in assenza di una visita interna agli immobili, circostanza poi ampiamente confermata da quanto verificato l'anno successivo (ALLEGATO 18).

In data 18.12.2023 l' ha comunicato di aver ottenuto il consenso della controparte ed ha chiesto alcune date per possibili sopralluoghi (ALLEGATO 19). La comunicazione

è stata riscontrata con la mail dell'ALLEGATO 20, fornendo le date de 24-25-26.1.2024.

In data 15.1.2024 il Curatore ha comunicato di aver fissato la data del 24.1.2024 per il sopralluogo (ALLEGATO 21). In data 23.1.2024 ha comunicato l'annullamento del sopralluogo per indisponibilità del (ALLEGATO 22).

Trascorsi vari mesi di perdurante indisponibilità della controparte, in data 24.10.2024 l' ha comunicato di aver raggiunto un accordo con controparte per il trasferimento dei beni ma di aver bisogno della perizia, confermando: *“La controparte è ora disponibile a dare l'accesso agli immobili”* (ALLEGATO 23).

Presi accordi verbali con lo scrivente per un sopralluogo in data 6.11.2024 l' ha indirizzato una mail di conferma ai vari referenti della (ALLEGATO 24) ed in data 5.11.2024 ha confermato allo scrivente la disponibilità per il sopralluogo del giorno successivo (ALLEGATO 25).

In data 6.11.2024, alle ore 10,30, si è effettivamente tenuto il **terzo sopralluogo a** presso gli immobili alla cui apertura hanno presenziato inizialmente il e l' , oltre al Curatore ed allo scrivente, mentre si è poi trattenuto il solo fino alla fine del sopralluogo durante il quale è stato possibile visitare anche internamente tutti i beni immobili (prendendo atto delle condizioni a quell'epoca e riportandone documentazione fotografica) **fatta eccezione per la parte terminale del Subalterno 34**, consistente in una piccola porzione terminale (bagno più antibagno) dell'unità che chiameremo

convenzionalmente ”, risultata inaccessibile in quanto utilizzata dal personale delle pulizie e chiusa a chiave. Non riuscendosi a rintracciare tale personale il sopralluogo è terminato con la richiesta all’ (quale incaricato dal , e comunque titolare di uno studio ubicato solo alcuni metri più in là nel medesimo complesso) di rintracciare i possessori della chiave ed avvisare lo scrivente o quantomeno fornire foto e misure della piccola porzione in oggetto. Nel corso del sopralluogo è emersa l’esistenza di alcune porzioni con abusi edilizi, come meglio si chiarirà nella parte dedicata al Lotto A. È anche risultato che due unità erano dotate di impianto termico ma non erano disponibili i libretti delle caldaie.

In data 16.12.2024, nulla essendo ancora pervenuto, si è indirizzata al Curatore , al ed all’ una pec lamentando il mancato accesso a quella porzione e chiedendo istruzioni su come procedere (ALLEGATO 26). In pari data anche il Curatore ha provveduto a sollecitare il e l’ (ALLEGATO 27): tuttavia anche quest’ultimo sollecito è rimasto privo di riscontro ed il Curatore, stanti i tempi ristretti concessi per il completamento della perizia, ha richiesto allo scrivente di completarla in ogni caso.

Si è proceduto a far redigere gli APE per le due porzioni che necessitano di tale attestazione.

In data 20.12.2024 il Curatore ha chiarito la definitiva scelta di escludere dalla vendita un bene, il Lotto D (ALLEGATO 28), che inizialmente era ricompreso nella lista dei beni da periziare (ALLEGATO 29).

In merito ai riscontri eseguiti ed alle analisi svolte si riferisce quanto di seguito esposto.

## ELENCO SINTETICO DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

I lotti presi in considerazione nella presente perizia consistono nei seguenti beni immobili, tutti compresi all'interno del centro commerciale  
“  
senza numero civico, pertanto  
vendibili separatamente senza alcuna correlazione l'uno con l'altro:

Lotto A – [REDACTED]

Lotto B – Immobile commerciale a piano primo sottostrada (Subalterno 70).

Lotto C – Cinque posti auto nell'autorimessa a piano secondo sottostrada (vedibili anche singolarmente):

C1 – Posto auto Subalterno 91.

C2 – Posto auto Subalterno 92.

C3 – Posto auto Subalterno 93.

C4 – Posto auto Subalterno 94.

C5 – Posto auto Subalterno 95.

Lotto D – [REDACTED]

Lotto E – Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 138).

Lotto F – Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 139).

Lotto G – Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 140).

Tali immobili risultano allibrati alla

che per impegno contrattuale doveva cederli – tranne il Lotto D – alla  
(impresa che ha provveduto alla  
ristrutturazione del complesso in cui detti beni sono inclusi) ed a tutt’oggi  
non ha ancora provveduto, risultando quindi inadempiente. Tale situazione è  
oggetto di un contenzioso in essere tra la Curatela del  
finalizzato appunto al perfezionamento degli atti di assegnazione alla  
dei beni compresi nel contratto d’appalto  
(contratto che, sarà bene precisarlo sin d’ora, si è concluso nel 2012 con un  
collaudo tecnico amministrativo con esito positivo e senza alcuna  
prescrizione per l’Appaltatore, né contestazioni dalla  
nei confronti del Collaudatore o del D.L., ragion per cui  
occorreva dar corso agli obblighi contrattuali sin da quella data.

Ad ogni buon conto la vertenza per il trasferimento delle unità  
indebitamente trattenute è vicenda separata rispetto alla presente relazione,  
per la quale il mandato dell’Ill.mo Giudice è di procedere alle analisi e  
valutazioni nel presupposto dell’auspicato e rapido trasferimento dei beni  
alla e quindi alla Curatela.

Si fa presente che l’elenco dei beni riportato alla pagina precedente  
deriva dalla richiesta inizialmente inoltrata dal Curatore sulla  
base delle trattative all’epoca in corso con la  
, che non aveva ancora adempiuto al trasferimento della proprietà alla  
. Nell’ALLEGATO 29 si riporta il prospetto  
inizialmente fornito, in base al quale è stato anche redatto il prospetto di  
parcella poi sottoposto dal Curatore all’Ill.mo Giudice per l’approvazione  
poi concessa: e valga la pena sottolineare che tale preventivo era stato

redatto nell'ipotesi di un *normale* svolgimento delle attività peritali, mai immaginando che da parte della \_\_\_\_\_ e dei suoi delegati fosse messa in atto una tale attività ostativa da far prolungare lo svolgimento di tali operazioni fino a raggiungere quasi i quattro anni, da maggio del 2021 ad oggi.

Per il Lotto D, dopo che erano state effettuate già le visite, le acquisizioni documentali e la valutazione, è maturata una diversa prospettiva da parte del Curatore, della quale si riferirà nel relativo capitolo.

Infatti l'inserimento di tale Lotto tra i beni attesi dalla

\_\_\_\_\_ derivava non dal contratto d'appalto bensì da pattuizioni correlate a prestazioni aggiuntive delle quali tuttavia, al momento, il Curatore ritiene di non possedere documentazione sufficientemente esaustiva tale da rendere meno evidente e provata la richiesta di trasferimento del bene, e pertanto ha deciso per il momento di soprassedere.

La vendita di tale Lotto D può intendersi pertanto al momento sospesa.

Nel seguito si forniscono le analisi e la valutazione separata per i vari lotti di cui sopra. Solo i posti auto, del tutto similari, vengono accorpati in un unico Lotto, fermo restando che è conveniente metterli in vendita separatamente, con possibilità di abbinarli in presenza di eventuali richieste specifiche degli acquirenti.

