

Studio Tecnico Dott.Ing. Cesare Greco

Via De Bosis n.8 – 60123 Ancona

Tel./Fax: 071 – 202497

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO FALLIMENTI

FALLIMENTO

(N.38/2019)

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

**LOTTO A.21.1 ÷ A.21.10
Edificio residenziale in costruzione a Jesi
(AN), Via Tabano senza numero**



ANCONA, 2.9.2020

DOTT.ING. CESARE GRECO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Premessa

In data 25.11.2019 lo scrivente Dott.Ing. Cesare Greco è stato nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto dall'Ill.ma Dott.ssa Giuliana Filippello, ricevendone comunicazione dai Curatori Fallimentari Avv. Paolo Bortoluzzi e Dott. Camillo Catana Vallemani in data 12.2.2019.

Successivamente si è attivato presso i Curatori e, su loro indicazione, presso il (già amministratore unico della
per ottenere le chiavi per accedere agli immobili, effettivamente ottenute nei primi giorni del mese di gennaio 2020.

Si sono presi in considerazione solo i beni di proprietà della indicati dai Curatori, come da preventivo di massima agli stessi inviato preliminarmente, escludendo quelli in leasing, quelli in comproprietà o le partecipazioni societarie.

Trattandosi comunque di numerosi beni che rientrano in una massa di immobili più ampia, oggetto di una valutazione preliminare all'epoca dei Concordati preventivi n.23/2011 e n.24/2011
completata in data 1.6.2012, si è preferito, per facilitare ogni riferimento, mantenere le stesse sigle all'epoca adottate per individuare i singoli beni immobili stimati.

Con il presente lavoro le perizie sono state articolate, come di prassi, in fascicoli separati, e sono stati comunque valutati gli accorpamenti più funzionali per facilitare le vendite. Si è provveduto, oltre che a reperire o redigere la documentazione aggiornata necessaria per la redazione della valutazione, ad una nuova visita agli immobili e ad una valutazione aggiornata alle attuali condizioni di mercato.

Prima di eseguire i sopralluoghi si sono avuti alcuni interfacciamenti con i Curatori Fallimentari al fine di raccogliere ogni documentazione preventivamente disponibile relativamente a contratti locativi o altro.

Si è quindi acquisita presso l’Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) la documentazione catastale aggiornata.

Sono state completate le richieste urbanistiche con richieste di accesso agli atti per la documentazione progettuale (laddove non già disponibile) ovvero con richieste dei certificati di destinazione urbanistica nel caso di terreni.

Sono state eseguite varie ricerche di mercato per le zone interessate dagli immobili periziati, ed acquisite informazioni da operatori locali, al fine di individuare il più corretto valore nell’attuale mercato immobiliare fortemente recessivo.

Sono state completate le ricerche sulle iscrizioni ipotecarie ed altre formalità interessanti i beni in esame, verificando inizialmente quanto a disposizione dei Curatori Fallimentari e scaricando poi i titoli necessari tramite visure ipocatastali aggiornate.

Laddove necessario, ed in base all’autorizzazione del Giudice Delegato correlata al preventivo inizialmente trasmesso ai Curatori, sono stati eseguiti sia gli accatastamenti aggiornati che gli A.P.E. laddove necessari per la vendita.

In merito ai riscontri eseguiti ed alle analisi svolte si riferisce quanto di seguito esposto, limitando il presente fascicolo ai beni immobili indicati nel frontespizio della presente perizia e di seguito descritti, da intendersi lotto indiviso da porre in vendita autonomamente.

Quota di interesse della Curatela

La quota di interesse della Curatela Fallimentare sul presente lotto si identifica con la piena proprietà del lotto edificato e con i diritti pro quota sulla quota indivisa di 1/6 di una strada privata costituente accesso secondario a tale lotto, come meglio descritto nel seguito.

Descrizione catastale

Il bene in esame, per quanto riguarda la parte destinata a lotto edificabile, accorpa la piena proprietà di cinque appartamenti e cinque garage in corso di costruzione in un unico immobile, con relativa corte di pertinenza, e può farsi corrispondere alla seguente descrizione catastale:

Edificio residenziale in corso di costruzione, sito a Jesi, in Via Tabano senza numero civico, da cielo a terra e con corte esclusiva di pertinenza, comprendente le seguenti unità immobiliari:

- *appartamento di civile abitazione sui piani terreno ed interrato, comprendente (nelle previsioni) a piano terreno ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, antibagno e lastrico solare, a piano interrato cantina, bagno e ripostiglio; i due piani sono collegati mediante scala interna. Il tutto è censito a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 14, Via Tabano snc, PS1-T, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: Subalterno 9, Subalterno 13, Subalterno 15, salvo altri;*
- *appartamento di civile abitazione sui piani terreno ed interrato, comprendente (nelle previsioni) a piano terreno ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e lastrico solare, a piano*

interrato cantina e bagno; i due piani sono collegati mediante scala interna. Il tutto è censito **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 16**, Via Tabano snc, PS1-T, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: Subalterno 15, Subalterno 17, Subalterno 11, salvo altri;

- appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito a Jesi, in Via Tabano, sui piani primo, terreno ed interrato, comprendente (nelle previsioni) a piano primo ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazzo a tasca, a piano terreno scala esterna esclusiva di accesso all'immobile, a piano interrato cantina e bagno, il tutto censito **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 13**, Via Tabano snc, PS1-T-1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: Subalterno 8. Subalterno 14. Subalterno 15, salvo altri;

- appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito a Jesi, in Via Tabano, sui piani primo, terreno ed interrato, comprendente (nelle previsioni) a piano primo ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, studio, bagno, due vani sottotetto per cabine armadio e due terrazzi a tasca, a piano terreno scala esterna esclusiva di accesso all'appartamento, a piano interrato cantina e bagno, il tutto censito **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 17**, Via Tabano snc, PS1-T-1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive

corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: Subalterno 15, Subalterno 16, Subalterno 12, salvo altri;

- appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito a Jesi, in Via Tabano, sui piani terreno, primo ed interrato, comprendente (nelle previsioni) a piano terreno ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno e lastrico solare, a piano primo disimpegno, due camere, bagno, due vani sottotetto per cabine armadio e terrazzo a tasca, a piano interrato cantina, ripostiglio sottoscale e bagno; i tre piani sono collegati mediante scala interna. Il tutto è censito **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 15**, Via Tabano snc, PS1-T-1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: Subalterno 10, Subalterno 13, Subalterno 14, Subalterno 16, Subalterno 17, stacco su corte comune, salvo altri;

- autorimessa in un unico vano, in corso di costruzione, sita a Jesi (AN), in Via Tabano, a piano interrato, censita **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 8**, Via Tabano snc, PS1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: corte comune, terrapieno, Subalterno 9, Subalterno 13, salvo altri;

- autorimessa in un unico vano, in corso di costruzione, sita a Jesi (AN), in Via Tabano, a piano interrato, censita **a Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 9**, Via Tabano snc, PS1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da

frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: corte comune, Subalterno 8, Subalterno 10, Subalterno 14, salvo altri;

- *autorimessa in un unico vano, in corso di costruzione, sita a Jesi (AN), in Via Tabano, a piano interrato, censita a **Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 10**, Via Tabano snc, PS1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: corte comune, Subalterno 9, Subalterno 11, Subalterno 15, salvo altri;*

- *autorimessa in un unico vano, in corso di costruzione, sita a Jesi (AN), in Via Tabano, a piano interrato, censita a **Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 11**, Via Tabano snc, PS1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: corte comune, Subalterno 10, Subalterno 12, Subalterno 16, salvo altri;*

- *autorimessa in un unico vano, in corso di costruzione, sita a Jesi (AN), in Via Tabano, a piano interrato, censita a **Catasto Fabbricati al Foglio 32, Mappale 181, Subalterno 12**, Via Tabano snc, PS1, in corso di costruzione, con diritti pro quota sulle corti scoperte comuni da frazionare e rendere in parte esclusive corrispondenti ai Subalterni 18 e 19. Confini: corte comune, terrapieno, Subalterno 11, Subalterno 17, salvo altri.*

Per tutte le unità va specificato che sono compresi nella vendita i

diritti pro quota sulla strada comune di accesso secondario sul lato sud-ovest del lotto, che risulta di proprietà della per la quota di 1/6 censita a Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 32, Particella 371** di 568 mq complessivi, suddivisa in porzione AA, seminativo di classe 4, di 300 mq, R.D. € 1,39, R.A. € 1,39, e porzione AB, seminativo arborato di classe 6, di 268 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 1,04;
- **Foglio 32, Particella 375**, seminativo arborato di classe 6, di 70 mq, R.D. € 0,25, R.A. € 0,27.

Negli Allegati da 2 a 10 si riporta tutta la documentazione catastale di riferimento.

Nota: si è riportato per ogni unità il richiamo alle corti scoperte (da inserire nei singoli atti di compravendita, qualora non si proceda ad una vendita in unico lotto) in quanto attualmente, dal punto di vista catastale, la corte scoperta circostante il fabbricato, corrispondente al Subalterno 19, è classificata come bene comune. Il progetto, tuttavia, delinea chiaramente la previsione di ripartire tale spazio in parti esclusive (corti e giardini a servizio dei singoli appartamenti) ed in parti comuni destinate a vialetti per raggiungere le singole unità, posti auto scoperti, spazio di manovra antistante i garage.

Il Subalterno 18 è invece uno spazio d'invito per accedere al lotto, in comune con l'altro fabbricato costruito nella parte a valle del lotto, che resterà sicuramente bene comune.

Proprietà

L'immobile risulta attualmente di proprietà della

Dall'esame del titolo di provenienza (Allegato 11) e delle visure catastali ed ipocatastali si possono ricostruire i seguenti passaggi nel ventennio:

- rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 5.8.2005, rep.58.327, racc.12.196 (si precisa che con tale atto la acquistò l'intera proprietà delle Particelle 181 ed 11, oggi fuse nella 181, e la quota di $\frac{1}{2}$ delle Particelle 371 e 375 da destinare a strada da realizzare a servizio di questo e di altri lotti, poi effettivamente realizzata ed assoggettata alle servitù del caso: cfr. paragrafo dedicato);
- in precedenza l'immobile (l'area su cui è stato edificato) era di proprietà di in base ai seguenti atti:
 - rogito del notaio Giovanni Rinaldi, di Jesi, in data 28.12.1992, rep.9.552, racc.1.786;
 - rogito del notaio Giovanni Rinaldi, di Jesi, in data 28.12.1992, rep.9.553, racc.1.787;
 - rogito del notaio Massimo Baldassari, di Maiolati Spontini, in data 4.10.2001, rep.3.282, racc.813;
 - successione di e morto a
- rogito del notaio Gino Picchietti, di Jesi, in data 29.9.1978, rep.93.698, racc.18.438.