Al termine dei capitoli dedicati ad ogni singolo lotto viene riportato l'elenco degli allegati a quello specifico capitolo.

Al termine della perizia viene invece riportato l'elenco riassuntivo di tutti gli allegati, compresi quelli di carattere generale e quelli specifici per i singoli lotti.

**LOTTO B**  
**Negoziò a piano primo sottostrada  
del centro commerciale**

“

**Quota di interesse della Curatela**

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene, che tuttavia andrà raggiunta con il passaggio di proprietà dalla \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_  
(attualmente il rogito è ancora da stipulare).

**Descrizione catastale**

Il cespite comprende un negozio al primo piano sottostrada del centro commerciale, che corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*Piena proprietà di una porzione immobiliare sita all'interno del complesso cosiddetto “ \_\_\_\_\_ , sito a \_\_\_\_\_ con ingresso principale comune in \_\_\_\_\_ senza numero civico. Detta porzione, ubicata a piano primo sottostrada con accesso da \_\_\_\_\_ senza numero civico (o dagli spazi interni al centro commerciale), comprende un negozio suddiviso in locale commerciale, deposito, ripostiglio, antibagno e bagno, censito a Catasto Fabbricati al **Foglio \_\_\_\_\_ Mappale \_\_\_\_\_ , Subalterno \_\_\_\_\_ , Via \_\_\_\_\_ , Piano S1, Z.C.1, Categoria C/1, Classe 9, Consistenza 71 mq, Superficie catastale 84 mq, R.C. € 1.448,40.***  
*Confini: autorimessa pubblica (Subalterno 65), ragioni del Subalterno 71, ragioni della corte Subalterno 3, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da B2 a B6 si riporta tutta la documentazione

catastale di riferimento.

### **Proprietà**

L'immobile risulta tuttora di proprietà della  
: si rimanda a quanto già segnalato per il Lotto A nel  
paragrafo "Proprietà".

### **Stato dell'immobile**

Attualmente l'immobile risulta libero e sgombero da arredi di alcun  
genere.

Non risultano allo scrivente contratti di locazione.

### **Descrizione dell'immobile**

#### Descrizione generale del complesso

Si rimanda alla descrizione generale già fornita per il Lotto A.

#### Descrizione specifica del Lotto in esame

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica  
dell'ALLEGATO B1.

Il negozio in esame si trova sulla destra dell'ingresso all'autorimessa  
ad uso pubblico ricavata a piano primo sottostrada dell'immobile, con  
accesso da una traversa di (foto 1 e 2). Le pareti esterne  
sono rifinite in parte in mattoni faccia a vista ed in parte ad intonaco civile.  
Sono presenti due vetrine in alluminio (una dotata di porta d'ingresso: foto  
5 e 6), tutte ad illuminare/aerare il vano negozio che corrisponde alla zona  
d'ingresso al parcheggio, prima del varco di chiusura: il retronegozio,  
concepito come deposito e posto al confine con l'autorimessa vera e propria,  
non ha aperture.

L'autorimessa pubblica è concepita con posti auto: su di essa aprono

anche dei box auto privati (foto 3 e 4).

L'interno del negozio (foto 7 e seguenti) presenta intonaci al rustico, pavimento in ceramica (36 x 36) senza battiscopa, porte tamburate in legno, solaio in predalle a vista, pilastri, travi ed elementi prefabbricati non intonacati, altezza interna attuale (senza pavimenti) pari a 2,71 m che si riduce a 2,25 m sotto la trave a vista. La zona bagno e antibagno è pavimentata e rivestita in ceramica e dotata di sanitari.

È presente l'impianto elettrico sotto traccia e l'impianto idrosanitario. L'impianto termico è autonomo, a gas metano, e consta di una caldaia murale posta a vista nel locale negozio della quale non è risultato disponibile alcun libretto, con scarico a tetto da canna fumaria inglobata nella parete (foto 11 ÷ 14), a da n.3 termoconvettori più un termosifone nel bagno.

### **Consistenza**

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde comprensive dei muri esterni (a metà con le altre proprietà a confine) ed interni.

#### **☐ Negozio a piano primo sottostrada**

- Negozio ..... 35 mq
- Retronegozio e servizi igienici ..... 43 mq

Il negozio, da progetto, ha una superficie netta di 31,110 mq, il retronegozio con i servizi ed il ripostiglio di 39,23 mq.

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

Il negozio è in condizioni normali in rapporto allo stato di completamento che, come visto, non è "definitivo", presupponendosi un

intervento correlato all'allestimento finale da parte del futuro utilizzatore.

Si segnalano i seguenti aspetti:

- la parete esterna a confine con il percorso d'ingresso all'autorimessa e la stessa vetrina non presentano progettualmente alcuna difesa dalle acque che eventuali piogge a vento o lo stesso transito dei veicoli possono portare sino a questa posizione, e pertanto presenta alcune infiltrazioni (foto 1 e 7);
- sussistono alcune incompletezze da sistemare (ad esempio foto 14 e 23, oppure le tinteggiature, le verifiche/integrazioni degli impianti, i battiscopa, etc.);
- in mancanza di alcuna documentazione va denunciato l'impianto termico ed in generale vanno verificate tutte le certificazioni impiantistiche.

### **Regolarità urbanistica**

Per l'iter edificatorio del fabbricato si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" relativo al Lotto A.

Per lo specifico immobile qui in esame si annota quanto segue:

- **corrispondenza catastale:** l'immobile corrisponde alla planimetria catastale, potendosi trascurare le minimali divergenze nell'altezza interna (2,71 m invece di 2,74 m);
- **regolarità urbanistica:** l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 (cfr. in particolare ALLEGATO A33.6), potendo risultare trascurabili o rientranti nelle tolleranze modeste divergenze nelle misure interne.

In definitiva, l'immobile è regolare e vendibile senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

### **Vincoli e servitù**

Sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: si veda quanto specificato per il Lotto A. Va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

È comunque probabile la necessità di adesione ad un regolamento comune per la gestione del centro commerciale, di cui tuttavia lo scrivente non ha ricevuto né rinvenuto alcun documento di riscontro.

Come già detto, l'immobile è libero e disponibile per la vendita.

### **Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

L'immobile non era dotato della certificazione energetica.

Lo scrivente ha pertanto provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) a firma dell'Ing. \_\_\_\_\_, rilasciato in data 17.12.2024 con prot. 1.582.473 (ALLEGATO B7).

L'immobile risulta in Classe energetica F.

Si noti in ultima pagina la dichiarazione di non presenza dell'impianto termico conseguente il mancato rinvenimento del libretto d'impianto e della documentazione progettuale.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Il cespite non è convenientemente divisibile.

### **Valutazione**

Si individuano come segue gli elementi specifici da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ consistenza equilibrata tra negozio e magazzino;

⇒ ubicazione nella zona di transito all'autorimessa pubblica, che è il luogo destinato al parcheggio degli avventori del centro commerciale nel suo insieme (sulle strade pubbliche i parcheggi sono molto scarsi);

⇒ dotazione di due vetrine;

• elementi sfavorevoli:

⇒ posizione decisamente meno interessante rispetto alle unità commerciali a piano terreno;

⇒ allestimenti interni da completare;

⇒ lievi segni di umidità.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un cespite di medio-bassa commerciabilità, il cui interesse finisce per dipendere dal successo commerciale dell'intero complesso nel senso che se il complesso è solo parzialmente attivo si ha un limitato afflusso all'autorimessa ed allora l'unità in esame resta sostanzialmente celata.

Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari e le potenzialità dell'immobile costituente il Lotto in esame, e tenuto conto anche dei vari aspetti negativi, si propone la valutazione riportata nel prospetto che segue:

<b>LOTTO B - NEGOZIO A PIANO PRIMO SOTTOSTRADA</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. ragg.</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato</i>	<i>Parziali (approssimati)</i>
Piano primo sottostrada:					
Negozi in un unico vano	35	1,00	€ 2.000,00	€ 70.000,00	
Retronegozio e servizi igienici	43	0,75	€ 1.500,00	€ 64.500,00	€ 135.000,00
<b>Valore teorico in caso di immobile perfettamente regolare e fruibile</b>					<b>€ 135.000,00</b>
<b>Detrazione per regolarizzazioni e riduzioni in pristino</b>					<b>€ -</b>
<b>Detrazione per opere di completamento</b>					<b>-€ 5.000,00</b>
<b>Valore commerciale nello stato attuale</b>					<b>€ 130.000,00</b>

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € 130.000,00.

**Allegati specifici per il presente lotto**

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

B1 - Documentazione fotografica (n.25 foto numerate da 1 a 25).

B2 - Estratto di mappa.

B3 - Elaborato planimetrico: pianta.

B4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

B5 - Planimetria catastale.

B6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio     , Particella  
Subalterno

B7 - Attestato di prestazione energetica.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**LOTTO C**  
**N.5 posti auto a piano secondo**  
**sottostrada del centro commerciale**  
“  ”

**Quota di interesse della Curatela**

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene, che tuttavia andrà raggiunta con il passaggio di proprietà dalla  al Fallimento  (attualmente il rogito è ancora da stipulare).

**Descrizione catastale**

Il cespite comprende cinque posti auto coperti all'interno di un'autorimessa ubicata al piano secondo sottostrada del centro commerciale, corrispondenti alla seguente descrizione catastale (si individuano cinque sotto-lotti utili in caso di vendita separata):

- **LOTTO C1:** *posto auto coperto all'interno di autorimessa sita a piano secondo sottostrada del centro commerciale “  ”, sito a  con ingresso principale comune in  senza numero civico. Detta autorimessa è accessibile da  senza numero civico. Il posto auto è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale**  **Subalterno** , Via  Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 15 mq, R.C. € 23,24. Confini: spazio comune di transito su due lati, ragioni del Subalterno 92, ragioni del Subalterno 107, salvo altri;*

- **LOTTO C2:** posto auto coperto all'interno di autorimessa sita a piano secondo sottostrada del centro commerciale , sito a con ingresso principale comune in senza numero civico. Detta autorimessa è accessibile da senza numero civico. Il posto auto è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale Subalterno** Via Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79. Confini: spazio comune di transito, ragioni del Subalterno 91, ragioni del Subalterno 93, ragioni del Subalterno 108, salvo altri;

- **LOTTO C3:** posto auto coperto all'interno di autorimessa sita a piano secondo sottostrada del centro commerciale , sito a con ingresso principale comune in senza numero civico. Detta autorimessa è accessibile da senza numero civico. Il posto auto è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale** , **Subalterno** , V , Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq, R.C. € 24,79. Confini: spazio comune di transito, ragioni del Subalterno 92, ragioni del Subalterno 94, ragioni del Subalterno 109, salvo altri;

- **LOTTO C4:** posto auto coperto all'interno di autorimessa sita a piano secondo sottostrada del centro commerciale sito a con ingresso principale comune in senza numero civico. Detta autorimessa è accessibile da senza numero civico. Il posto auto è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** **Mappale** , **Subalterno** , Piano S2, Z.C.1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq,

*R.C. € 24,79. Confini: spazio comune di transito, ragioni del Subalterno*

*93, ragioni del Subalterno 95, ragioni del Subalterno 110, salvo altri;*

*- LOTTO C5: posto auto coperto all'interno di autorimessa sita a piano*

*secondo sottostrada del centro commerciale , sito a*

*con ingresso principale comune in senza*

*numero civico. Detta autorimessa è accessibile da senza*

*numero civico. Il posto auto è censito a Catasto Fabbricati al Foglio ,*

*Mappale , Subalterno Piano S2, Z.C.1,*

*Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Superficie catastale 16 mq,*

*R.C. € 24,79. Confini: spazio comune di transito, ragioni del Subalterno*

*94, ragioni del Subalterno 96, ragioni del Subalterno 111, salvo altri;*

Negli ALLEGATI da C2 a C14 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

### **Proprietà**

Gli immobili risultano tuttora di proprietà della

: si rimanda a quanto già segnalato per il Lotto A nel paragrafo “Proprietà”.

### **Stato degli immobili**

Attualmente tutti i posti auto risultano liberi da veicoli.

Non risultano allo scrivente contratti di locazione.

### **Descrizione degli immobili**

#### Descrizione generale del complesso

Si rimanda alla descrizione generale già fornita per il Lotto A.

#### Descrizione specifica del Lotto in esame

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica

dell'ALLEGATO C1.

Le foto 1 ÷ 3 mostrano la zona più a valle del complesso, lungo  
sulla sinistra l'ingresso all'autorimessa privata ed ai vari garage e  
magazzini che aprono sulla stessa; sulla destra l'ingresso ad alcune unità  
immobiliari a diversa destinazione ubicate a tale livello.

Le foto 4 ÷ 6 mostrano alcuni dettagli del percorso d'ingresso fino  
al varco chiuso con serranda avvolgibile elettrocomandata.

Le foto 7 ed 8 si riferiscono ai cinque posti auto qui in esame, ubicati  
nella prima zona che si raggiunge una volta entrati.

L'autorimessa ha la struttura portante (pilastri, mensole, travi,  
predalle) faccia a vista ma tinteggiata. Le pavimentazioni sono di tipo  
industriale, in massetto cementizio tagliato a riquadri, con spolvero al  
quarzo. È presente l'impianto elettrico di illuminazione, di rilevazione fumi,  
di videosorveglianza ed antincendio, nonché la segnaletica orizzontale. I  
vari accessi ai vani scale o ai compartimenti antincendio sono realizzati con  
porte REI.

\*

### **Consistenza**

I posti auto hanno la seguente consistenza (la superficie è tratta dai  
dati catastali):

- posto auto C1 (Subalterno 91) ..... 15 mq
- posto auto C2 (Subalterno 92) ..... 16 mq
- posto auto C3 (Subalterno 93) ..... 16 mq
- posto auto C4 (Subalterno 94) ..... 16 mq
- posto auto C5 (Subalterno 95) ..... 16 mq

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

I posti auto sono in normali condizioni di conservazione e manutenzione (considerando anche i 13 anni intercorsi dall'agibilità).

All'ingresso dell'autorimessa (comune) si osservano alcune colature di acqua dal terrazzamento soprastante nonché le risalite di acqua alla base della parete, che non appare particolarmente difesa dall'acqua che può accumularsi sino a questa posizione (foto 4).

### **Regolarità urbanistica**

Per l'iter edificatorio del fabbricato si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" relativo al Lotto A.

Per gli specifici immobili qui in esame si annota quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: gli immobili corrispondono alle planimetrie catastali;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 (cfr. in particolare ALLEGATO A33.5).

In definitiva, gli immobili sono regolari e vendibili senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

### **Vincoli e servitù**

Sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: si veda quanto specificato per il Lotto A. Va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

È comunque probabile la necessità di adesione ad un regolamento comune per la gestione del centro commerciale, di cui tuttavia lo scrivente

non ha ricevuto né rinvenuto alcun documento di riscontro.

Come già detto, i posti auto sono liberi e disponibili per la vendita.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

I beni sono già catastalmente divisi e possono tranquillamente essere venduti anche separatamente senza che ciò determini alcun pregiudizio economico per la commercializzazione di quelli non ancora venduti.

### **Valutazione**

Si individuano come segue gli elementi specifici da considerare per la valutazione degli immobili in esame:

- elementi favorevoli:

⇒ dotazione indispensabile per chi possiede unità immobiliari nel complesso, stante la difficoltà di reperire parcheggi;

⇒ bene che potrebbe avere attrattive anche per i residenti in zona, per via della citata difficoltà di reperire parcheggi;

⇒ buone caratteristiche costruttive;

- elementi sfavorevoli:

⇒ sino ad oggi il complesso risulta sottoutilizzato e non adeguatamente promosso.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare cespiti di discreta commerciabilità, interessanti per varie fasce di utenti: come detto, non solo i proprietari di negozi o uffici all'interno del complesso, ma anche cittadini residenti nelle case limitrofe, che sono generalmente prive di garage.

Per quanto riguarda le indagini sui valori di mercato si può innanzitutto rimandare alle considerazioni già proposte per il Lotto A, annotando peraltro che i valori OMI attuali – che collocano i posti auto

coperti nella fascia di prezzo tra € 630,00/mq ed € 850,00/mq (cfr. ALLEGATO C15) hanno subito un incremento rispetto ai valori censiti nel 2013, che erano compresi nell'intervallo tra € 540,00/mq ed € 720,00/mq (cfr. ALLEGATO C17), il che dimostra appunto la persistente ed incrementata domanda di spazi di parcheggio in zona. Inoltre i dati sugli acquisti della . nell'anno 2013, che abbiamo già visto nella parte valutativa del Lotto A considerando gli ALLEGATI A45 ed A46, dimostrano che all'epoca i cinque posti auto furono acquistati ad un prezzo medio di € 14.334,00/cadauno, corrispondente a circa € 874,00/mq, valore che, se si seguisse l'incremento registrato dall'OMI, dovrebbe essere aggiornato a circa € 1.032,00/mq. Si ritiene di adottare un valore unitario di € 1.000,00/mq. Pertanto, considerate le caratteristiche positive e negative dei posti auto costituenti il Lotto in esame, si propone la valutazione riportata nel prospetto che segue dettagliandola per ogni posto auto che, come detto, potrà anche essere venduto separatamente:

<b>LOTTO C - CINQUE POSTI AUTO NELL'AUTORIMESSA A PIANO SECONDO SOTTOSTRADA</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. ragg.</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato</i>	<i>Parziali (approssimati)</i>
Piano secondo sottostrada:					
Lotto C1 - Posto auto Subalterno 91	15	1,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Lotto C2 - Posto auto Subalterno 92	16	1,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Lotto C3 - Posto auto Subalterno 93	16	1,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Lotto C4 - Posto auto Subalterno 94	16	1,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Lotto C5 - Posto auto Subalterno 95	16	1,00	€ 1.000,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
<b>Valore teorico in caso di immobili perfettamente regolari e fruibili</b>					<b>€ 79.000,00</b>
<b>Detrazione per regolarizzazioni e riduzioni in pristino</b>					€ -
<b>Detrazione per opere di completamento</b>					€ -
<b>Valore commerciale nello stato attuale</b>					<b>€ 79.000,00</b>

In definitiva ai beni in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € 79.000,00.

\*

### **Allegati specifici per il presente lotto**

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

C1 - Documentazione fotografica (n.8 foto numerate da 1 a 8).

C2 - Estratto di mappa.

C3 - Elaborato planimetrico: pianta.

C4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

C5 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C6 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno .

C7 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C8 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno .

C9 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C10 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella  
Subalterno .

C11 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella  
Subalterno .

C12 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella  
Subalterno .

C13 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella ,  
Subalterno

C14 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella ,

Subalterno .

C15 - Valori OMI residenziali.

C16 - Valori OMI residenziali nella zona vicina.

C17 - Valori OMI residenziali nel 2013.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**LOTTO E**  
**Magazzino a piano secondo**  
**sottostrada del centro commerciale**

“  ”

**Quota di interesse della Curatela**

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene, che tuttavia andrà raggiunta con il passaggio di proprietà dalla

(attualmente il rogito è ancora da stipulare).

**Descrizione catastale**

Il cespite comprende un magazzino a piano secondo sottostrada del centro commerciale, che corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*Magazzino sito a piano secondo sottostrada del centro commerciale*

*”, sito a  con ingresso principale comune in*

*senza numero civico. Detto magazzino è accessibile da*

*senza numero civico attraversando un' autorimessa ed un corridoio*

*comune, ed è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** , **Mappale** ,*

***Subalterno** , Piano S2, Z.C.1, Categoria C/2,*

*Classe 5, Consistenza 39 mq, Superficie catastale 43 mq, R.C. € 100,71.*

*Confini: corridoio comune (Subalterno 143), ragioni del Subalterno 137, ragioni del Subalterno 139, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da E2 ad E6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

## **Proprietà**

L'immobile risulta tuttora di proprietà della  
si rimanda a quanto già segnalato per il Lotto A nel  
paragrafo "Proprietà".

\*

## **Stato dell'immobile**

Attualmente all'interno dell'immobile risultano accatastati materiali  
ed arredi vari (scatoloni, faldoni, scaffalature, etc.): tuttavia da parte del  
e dell' dallo stesso delegato per accompagnare  
lo scrivente e l' al sopralluogo, consentendo l'accesso al  
magazzino, non è stato fornito alcun contratto, e si è semplicemente data la  
labile informazione che quel materiale era *forse* della società  
(che detiene altre unità immobiliari nel medesimo complesso) ovvero  
del

Non risultano allo scrivente contratti di locazione né di comodato.

In ogni caso l'immobile andrà trasferito alla Curatela libero e  
sgombero da materiali ed arredi di alcun genere.

## **Descrizione dell'immobile**

### Descrizione generale del complesso

Si rimanda alla descrizione generale già fornita per il Lotto A.

### Descrizione specifica del Lotto in esame

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica  
dell'ALLEGATO E1.

L'accesso a questo magazzino avviene dal fondo dell'autorimessa  
privata a piano secondo sottostrada esclusivamente accedendo al corridoio

comune che smista a sei magazzini (foto 1).

L'interno presenta pavimentazione di tipo industriale con spolvero al quarzo, strutture portanti (pilastri, travi e predalle del solaio) faccia a vista ma tinteggiate, muro di fondo in c.a. non tinteggiato, pareti di separazione dalle altre unità in blocchi Leca tinteggiati, porta REI di separazione dal corridoio, impianto elettrico e di illuminazione in canaline in PVC con plafoniere al neon, nessun allaccio idrico (foto 2 ÷ 5).

### **Consistenza**

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde comprensive dei muri esterni (a metà con le altre proprietà a confine) ed interni.

#### **☐ Magazzino a piano secondo sottostrada**

- |  |       |
|--|-------|
| - Magazzino (superficie netta 38,89 mq).....           | 42 mq |
| - Disimpegno comune (non entra nella valutazione)..... | 22 mq |

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario considerata la tipologia di cespite.

### **Regolarità urbanistica**

Per l'iter edificatorio del fabbricato si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" relativo al Lotto A.

Per lo specifico immobile qui in esame si annota quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 (cfr. in particolare ALLEGATO A33.5).

In definitiva, l'immobile è regolare e vendibile senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

### **Vincoli e servitù**

Sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: si veda quanto specificato per il Lotto A. Va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

È comunque probabile la necessità di adesione ad un regolamento comune per la gestione del centro commerciale, di cui tuttavia lo scrivente non ha ricevuto né rinvenuto alcun documento di riscontro.

Si ribadisce che l'immobile dovrà essere liberato da materiali ed arredi che la \_\_\_\_\_ ha consentito – non si sa a chi – di depositare al suo interno.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Il cespite non è convenientemente divisibile.