Stato dell'immobile

Il cantiere è fermo da anni, recintato, ed in stato generale di abbandono. In alcune parti risultano abbandonati alcuni materiali di risulta, anche se in quantità modeste.

Descrizione dell'immobile

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica riportata nell'Allegato 1.

L'immobile è ubicato sulle colline circostanti Jesi, a nord-ovest, in prossimità dell'intersezione tra Via Tabano e Via Acquasanta, in posizione immersa nel verde e molto panoramica, distante circa 1 km dai quartieri periferici e circa 2 km dal centro cittadino.

Nelle vicinanze vi è un piccolo nucleo di case costituenti residenze datate, forse di origine semi-agricola, ovvero ville più recenti, che nell'insieme configurano un comparto piuttosto esclusivo.



L'immobile è costituito da un edificio in corso di costruzione, da cielo a terra e con corte di pertinenza, che peraltro rientra in un intervento più ampio con il quale, a partire da tre vecchio depositi agricoli, è stato

attuato un intervento di recupero e trasformazione in due nuovi stabili ora destinati a fini abitativi. Uno dei tali edifici, ubicato leggermente più a valle di quello in esame, è già ultimato ed abitato ed è, in un certo senso, una sorta di “modello” per quello qui periziato, anche se con varie differenze.

L'edificio in corso di costruzione prevede cinque appartamenti ed altrettanti garage ed è articolato sui piani interrato, terreno e primo. Il piano garage è accessibile attraverso uno spazio scoperto piuttosto ampio raggiungibile attraverso una piccola rampa rettilinea. Benché, come accennato, nell'attuale ripartizione catastale tutta la corte scoperta sia identificata come bene comune per il momento indiviso, il progetto ed anche quanto visibile sul posto delineano già una divisione futura abbastanza chiara e funzionale, attraverso la quale le cinque unità abitative (ciascuna comprendente appartamento, garage e corte esclusiva) saranno rese completamente indipendenti. Gli appartamenti saranno accessibili attraverso un percorso di accesso disposto a mo' di ballatoio in aggetto rispetto ai garage, e resi indipendenti (senza vani scale comuni) mediante scale rettilinee esterne sulle fiancate dell'edificio, nonché sistemi di scale interne alle singole unità.

Le fondazioni sono su pali; la struttura in elevazione è in cemento armato, realizzata in opera, con solai e copertura (a falde inclinate) in laterocemento.

I tamponamenti sono in laterizio monoblocco (blocco termico Toppetti), presumibilmente da rifinire con isolamento a cappotto esternamente rifinito a tonachino; il manto di copertura in tegole portoghesi. Gli infissi esterni saranno in alluminio, con rivestimento interno in legno e

con vetrocamera; saranno dotati di persiane esterne in alluminio.

Le corti saranno lastricate in gres ceramicato ed in parte saranno lasciate a giardino.

Le finiture interne degli appartamenti saranno di tipo tradizionale (ceramica, parquet, con possibilità di scelta da parte degli acquirenti). Gli impianti elettrici ed idrico-sanitari saranno sotto traccia, a norma di legge. Sono previsti impianti di riscaldamento a pavimento, autonomi, con alimentazione da caldaie singole alimentate da serbatoio comune a GPL (tutto da realizzare).

Le unità abitative saranno dotate sia di giardini (sui fianchi e sul retro), da individuare mediante apposito frazionamento ed assegnazione, sia di ampi lastrici solari a piano terreno soprastanti i garage, come pure di terrazzi per le abitazioni a piano primo, che dalla rappresentazione di progetto dovrebbero avere configurazione a tasca, quindi con tetto a vista, anche se forse saranno possibili varianti future.

Le varie corti saranno delimitate da muretti in cemento armato con soprastanti recinzioni metalliche in ferro zincato tipo Orsogrill, in parte già montate lungo alcuni lati di confine del lotto intero.

L'accesso principale avverrà attraverso la strada comunale, piuttosto malmessa, sul lato est (foto 1), donde si accederà sia ad un parcheggio scoperto comune – o con posti auto da assegnare – sia alla rampa che conduce ai garage.

Il lotto è dotato anche di un accesso carrabile sul lato opposto rispetto a quello principale, ossia sul lato ovest, dov'è prevista la realizzazione di un secondo parcheggio di servizio. Su tale lato è realizzato

un cancello, da ultimare (foto 14).

La strada asfaltata che da quella pubblica conduce a questa posizione è costituita dalle citate Particelle 371 e 375 e fu inizialmente acquistata dalla per la quota di $\frac{1}{2}$ (la restante quota è dei proprietari confinanti, che si sono riservati la futura edificazione) regolandone l'utilizzazione mediante apposite servitù.

A seguire si forniscono alcuni dati per le singole unità.

Appartamento Sub.14: a piano terreno, corrisponde alla testata ovest dell'edificio, e nelle previsioni sarà dotato di una corte di pertinenza sul retro (ancora non suddivisa nell'elaborato planimetrico) e di un lastrico solare lato valle. L'alloggio disporrà inoltre di un'ampia cantina direttamente collegata a mezzo di scala interna, a sua volta collegata al garage.