### **Valutazione**

Si individuano come segue gli elementi specifici da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ inclusione in un complesso organizzato di buona valenza;

⇒ facile accessibilità attraverso l'autorimessa privata;

⇒ finiture standard;

- elementi sfavorevoli:

⇒ mancanza di allaccio idrico;

⇒ il magazzino è accessibile solo dallo stretto corridoio comune e risulta quindi scarsamente idoneo per operazioni di carico/scarico;

⇒ sino ad oggi il complesso risulta sottoutilizzato e non adeguatamente promosso.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un cespite di media commerciabilità, interessante per chi abbia attività nelle vicinanze e necessiti di un magazzino per i prodotti da stoccare.

Quanto ai valori unitari si può osservare che, stando alle registrazioni dell'OMI, i magazzini in zona in condizioni normali vengono oggi quotati tra € 580,00/mq ed € 830,00/mq (cfr. ALLEGATO A39).

Si può osservare dagli ALLEGATI A45 ed A36 che la ha acquistato nel 2013 un magazzino di 52 mq per il corrispettivo di € 43.838,00, pari ad € 843,04/mq.

Tenendo conto che, come per i negozi, anche per i magazzini l'OMI registrava nel 2013 valori superiori a quelli odierni (oscillanti da € 950,00/mq ad € 1.250,00/mq: cfr. ALLEGATO D7) lo scrivente ritiene di poter adottare per questo specifico magazzino un valore unitario di € 700,00/mq.

Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari e le potenzialità dell'immobile costituente il Lotto in esame, e tenuto conto anche dei vari aspetti negativi, si propone la valutazione riportata nel prospetto che segue:

*(segue prospetto)*

LOTTO E - MAGAZZINO A PS2					
Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. ragg.	Prezzo unitario	Valore di mercato	Parziali (approssimati)
Piano secondo sottostrada:					
Magazzino in un unico vano	42	1,00	€ 700,00	€ 29.400,00	€ 29.000,00
Valore teorico in caso di immobile perfettamente regolare e fruibile					€ 29.000,00
Detrazione per regolarizzazioni e riduzioni in pristino					€ -
Detrazione per opere di completamento					€ -
Valore commerciale nello stato attuale					€ 29.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € 29.000,00.

\*

### Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

E1 - Documentazione fotografica (n.5 foto numerate da 1 a 5).

E2 - Estratto di mappa.

E3 - Elaborato planimetrico: pianta.

E4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

E5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno .

E6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella ,

Subalterno .

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

**LOTTO F**  
**Magazzino a piano secondo**  
**sottostrada del centro commerciale**

“ [ ] ”

**Quota di interesse della Curatela**

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del bene, che tuttavia andrà raggiunta con il passaggio di proprietà dalla

(attualmente il rogito è ancora da stipulare).

**Descrizione catastale**

Il cespite comprende un magazzino a piano secondo sottostrada del centro commerciale, che corrisponde alla seguente descrizione catastale:

*Magazzino sito a piano secondo sottostrada del centro commerciale*

“ [ ] , sito a [ ] con ingresso principale comune in

*senza numero civico. Detto magazzino è accessibile da*

*senza numero civico attraversando un' autorimessa ed un corridoio*

*comune, ed è censito a Catasto Fabbricati al **Foglio** [ ] , **Mappale** [ ] ,*

**Subalterno** [ ] *Piano S2, Z.C.1, Categoria C/2,*

*Classe 5, Consistenza 40 mq, Superficie catastale 47 mq, R.C. € 103,29.*

*Confini: corridoio comune (Subalterno 143), ragioni del Subalterno 138, ragioni del Subalterno 140, salvo altri.*

Negli ALLEGATI da F2 ad F6 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

## **Proprietà**

L'immobile risulta tuttora di proprietà della Fermo Gestione Immobiliare s.r.l.: si rimanda a quanto già segnalato per il Lotto A nel paragrafo "Proprietà".

\*

## **Stato dell'immobile**

Attualmente all'interno dell'immobile risultano accatastati materiali ed arredi vari (scatoloni, faldoni, scaffalature, etc.): tuttavia da parte del  
dell' dallo stesso delegato per accompagnare  
lo scrivente e l' al sopralluogo, consentendo l'accesso al magazzino, non è stato fornito alcun contratto, e si è semplicemente data la labile informazione che quel materiale era *forse* della società  
. (che detiene altre unità immobiliari nel medesimo complesso) ovvero  
del .

Non risultano allo scrivente contratti di locazione né di comodato.

In ogni caso l'immobile andrà trasferito alla Curatela libero e sgombero da materiali ed arredi di alcun genere.

## **Descrizione dell'immobile**

### Descrizione generale del complesso

Si rimanda alla descrizione generale già fornita per il Lotto A.

### Descrizione specifica del Lotto in esame

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica dell'ALLEGATO F1.

L'accesso a questo magazzino avviene dal fondo dell'autorimessa privata a piano secondo sottostrada esclusivamente accedendo al corridoio

comune che smista a sei magazzini.

L'interno presenta pavimentazione di tipo industriale con spolvero al quarzo, strutture portanti (pilastri, travi e predalle del solaio) faccia a vista ma tinteggiate, muro di fondo in c.a. non tinteggiato, pareti di separazione dalle altre unità in blocchi Leca tinteggiati, porta REI di separazione dal corridoio, impianto elettrico e di illuminazione in canaline in PVC con plafoniere al neon, nessun allaccio idrico (foto 1 ÷ 4).

### **Consistenza**

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde comprensive dei muri esterni (a metà con le altre proprietà a confine) ed interni.

#### **☐ Magazzino a piano secondo sottostrada**

- |  |       |
|--|-------|
| - Magazzino (superficie netta 39,65 mq).....           | 46 mq |
| - Disimpegno comune (non entra nella valutazione)..... | 22 mq |

### **Condizioni di manutenzione e conservazione**

Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario considerata la tipologia di cespite.

### **Regolarità urbanistica**

Per l'iter edificatorio del fabbricato si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" relativo al Lotto A.

Per lo specifico immobile qui in esame si annota quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 (cfr. in particolare ALLEGATO A33.5).

In definitiva, l'immobile è regolare e vendibile senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

### **Vincoli e servitù**

Sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: si veda quanto specificato per il Lotto A. Va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

È comunque probabile la necessità di adesione ad un regolamento comune per la gestione del centro commerciale, di cui tuttavia lo scrivente non ha ricevuto né rinvenuto alcun documento di riscontro.

Si ribadisce che l'immobile dovrà essere liberato da materiali ed arredi che la \_\_\_\_\_ ha consentito – non si sa a chi – di depositare al suo interno.

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Il cespite non è convenientemente divisibile.

### **Valutazione**

Si individuano come segue gli elementi specifici da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ inclusione in un complesso organizzato di buona valenza;

⇒ facile accessibilità attraverso l'autorimessa privata;

⇒ finiture standard;

- elementi sfavorevoli:

⇒ mancanza di allaccio idrico;

⇒ il magazzino è accessibile solo dallo stretto corridoio comune e risulta quindi scarsamente idoneo per operazioni di carico/scarico;  
⇒ sino ad oggi il complesso risulta sottoutilizzato e non adeguatamente promosso.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un cespite di media commerciabilità, interessante per chi abbia attività nelle vicinanze e necessiti di un magazzino per i prodotti da stoccare.

Quanto ai valori unitari si può osservare che, stando alle registrazioni dell'OMI, i magazzini in zona in condizioni normali vengono oggi quotati tra € 580,00/mq ed € 830,00/mq (cfr. ALLEGATO A39).