Appartamento Sub.16: a piano terreno, corrisponde alla testata est dell'edificio, e nelle previsioni sarà dotato di una corte di pertinenza sul retro (ancora non suddivisa nell'elaborato planimetrico) e di un lastrico solare lato valle. L'alloggio disporrà inoltre di un'ampia cantina direttamente collegata a mezzo di scala interna, a sua volta collegata al garage.

Appartamento Sub.13: a piano primo, corrisponde alla testata ovest dell'edificio, e sarà accessibile da una scala scoperta esclusiva sulla fiancata dell'edificio, adiacente a quella che nelle previsioni sarà una corte di pertinenza (ancora non suddivisa nell'elaborato planimetrico). L'alloggio disporrà inoltre di un terrazzino a tasca (oggi non sono ancora delineate le parti di copertura circostanti) e di un'ampia cantina direttamente collegata a

mezzo della scala esterna esclusiva, a sua volta collegata al garage.

Appartamento Sub.17: a piano primo, corrisponde alla testata est dell'edificio, e sarà accessibile da una scala scoperta esclusiva sulla fiancata dell'edificio, adiacente a quella che nelle previsioni sarà corte di pertinenza (ancora non suddivisa nell'elaborato planimetrico). L'alloggio disporrà inoltre di due terrazzini a tasca (ancora non delimitati dalle parti di copertura circostanti) e di un'ampia cantina direttamente collegata a mezzo della scala esterna esclusiva, a sua volta collegata al garage.

Appartamento Sub.15: articolato sui piani terreno e primo in duplex, corrisponde alla parte centrale dell'edificio, e sarà accessibile da un ballatoio sul fronte lato valle. Disporrà nelle previsioni di una corte di pertinenza sul retro (ancora non suddivisa nell'elaborato planimetrico) e di un lastrico solare lato valle mentre a piano primo usufruirà di un terrazzino a tasca sulla copertura lato valle (ancora da delineare). Disporrà inoltre di un'ampia cantina direttamente collegata a mezzo di scala interna, a sua volta collegata al garage.

Garage Sub.8: è il primo da sinistra per chi osserva l'edificio dal lato valle.

Garage Sub.9: è il secondo da sinistra per chi osserva l'edificio dal lato valle.

Garage Sub.10: è quello centrale nel gruppo di cinque.

Garage Sub.11: è il secondo da destra per chi osserva l'edificio dal lato valle.

Garage Sub.12: è il primo da destra per chi osserva l'edificio dal lato valle.

Consistenza

L'immobile, in superfici al lordo delle murature interne ed esterne (a

metà con le altre proprietà a confine), ha la seguente consistenza (misure tratte dal progetto);

☐ **Appartamento Sub.14:**

- appartamento a piano terreno	100 mq
- lastrico solare a piano terreno	51 mq
- cantina a piano interrato	48 mq
- corte esclusiva (ipotesi di massima)	224 mq

☐ **Appartamento Sub.16:**

- appartamento a piano terreno	124 mq
- lastrico solare a piano terreno	71 mq
- cantina a piano interrato	64 mq
- corte esclusiva (ipotesi di massima)	226 mq

☐ **Appartamento Sub.13:**

- appartamento a piano primo	85 mq
- terrazzo a piano primo (a tasca)	9 mq
- cantina a piano interrato	59 mq
- corte esclusiva con scala esterna (ipotesi di massima)	230 mq

☐ **Appartamento Sub.17:**

- appartamento a piano primo	103 mq
- terrazzi a piano primo (a tasca)	18 mq
- cantina a piano interrato	58 mq
- corte esclusiva con scala esterna (ipotesi di massima)	76 mq

☐ **Appartamento Sub.15:**

- appartamento ai piani terreno e primo	116 mq
- lastrico solare a piano terreno	35 mq

- cantina a piano interrato 46 mq

- terrazzo a piano primo (a tasca) 8 mq

- corte esclusiva (ipotesi di massima) 56 mq

☐ **Garage Sub.8:**

- garage a piano interrato 48 mq

☐ **Garage Sub.9:**

- garage a piano interrato 34 mq

☐ **Garage Sub.10:**

- garage a piano interrato 33 mq

☐ **Garage Sub.11:**

- garage a piano interrato 43 mq

☐ **Garage Sub.12:**

p- garage a piano interrato 48 mq

Stato avanzamento lavori

L'immobile è in corso di costruzione, risultando ultimate le fondazioni, tutte le strutture portanti, gli isolamenti delle opere controterra ed almeno in parte i reinterri, il pacchetto di copertura con relativo manto in tegole, i soli canali di gronda, ed inoltre eseguito circa il 70÷80 % dei tamponamenti in laterizio (senza cappotto esterno).

Come accennato, non sono ancora realizzati i terrazzini a tasca previsti a piano primo, per i quali esiste solo la soletta aggettante mentre va completata la “finta” copertura.

Nel piano garage è eseguito il riempimento in materiale arido e sono presenti alcuni pozzetti.

È inoltre realizzata una parte delle recinzioni esterne, la strada di

servizio a questo ed altri lotti sul lato ovest (con relativa rete fognarie) ed il cancello (almeno in parte) che dalla stessa immette nel lotto.

Globalmente questo stato avanzamento lavori (compresa anche la progettazione) viene stimato dallo scrivente pari al 45 %.

Al momento del sopralluogo il cantiere non era in attività.

Condizioni di manutenzione e conservazione

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono quelle di un cantiere abbandonato da anni, ma senza particolari problematiche.

Vincoli e servitù di vario genere (escluse ipoteche, etc.)

Dal titolo di provenienza dell'immobile del 2005 risultano le seguenti servitù:

- servitù perpetua di attraversamento di condutture fognarie, cavidotti, tubazioni e quant'altro a carico della strada corrispondente alle Particelle 371 e 375 ed a favore dei lotti originariamente acquistati dalla (quello oggetto della presente perizia e quello più a valle, oggi venduto a terzi, che insieme venivano all'epoca identificati con le Particelle 181 ed 11): cfr. nota R.P. 11.262/2005 in Allegato 43;
- servitù perpetua di attraversamento di condutture fognarie, fino al fosso demaniale, a carico dei terreni corrispondenti alle Particelle 24,29 e 363, ed a favore dei lotti originariamente acquistati dalla (come sopra): cfr. nota R.P. 11.263/2005 in Allegato 44;
- servitù reciproca perpetua di passaggio pedonale e carrabile, da esercitarsi anche mediante l'apertura di passi carrabili e pedonali, a carico della strada individuata dalle Particelle 371 e 375 ed a favore sia dei terreni adiacenti di altrui proprietà (Particelle 363, 370, 373 e 374),

sia dei lotti originariamente acquistati dalla (come sopra):

cfr. nota R.P. 11.264/2005 in Allegato 45.

Risulta poi l'esistenza di una vecchia servitù di passaggio anche con automezzi su quella che all'epoca era censita come Particella 11, oggi accorpata alla Particella 181, istituita con rogito del notaio Gino Picchietti, di Jesi, in data 29.9.1978, rep.93.698, racc.18.438: tuttavia nel rogito di compravendita del 2005 si specifica che detta servitù non viene più esercitata.

Risulta altresì, dal medesimo titolo di provenienza del 2005, l'impegno dei confinanti a non mettere in atto allevamenti di animali nei terreni limitrofi.

Risultano poi citate le seguenti formalità inerenti vincoli di inedificabilità a favore del Comune di Jesi, connessi alla destinazione agricola dei beni: trascrizione R.P.5.556 in data 25.6.1970; trascrizione R.P.5.190 in data 27.5.1974; trascrizione R.P.5.478 in data 11.8.1975; trascrizione R.P.5.490 in data 11.8.1975. Nel rogito si dà comunque atto che tali vincoli risultano compatibili con le opere – peraltro già assentite dal Comune di Jesi con rilascio di due permessi di costruire già alla data del rogito – costituenti i progetti dei due edifici poi effettivamente realizzati sul terreno compravenduto.

Regolarità urbanistica

L'immobile è in corso di costruzione in base ai seguenti titoli riguardanti la costruzione di entrambi gli edifici sul lotto (si veda la documentazione allegata):

- permesso di costruire n.2003P0204 in data 15.9.2003;

- comunicazione di inizio lavori prot.38.879 in data 27.11.2003;
- permesso di costruire in 1^a variante n.2005P0066 in data 3.2.2005;
- denuncia inizio attività per 2^a variante prot.2005P0653 in data 12.7.2005;
- permesso di costruire in 3^a variante n.2007P0224 in data 14.3.2007;
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue n.12 in data 11.8.2008;
- denuncia inizio attività per 4^a variante prot.2009P0453 in data 18.6.2009;
- richiesta di rinnovo del permesso di costruire prot.5.146 in data 10.2.2010
e successivo Decreto Dirigenziale n.15 in data 13.4.2010, a firma del
Dirigente del Servizio Urbanistica e Ambiente, con il quale si concede la
proroga temporale fino al 13.3.2011;
- denuncia inizio attività per 6^a variante prot.2010P0921 in data 27.12.2010;
- denuncia inizio attività per 7^a variante prot.2011P0167 in data 4.3.2011;
- denuncia inizio attività per 8^a variante prot.2011P0303 in data 8.4.2011;
- permesso di costruire in 9^a variante n.2011P0540 in data 4.7.2011.

Non essendo stati completati i lavori, i permessi di cui sopra risultano scaduti e non è stata presentata alcuna richiesta di agibilità, né l'immobile è stato definitivamente accatastato nelle singole unità immobiliari (e con frazionamento della corte, che come detto è indivisa).

Le pratiche edilizie andranno quindi ripresentate per le attività di completamento, con relativi aggiornamenti ed oneri richiesti dal Comune di Jesi.

In merito si osserva quanto segue:

- **corrispondenza catastale:** l'accatastamento provvisorio (elaborato planimetrico) risulta corrispondente, ma non prevede ancora il frazionamento delle corti esclusive. Quando si deciderà come suddividere

le corti esclusive e quelle comuni occorrerà aggiornare anche tale elaborato;

- **regolarità urbanistica:** per quanto oggi visibile l'immobile risulta sostanzialmente corrispondente allo stato autorizzato. A piano terreno non risulta realizzata un'apertura sul tamponamento del retrospetto (ultima porta-finestra verso ovest) non si sa se per un errore esecutivo o se in vista di una richiesta di variante futura. A piano interrato vanno ancora realizzate varie contropareti addossate alle ture di pali o alle altre pareti contro terra. In generale, comunque, le misure e la corrispondenza generale potranno essere verificate solo dopo il completamento delle opere edilizie ai vari piani.