Si può osservare dagli ALLEGATI A45 ed A36 che la  
ha acquistato nel 2013 un magazzino di 52 mq per il corrispettivo di € 43.838,00, pari ad € 843,04/mq.

Tenendo conto che, come per i negozi, anche per i magazzini l'OMI registrava nel 2013 valori superiori a quelli odierni (oscillanti da € 950,00/mq ad € 1.250,00/mq: cfr. ALLEGATO D7) lo scrivente ritiene di poter adottare per questo specifico magazzino un valore unitario di € 700,00/mq.

Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari e le potenzialità dell'immobile costituente il Lotto in esame, e tenuto conto anche dei vari aspetti negativi, si propone la valutazione riportata nel prospetto che segue:

*(segue prospetto)*

LOTTO F - MAGAZZINO A PS2					
Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. ragg.	Prezzo unitario	Valore di mercato	Parziali (approssimati)
Piano secondo sottostrada:					
Magazzino in un unico vano	46	1,00	€ 700,00	€ 32.200,00	€ 32.000,00
Valore teorico in caso di immobile perfettamente regolare e fruibile					€ 32.000,00
Detrazione per regolarizzazioni e riduzioni in pristino					€ -
Detrazione per opere di completamento					€ -
Valore commerciale nello stato attuale					€ 32.000,00

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore a libero mercato pari ad € 32.000,00.

\*

### Allegati specifici per il presente lotto

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

F1 - Documentazione fotografica (n.4 foto numerate da 1 a 4).

F2 - Estratto di mappa.

F3 - Elaborato planimetrico: pianta.

F4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

F5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno .

F6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Particella ,

Subalterno

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*



## **Proprietà**

L'immobile risulta tuttora di proprietà della  
.: si rimanda a quanto già segnalato per il Lotto A nel  
paragrafo "Proprietà".

## **Stato dell'immobile**

L'immobile risulta libero da arredi e materiali.

Non risultano allo scrivente contratti di locazione né di comodato.

## **Descrizione dell'immobile**

### Descrizione generale del complesso

Si rimanda alla descrizione generale già fornita per il Lotto A.

### Descrizione specifica del Lotto in esame

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica  
dell'ALLEGATO G1.

L'accesso a questo magazzino avviene dal fondo dell'autorimessa  
privata a piano secondo sottostrada esclusivamente accedendo al corridoio  
comune che smista a sei magazzini.

L'interno presenta pavimentazione di tipo industriale con spolvero al  
quarzo, strutture portanti (pilastri, travi e predalle del solaio) faccia a vista  
ma tinteggiate, muri di fondo in c.a. non tinteggiati, pareti di separazione  
dalle altre unità in blocchi Leca tinteggiati, porta REI di separazione dal  
corridoio, impianto elettrico e di illuminazione in canaline in PVC con  
plafoniere al neon, nessun allaccio idrico (foto 1 ÷ 3).

## **Consistenza**

L'immobile ha la seguente consistenza (in superfici lorde  
comprensive dei muri esterni (a metà con le altre proprietà a confine) ed

interni.

**Magazzino a piano secondo sottostrada**

- Magazzino (superficie netta 37,94 mq)..... 44 mq

- Disimpegno comune (non entra nella valutazione)..... 22 mq

**Condizioni di manutenzione e conservazione**

Il magazzino si trova in uno stato di manutenzione ordinario considerata la tipologia di cespite.

**Regolarità urbanistica**

Per l'iter edificatorio del fabbricato si rimanda a quanto dettagliato nel paragrafo "Regolarità urbanistica" relativo al Lotto A.

Per lo specifico immobile qui in esame si annota quanto segue:

- **corrispondenza catastale**: l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;
- **regolarità urbanistica**: l'immobile corrisponde a quanto previsto dalla SCIA n.93/12 (cfr. in particolare ALLEGATO A33.5).

In definitiva, l'immobile è regolare e vendibile senza alcuna prescrizione particolare di tipo urbanistico.

\*

**Vincoli e servitù**

Sussiste il vincolo di salvaguardia per interesse storico architettonico: si veda quanto specificato per il Lotto A. Va eseguita la notifica della vendita alla Soprintendenza per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Non risultano noti o comunicati allo scrivente altri vincoli o servitù.

È comunque probabile la necessità di adesione ad un regolamento

comune per la gestione del centro commerciale, di cui tuttavia lo scrivente non ha ricevuto né rinvenuto alcun documento di riscontro.

\*

### **Divisibilità - Accorpabilità**

Il cespite non è convenientemente divisibile.

\*

### **Valutazione**

Si individuano come segue gli elementi specifici da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

⇒ inclusione in un complesso organizzato di buona valenza;

⇒ facile accessibilità attraverso l'autorimessa privata;

⇒ finiture standard;

- elementi sfavorevoli:

⇒ mancanza di allaccio idrico;

⇒ il magazzino è accessibile solo dallo stretto corridoio comune e risulta quindi scarsamente idoneo per operazioni di carico/scarico;

⇒ sino ad oggi il complesso risulta sottoutilizzato e non adeguatamente promosso.

Nell'insieme si ritiene di poter configurare un cespite di media commerciabilità, interessante per chi abbia attività nelle vicinanze e necessiti di un magazzino per i prodotti da stoccare.

Quanto ai valori unitari si può osservare che, stando alle registrazioni dell'OMI, i magazzini in zona in condizioni normali vengono oggi quotati tra € 580,00/mq ed € 830,00/mq (cfr. ALLEGATO A39).

Si può osservare dagli ALLEGATI A45 ed A36 che la  
ha acquistato nel 2013 un magazzino di 52 mq per il corrispettivo di €  
43.838,00, pari ad € 843,04/mq. Tenendo conto che, come per i negozi,  
anche per i magazzini l'OMI registrava nel 2013 valori superiori a quelli  
odierni (oscillanti da € 950,00/mq ad € 1.250,00/mq: cfr. ALLEGATO D7)  
lo scrivente ritiene di poter adottare per questo specifico magazzino un  
valore unitario di € 700,00/mq.

Pertanto, considerate le caratteristiche peculiari e le potenzialità  
dell'immobile costituente il Lotto in esame, e tenuto conto anche dei vari  
aspetti negativi, si propone la valutazione riportata nel prospetto che segue:

<b>LOTTO G - MAGAZZINO A PS2</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. ragg.</i>	<i>Prezzo unitario</i>	<i>Valore di mercato</i>	<i>Parziali (approssimati)</i>
Piano secondo sottostrada:					
Magazzino in un unico vano	44	1,00	€ 700,00	€ 30.800,00	€ 31.000,00
<b>Valore teorico in caso di immobile perfettamente regolare e fruibile</b>					<b>€ 31.000,00</b>
<b>Detrazione per regolarizzazioni e riduzioni in pristino</b>					<b>€ -</b>
<b>Detrazione per opere di completamento</b>					<b>€ -</b>
<b>Valore commerciale nello stato attuale</b>					<b>€ 31.000,00</b>

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle  
condizioni odierne ed in relazione all'andamento delle compravendite in  
zona, un valore a libero mercato pari ad € **31.000,00**.

\*

### **Allegati specifici per il presente lotto**

Si producono i seguenti allegati specifici per il presente lotto (cfr. anche elenco generale nella parte terminale della perizia):

G1 - Documentazione fotografica (n.3 foto numerate da 1 a 3).

G2 - Estratto di mappa.

G3 - Elaborato planimetrico: pianta.

G4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

G5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno .

G6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio          Particella  
Subalterno

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipocatastali attinte direttamente presso l’Agenzia del Territorio – limitate al ventennio dall’attualità – risultano le formalità pregiudizievoli che si vanno di seguito ad elencare.