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

Le unità immobiliari non sono dotate di un Attestato di Prestazione Energetica, in quanto ancora in corso di costruzione.

I vari A.P.E. per i singoli appartamenti potranno essere redatti solo dopo il completamento delle unità e l'installazione dei relativi impianti.

Divisibilità - Accorpabilità

Non si ritiene economicamente conveniente, nelle condizioni attuali e considerati i fini della presente perizia, ipotizzare la vendita separata delle singole unità immobiliari: è infatti preferibile che la vendita sia fatta, in un unico blocco, ad un soggetto in grado di riappaltare i lavori e completarli senza dover interfacciare più proprietari,

Ad ogni buon conto gli abbinamenti futuri delle unità abitative e dei garage saranno i seguenti:

- appartamento Sub.14 con garage Sub.9;

- appartamento Sub.16 con garage Sub.11;
- appartamento Sub.13 con garage Sub.8;
- appartamento Sub.17 con garage Sub.12;
- appartamento Sub.15 con garage Sub.10.

Valutazione

Si individuano come segue i principali elementi da considerare per la valutazione dell'immobile:

- elementi favorevoli:

- ⇒ zona molto panoramica e silenziosa;
- ⇒ relativa vicinanza alla città;
- ⇒ contesto circostante gradevole;
- ⇒ elevata qualità dell'edificio (desumibile dal fabbricato "gemello");
- ⇒ disponibilità di ampi garage connessi alla parte abitativa;
- ⇒ disponibilità di posti auto scoperti (nella configurazione di progetto) pari quasi a n.3 per appartamento;

- elementi sfavorevoli:

- ⇒ consistenza superiore alla media;
- ⇒ immobile in corso di costruzione, da completare.

Nella valutazione globale degli elementi sopra indicati si ritiene che siano sicuramente prevalenti quelli positivi.

Si ritiene che l'immobile, nonostante la crisi edilizia, mantenga un elevato grado di commerciabilità, rappresentando una scelta di residenza qualificata nelle immediate vicinanze della città.

Per tener conto dello stato avanzamento lavori si detrairà dal valore commerciale al finito un'aliquota determinata come media tra il costo di

costruzione delle opere ancora necessarie (calcolato sulle superfici ragguagliate delle singole unità valutate considerando i coefficienti 1,00, 0,30, 0,25, 0,35, 0,50 e 0,10 rispettivamente per appartamento, lastrico solare a piano terreno, terrazzo a piano primo, cantina, garage e corte esclusiva) e la riduzione proporzionale del valore commerciale al finito (pari al $1 - 45\% = 55\%$ del totale). Questo procedimento si ritiene adeguato se si vuol tener conto della divergenza nelle curve di progressione che rappresentano le funzioni “costo di costruzione” ovvero “valore di mercato”: nella fase attuale, essendo superate tutte le incertezze progettuali e quelle legate alla fase più complessa dell’edificazione (fondazioni, strutture e copertura), la progressione del valore commerciale è notoriamente maggiore rispetto a quella del semplice costo di costruzione.

Per individuare un possibile valore unitario da adottare nell’ipotesi di immobili perfettamente ultimati si possono considerare i seguenti riferimenti:

- i valori proposti dall’OMI (Allegato 26), che in zona indicano per abitazioni civili in condizioni normali (non nuovi) valori di € 700,00 ÷ 1.000,00/mq, e per ville e villini sempre in condizioni normali valori di € 750,00 ÷ 1.100,00/mq; nel caso in esame va tenuto conto che la categoria si avvicina piuttosto a quella di ville e villini, e che gli immobili sarebbero a nuovo, e non in condizioni “normali”;
- i valori proposti dalle agenzie immobiliari, un estratto dei quali viene riportato nell’Allegato 27 e può essere sintetizzato nel prospetto riportato alla pagina che segue. Si osserva che i campioni, tutti selezionati in Via Tabano e riferiti ad immobili generalmente non nuovi,

presentano una variabilità tra € 1.420,00/mq ed € 1.910,00/mq, con un valore medio di € 1.700,00/mq (Allegato 27).

Fonte	Ubicazione	Valore totale	Sup. comm.	Prezzo/mq	Note
Immobiliare.it	Via Tabano 29	€ 170.000,00	101	€ 1.680,00	Terzo piano senza ascensore, con box auto. Buone condizioni.
Immobiliare.it	Via Tabano 10	€ 220.000,00	131	€ 1.680,00	Primo piano senza ascensore, con box auto. Palazzina anni '80. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via Tabano 4	€ 190.000,00	105	€ 1.810,00	Terzo piano senza ascensore, con box auto. Ristrutturato nel 2002.
Immobiliare.it	Zona Tabano	€ 220.000,00	115	€ 1.910,00	Primo piano senza ascensore, con box auto. Palazzina anni '80. Ristrutturato.
Immobiliare.it	Via Tabano	€ 115.000,00	70	€ 1.640,00	Secondo piano senza ascensore, con box auto. Ristrutturato nel 2012.
Immobiliare.it	Zona Tabano	€ 200.000,00	107	€ 1.870,00	Terzo piano senza ascensore, con box auto. Ristrutturato.
Nestoria.it	Via Tabano 10	€ 185.000,00	130	€ 1.420,00	Villa su due piani mai abitata.
Prezzo medio				€ 1.700,00	