Si premette che risultano rubricati sotto la medesima Partita IVA quattro diversi nominativi di società (cfr. ALLEGATO H1) per le quali sono state eseguite altrettante visure:



⋮

come da elenco che si riporta nell’ALLEGATO H2:

- non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- per completezza si riporta la nota R.P. 771/2013 con cui sono state cedute numerose unità alla .  
(ALLEGATO H3);



come da elenco che si riporta nell’ALLEGATO H4:

- non vi sono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- per completezza si riporta la nota R.P. 6.532/2012 che è solo la vendita a privati di alcune unità (ALLEGATO H5);



come da elenco che si riporta nell’ALLEGATO H6:

- l’unica trascrizione risulta a favore della  
.: si tratta della nota R.P. 2.133/2023 (ALLEGATO H7) con cui si presenta domanda giudiziale esecutiva in forma specifica nei confronti

della \_\_\_\_\_ in liquidazione per  
inadempimento agli obblighi contrattuali nei confronti della  
\_\_\_\_\_ : risultano interessate tutte le unità trattate  
nella presente perizia fatta eccezione per il Lotto D;

❖ **per la gestione del patrimonio**

**immobiliare del**

come da elenco che si riporta nell'ALLEGATO H8 (dal quale non si  
sono estratti gli atti recanti semplici vendite di unità a terzi):

- non sussistono iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; per completezza  
si sono scaricate anche le seguenti note:

- nota R.P. \_\_\_\_\_ (ALLEGATO H9): è il rogito del notaio  
\_\_\_\_\_, in data 24.9.2012, rep. \_\_\_\_\_,  
racc. \_\_\_\_\_, recante permuta di alcune porzioni tra la società  
intestataria ed il

- nota R.P. \_\_\_\_\_ (ALLEGATO H10): è il rogito del notaio  
\_\_\_\_\_ in data 26.10.2012, rep. \_\_\_\_\_,  
racc. \_\_\_\_\_, recante una cessione di beni dal \_\_\_\_\_ alla  
società intestataria;

- nota R.P. \_\_\_\_\_ (ALLEGATO H11): è il rogito del notaio  
\_\_\_\_\_, in data 23.11.2012, rep. \_\_\_\_\_,  
racc. \_\_\_\_\_, recante una permuta di beni tra la Fondazione  
Onlus e la società intestataria;

- nota R.P. \_\_\_\_\_ (ALLEGATO H12): è il medesimo rogito del  
notaio \_\_\_\_\_, in data 23.11.2012, rep. \_\_\_\_\_,  
racc \_\_\_\_\_, recante disposizioni per la servitù di passaggio per

accedere al locale ascensore/montacarichi nord-ovest concessa dal  
alla società intestataria;

- nota R.P. (ALLEGATO H13): è il medesimo rogito del  
notaio , in data 23.11.2012, rep.  
racc , recante disposizioni per la servitù di passaggio per  
accedere alle scale nord-est ed alla zona filtro concessa dal  
alla società intestataria;

- nota R.P. (ALLEGATO H14): è il medesimo rogito del  
notaio in data 23.11.2012, rep.  
racc. recante disposizioni per altra servitù di passaggio concessa  
dalla alla società intestataria;

- nota R.P. (ALLEGATO H15): è il medesimo rogito del  
notaio , in data 23.11.2012, rep.  
racc. , recante disposizioni per altra servitù di passaggio concessa  
dalla alla società intestataria;

- nota R.P. (ALLEGATO H16): è il medesimo rogito del  
notaio in data 23.11.2012, rep.  
racc. recante disposizioni per altra servitù di passaggio concessa  
dalla società intestataria alla ;

- nota R.P. (ALLEGATO H17): è il medesimo rogito del  
notaio in data 23.11.2012, rep. ,  
racc. , recante disposizioni per servitù di passaggio per accedere  
all'uscita di sicurezza concessa dalla società intestataria al

- nota R.P. (ALLEGATO H18): è il medesimo rogito del

notaio in data 23.11.2012, rep.

racc. recante disposizioni per regolare tra la società intestataria e  
la alcune servitù di passaggio e servitù di  
attraversamento di tubazioni e condotte o per eseguire manutenzioni  
impiantistiche.

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

## CONCLUSIONI RIEPILOGO VALORI

Il valore dei beni sopra descritti, intesi in condizioni di libero mercato, immediatamente disponibili (non locati a terzi) e senza gravami, è pari a:

Lotto	Oggetto	Quota di interesse	Sub-Lotti vendibili separatamente		Valutazione attuale	Note
A	Negoziò a piano terreno	Intero	---	---	€ 255.000,00	
B	Negoziò a piano primo sottostrada	Intero	---	---	€ 130.000,00	
C	N.5 posti auto nell'autorimessa a piano secondo sottostrada	Intero	C1 (Sub.91)	€ 15.000,00	€ 79.000,00	
		Intero	C2 (Sub.92)	€ 16.000,00		
		Intero	C3 (Sub.93)	€ 16.000,00		
		Intero	C4 (Sub.94)	€ 16.000,00		
		Intero	C5 (Sub.95)	€ 16.000,00		
D	Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 137)	Ad oggi nessuna	---	---	€ -	1
E	Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 138)	Intero	---	---	€ 29.000,00	
F	Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 139)	Intero	---	---	€ 32.000,00	
G	Magazzino a piano secondo sottostrada (Subalterno 140)	Intero	---	---	€ 31.000,00	
<b>Totale</b>					<b>€ 556.000,00</b>	

**Note**

- 1 La Curatela Fallimentare, che inizialmente aveva inserito anche questo immobile tra quelli di cui si chiede il trasferimento al (sulla base di non meglio dimostrati accordi in corso d'opera), ha deciso per il momento di soprassedere alla richiesta preferendo attenersi strettamente a quanto previsto dal contratto d'appalto (come da comunicazione pervenuta a perizia già in fase di redazione).  
Qualora l'immobile in esame abbia a rientrare nelle richieste successive, si specifica che lo stesso può essere valutato € 34.000,00.

Nei capitoli dedicati ai singoli immobili sono riportati i dati catastali, le descrizioni, lo stato di utilizzo, le osservazioni in merito alla regolarità urbanistica ed ogni altra informazione. Nel capitolo prima delle conclusioni sono dettagliate le analisi relative alle indagini ipocatastali.

## ELENCO GENERALE ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

ALLEGATI:

**Per il capitolo Operazioni peritali:**

- 1 - Notifica dal Curatore in data 31.5.2021 e provvedimento del Giudice Delegato in data 28.5.2021.
- 2 - Pec dell'Ing. Greco in data 10.6.2021.
- 3 - Pec dell'Ing. Greco in data 13.7.2021.
- 4 - Pec dell'Ing. Greco in data 25.8.2021.
- 5 - Mail dell' in data 25.8.2021.
- 6 - Pec dell' in data 27.8.2021.
- 7 - Pec dell' in data 15.12.2021.
- 8 - Pec dell' al in data 23.12.2021.
- 9 - Pec dell'Ing. Greco al in data 24.8.2021 con richiesta di accesso agli atti.
- 10 - Mail dell' in data 21.4.2022.
- 11 - Pec dell' in data 21.4.2022.
- 12 - Pec dell'Ing. Greco in data 28.4.2022.
- 13 - Pec del in data 10.5.2022.
- 14 - Pec dell'Ing. Greco in data 11.5.2022.
- 15 - Pec dell' in data 20.6.2022.
- 16 - Pec dell'Ing. Greco in data 24.6.2022.
- 17 - Pec dell' in data 29.7.2022.

18 - Pec dell' in data 13.9.2023.

19 - Pec dell' in data 18.12.2023.

20 - Pec dell'Ing. Greco in data 9.1.2024.

21 - Mail dell' in data 15.1.2024.

22 - Mail dell' in data 23.1.2024.

23 - Mail dell' in data 24.10.2024.

24 - Mail dell' in data 4.11.2024.

25 - Mail dell' in data 5.11.2024.

26 - Pec dell'Ing. Greco in data 16.12.2024.

27 - Pec dell' in data 16.12.2024.

28 - Mail dell in data 20.12.2024.

**Per il capitolo Elenco sintetico dei beni:**

29 - Prospetto beni da stimare fornito dal Curatore con il mandato iniziale e per la richiesta del preventivo autorizzato dal Giudice.

**Per il Lotto A:**

A1 - Documentazione fotografica generale (n.20 foto numerate da 1 a 20).

A2 - Documentazione fotografica specifica (n.35 foto numerate da 21 a 55).

A3 - Estratto di mappa.

A4 - Elaborato planimetrico: pianta.

A5 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

A6 - Planimetria catastale della porzione Subalterno

A7 - Planimetria catastale della porzione Subalterno

A8 - Planimetria catastale della porzione Subalterno

A9 - Planimetria catastale della porzione Subalterno

A10 - Planimetria catastale della porzione Subalterno

A11 -Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Mappale

Subalterno .

A12 -Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

Subalterno

A13 -Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

Subalterno

A14 -Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale

Subalterno

A15 -Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Mappale ,

Subalterno

A16 -Verbale di assemblea a rogito del notaio n data 12.10.2006,

rep. racc.

A17 -Bando pubblico (procedura aperta) per gara d'appalto.

A18 -Offerta inviata dalla

A19 -Contratto d'appalto (corredato di procura, verbale e convenzione).

A20 -Collaudo tecnico amministrativo in data 8.8.2012.

A21 -Sollecito pagamento inoltrato dalla in data 21.1.2016.

A22 -Diffida alla inoltrata dall'

in data 31.7.2020.

A23 -Diffida alla inoltrata dall' in

data 3.3.2021.

A24 -Convenzione urbanistica rep. in data 18.9.2007,

A25 -Polizza fideiussoria in data 18.9.2007.

A26 -Relazione tecnica architettonica a firma dell' .

A27 -Relazione strutturale a firma dell'

A28 -Dal permesso di costruire n.            in data 12.10.2007:

A28.1. Permesso di costruire n.            in data 12.10.2007.

A28.2. Stralcio dalla Tav.001 (Planimetria quotata piano 2° interrato).

A28.3. Stralcio dalla Tav.002 (Planimetria quotata piano 1° interrato).

A28.4. Stralcio dalla Tav.003 (Planimetria quotata piano terra).

A28.5. Stralcio dalla Tav.003 (Planimetria quotata piano primo).

A29 -Proroga prot.            in data 27.10.2010.

A30 -Nota del Collaudatore tecnico-amministrativo prot.            in data  
30.11.2010.

A31 -Atto aggiuntivo n.            in data 2.12.2010,

A32 -Polizza fideiussoria in data 2.12.2010.

A33 -Dalla SCIA N.            prot.            in data 2.3.2012:

A33.1. Modello SCIA.

A33.2. Relazione di asseverazione.

A33.3. Relazione tecnica.

A33.4. Documentazione fotografica.

A33.5. Tavola 03 (Planimetria piano secondo interrato).

A33.6. Tavola 05 (Planimetria piano primo interrato).

A33.7. Tavola 07 (Planimetria piano terreno).

A33.8. Comunicazione di inizio lavori.

A34 -Relazione termica ex Legge 10/92 prot.            n data 17.5.2012.

A35 -Comunicazione di fine lavori presentata con prot.            in data  
17.5.2012.

A36 -Dalla certificazione di agibilità prot.            in data 17.5.2012;

A36.1. Certificazione di agibilità.

A36.2. Dichiarazione conformità impianto elettrico, luce, f.m. e TV.

A36.3. Dichiarazione conformità impianto idrotermico e antincendio.

A36.4. Dichiarazione conformità impianto rilevazione incendi.

A36.5. Collaudo finale ascensore 1.

A36.6. Collaudo finale ascensore 2.

A36.7. Collaudo finale ascensore 3.

A36.8. Parere favorevole allaccio fognature.

A36.9. SCIA antincendio redatta in data 27.4.2012.

A37 - Attestato di prestazione energetica.

A38 - Tavola A43 dal progetto iniziale (Viste prospettiche).

A39 - Valori OMI commerciali nella zona in esame.

A40 - Valori OMI commerciali nella zona centrale.

A41 - Valori OMI terziario nella zona in esame.

A42 - Valori OMI terziario nella zona centrale.

A43 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari per vendite commerciali.

A44 - Estratti da offerte di agenzie immobiliari per locazioni commerciali.

A45 - Bilancio 2023

A46 - Visura per soggetto sulla

**Per il Lotto B:**

B1 - Documentazione fotografica (n.25 foto numerate da 1 a 25).

B2 - Estratto di mappa.

B3 - Elaborato planimetrico: pianta.

B4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

B5 - Planimetria catastale.

B6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio      Particella      ,

Subalterno .

B7 - Attestato di prestazione energetica.

**Per il Lotto C:**

C1 - Documentazione fotografica (n.8 foto numerate da 1 a 8).

C2 - Estratto di mappa.

C3 - Elaborato planimetrico: pianta.

C4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

C5 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C6 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C7 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C8 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C9 - Planimetria catastale del posto auto Subalterno

C10 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella

Subalterno .

C11 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella

Subalterno

C12 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Particella

Subalterno

C13 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella

Subalterno

C14 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella

Subalterno

C15 - Valori OMI residenziali.

C16 - Valori OMI residenziali nella zona vicina.

C17 - Valori OMI residenziali nel 2013.

**Per il Lotto D:**

D1 - Documentazione fotografica (n.11 foto numerate da 1 a 11).

D2 - Estratto di mappa.

D3 - Elaborato planimetrico: pianta.

D4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

D5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno

D6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella ,  
Subalterno

D7 - Valori OMI per destinazioni commerciali nel 2013.

**Per il Lotto E:**

E1 - Documentazione fotografica (n.5 foto numerate da 1 a 5).

E2 - Estratto di mappa.

E3 - Elaborato planimetrico: pianta.

E4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

E5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno

E6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella  
Subalterno

**Per il Lotto F:**

F1 - Documentazione fotografica (n.4 foto numerate da 1 a 4).

F2 - Estratto di mappa.

F3 - Elaborato planimetrico: pianta.

F4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

F5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno .

F6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio Particella  
Subalterno

**Per il Lotto G:**

G1 - Documentazione fotografica (n.3 foto numerate da 1 a 3).

G2 - Estratto di mappa.

G3 - Elaborato planimetrico: pianta.

G4 - Elaborato planimetrico: elenco subalterni.

G5 - Planimetria catastale del magazzino Subalterno

G6 - Visura storica a Catasto Fabbricati del Foglio , Particella ,  
Subalterno

**Per le visure ipocatastali:**

H1 - Elenco soggetti omonimi.

H2 - Elenco delle formalità intestato alla

H3 - Nota R.P.

H4 - Elenco delle formalità intestato alla

H5 - Nota R.P.

H6 - Elenco delle formalità intestato alla

in liquidazione.

H7 - Nota R.P.

H8 - Elenco delle formalità intestato alla

Società per la gestione del patrimonio immobiliare del

H9 - Nota R.P.

H10 - Nota R.P.

H11 - Nota R.P.

H12 - Nota R.P.

H13 - Nota R.P.

H14 - Nota R.P.

H15 - Nota R.P.

H16 - Nota R.P.

H17 - Nota R.P.

H18 - Nota R.P.

Ancona, li 3.2.2025

IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

  