Considerata la favorevole ubicazione dello stabile, in zona particolarmente ambita, le buone caratteristiche costruttive dell'immobile, la piacevole concezione architettonica e tutte le variabili sopra evidenziate, si ritiene di poter adottare un valore unitario di € 1.900,00/mq, riferito al finito, valore relativamente cautelativo e decisamente inferiore a quello proposto nel 2012 in ragione delle diverse condizioni di mercato e delle riduzioni di prezzo connesse con la vendita in sede fallimentare.

Sulla base di tale assunto si procede quindi alla determinazione del valore di ciascuna unità immobiliare precedentemente descritta.

□ Appartamento Sub.14:

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- appartamento a piano terreno:

100 mq x € 1.900,00/mq = € 190.000,00

- lastrico solare a piano terreno:

51 mq x € 570,00/mq = € 29.070,00

- cantina a piano interrato:

48 mq x € 665,00/mq = € 31.920,00

- corte esclusiva (ipotesi di massima):

224 mq x € 190,00/mq = € 42.560,00

Sommano € 293.550,00

In arrotondamento € **294.000,00**

• detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

154,50 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 84.975,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 294.500,00 x 55 % = € 161.700,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 84.975,00 + € 161.700,00) x $\frac{1}{2}$ $\cong$ € 123.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 171.000,00

☐ **Appartamento Sub.16:**

• valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- appartamento a piano terreno:

124 mq x € 1.900,00/mq = € 235.600,00

- lastrico solare a piano terreno:

71 mq x € 570,00/mq = € 40.470,00

- cantina a piano interrato:

64 mq x € 665,00/mq = € 42.560,00

- corte esclusiva (ipotesi di massima):

226 mq x € 190,00/mq = € 42.940,00

Sommano € 361.570,00

In arrotondamento € **362.000,00**

• detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

190,30 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 104.665,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 362.000,00 x 55 % = € 199.100,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 104.665,00 + € 199.100,00) x $\frac{1}{2}$ $\cong$ € 152.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 210.000,00

☐ **Appartamento Sub.13:**

• valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- appartamento a piano primo:

85 mq x € 1.900,00/mq = € 161.500,00

- terrazzo a piano primo:

9 mq x € 475,00/mq = € 4.275,00

- cantina a piano interrato:

59 mq x € 665,00/mq = € 39.235,00

- corte esclusiva (ipotesi di massima):

230 mq x € 190,00/mq = € 43.700,00

Sommano € 248.710,00

In arrotondamento € **249.000,00**

• detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

$$130,90 \text{ mq} \times € 1.000,00/\text{mq} \times 55 \% = € 71.995,00$$

- riduzione di valore percentuale:

$$€ 249.000,00 \times 55 \% = € 136.950,00$$

- valore medio che si porta in detrazione:

$$(€ 71.995,00 + € 136.950,00) \times \frac{1}{2} \cong € 104.000,00$$

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 145.000,00

❑ **Appartamento Sub.17:**

• valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- appartamento a piano terreno:

$$103 \text{ mq} \times € 1.900,00/\text{mq} = € 195.700,00$$

- terrazzini a piano primo:

$$18 \text{ mq} \times € 475,00/\text{mq} = € 8.550,00$$

- cantina a piano interrato:

$$58 \text{ mq} \times € 665,00/\text{mq} = € 38.570,00$$

- corte esclusiva (ipotesi di massima):

$$76 \text{ mq} \times € 190,00/\text{mq} = € 14.440,00$$

$$\text{Sommano} € 257.260,00$$

$$\text{In arrotondamento} € 257.000,00$$

• detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

$$135,40 \text{ mq} \times € 1.000,00/\text{mq} \times 55 \% = € 74.470,00$$

- riduzione di valore percentuale:

$$€ 257.000,00 \times 55 \% = € 141.350,00$$

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 74.470,00 + € 141.350,00) x ½ ≅ € 108.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 149.000,00

□ Appartamento Sub.15:

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- appartamento a piano terreno e primo:

116 mq x € 1.900,00/mq = € 220.400,00

- lastrico solare a PT:

35 mq x € 570,00/mq = € 19.950,00

- terrazzino a P1:

8 mq x € 475,00/mq = € 3.800,00

- cantina a piano interrato:

46 mq x € 665,00/mq = € 30.590,00

- corte esclusiva (ipotesi di massima):

56 mq x € 190,00/mq = € 10.640,00

Sommano € 285.380,00

In arrotondamento € **285.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

150,20 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 82.610,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 285.000,00 x 55 % = € 156.750,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 82.610,00 + € 156.750,00) x ½ ≅ € 120.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 165.000,00

❑ **Garage Sub.8:**

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- garage a piano interrato:

48 mq x € 950,00/mq = € 45.600,00

In arrotondamento € **46.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

24,00 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 13.200,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 46.000,00 x 55 % = € 25.300,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 13.200,00 + € 25.300,00) x $\frac{1}{2}$ $\cong$ € 19.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 27.000,00

❑ **Garage Sub.9:**

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- garage a piano interrato:

34 mq x € 950,00/mq = € 32.300,00

In arrotondamento € **32.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

17,00 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 9.350,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 32.000,00 x 55 % = € 17.600,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 9.350,00 + € 17.600,00) x $\frac{1}{2}$ $\cong$ € 13.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 19.000,00

☐ Garage Sub.10:

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- garage a piano interrato:

33 mq x € 950,00/mq = € 31.350,00

In arrotondamento € **31.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

16,50 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 9.075,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 31.000,00 x 55 % = € 17.050,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 9.075,00 + € 17.050,00) x $\frac{1}{2}$ ≅ € 13.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 18.000,00

☐ Garage Sub.11:

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- garage a piano interrato:

43 mq x € 950,00/mq = € 40.850,00

In arrotondamento € **41.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

21,5 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 11.825,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 41.000,00 x 55 % = € 22.550,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 11.825,00 + € 22.550,00) x ½ ≅ € 17.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 24.000,00

□ Garage Sub.12:

- valori dell'unità immobiliare ipotizzata al finito:

- garage a piano interrato:

48 mq x € 950,00/mq = € 45.600,00

In arrotondamento € **46.000,00**

- detrazione per completamento:

- lavori di completamento necessari (pro quota di S_{ragg}):

24,00 mq x € 1.000,00/mq x 55 % = € 13.200,00

- riduzione di valore percentuale:

€ 46.000,00 x 55 % = € 25.300,00

- valore medio che si porta in detrazione:

(€ 13.200,00 + € 25.300,00) x ½ ≅ € 19.000,00

Valore definitivo nelle condizioni attuali € 27.000,00

*

In definitiva all'immobile in esame può essere attribuito, nelle condizioni odierne di manutenzione e conservazione, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed in relazione all'andamento delle compravendite in zona, un valore complessivo di **€ 995.000,00**.

In tale valutazione si è trascurato il valore della quota di pertinenza della strada di accesso secondario, che si ritiene del tutto influente ai fini estimativi, pur essendo un bene da allibrare unitamente alla consistenza immobiliare delle singole unità.

*

Elenco formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipocatastali aggiornate attinte direttamente presso l'Agenzia delle Entrate risultano le formalità pregiudizievoli che si vanno di seguito ad elencare.

Per i dettagli si veda comunque la lista generale la documentazione allegata nella quale si riportano sia gli elenchi delle formalità che le singole note di trascrizione (Allegato 28), da consultare anche per verificare l'eventuale sussistenza di patti o limitazioni sui beni oggetto di perizia.

- **Ipoteca volontaria di € 5.200.000,00 a favore della UNIPOL Banca S.p.A.**, iscritta in data 6.8.2005, R.G. 19.946, R.P. 5.429 (Allegato 29), con successive annotazioni R.P. 1.490/2007, 3.972/2007, 3.145/2008, 5.235/2009, 2.809/2010, 3.396/2011, 3.397/2011 (Allegati 30÷36): riguardava inizialmente i terreni e fabbricati a Jesi in località Tabano censiti al Foglio 32, Mappale 181 e Particella 11 (ossia la proprietà acquistata dalla ad eccezione della strada). Con le successive annotazioni sono stati liberati i beni urbani edificati corrispondenti al Foglio 32, Mappale 181, Subalterni 1, 2, 3, 4, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, che sono le unità immobiliari comprese nel fabbricato lato valle. Si osserva che l'ultima annotazione è contraddittoria, non citando i subalterni 1, 2, 3 e 4, che comunque fanno parte dell'edificio lato valle che non interessa la presente perizia. L'ipoteca può quindi essere interamente cancellata con la vendita dei beni oggetto della presente perizia.

- **Ipoteca giudiziale di € 390.000,00 a favore della Banca Suasa Soc. Coop. a r.l.**, derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 29.11.2011,

R.G. 24.636, R.P. 4.913: riguarda beni ad Ancona, Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi (tra cui anche tutti quelli oggetto della presente perizia, compresa la quota di 1/6 della strada), Monsano, Monte S.Vito e Senigallia (Allegato 37). Con successive annotazioni R.P. 1.069/2014, R.P. 2.039/2019 ed R.P. 2.164/2019 (Allegati 38÷40) l'ipoteca è stata ristretta liberando alcuni beni ad Ancona, Falconara M.ma, Camerata Picena, Jesi (tra cui tutti quelli oggetto della presente perizia: cfr. nota R.P. 1.069/2014), Monsano, Senigallia e resta attiva solo per alcuni beni siti a Monte San Vito. L'ipoteca non ha quindi alcun effetto sui beni oggetto della presente perizia.

- **Decreto di ammissione a concordato preventivo**, trascritto in data 5.7.2012, R.G. 12.321, R.P. 8.785: riguarda beni a Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia (Allegato 41).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Ancona, trascritta in data 3.12.2019, R.G. 25.501, R.P. 16.885: riguarda beni a Camerata Picena, Falconara Marittima, Jesi, Monsano, Monte San Vito, Osimo e Senigallia (Allegato 42).

Conclusioni – Riepilogo valori

Il valore dell'immobile corrispondente al lotto sopra descritto, consistente nella piena proprietà di un edificio in corso di costruzione a Jesi in Via Tabano, su tre livelli da destinare a cinque appartamenti ed altrettanti garage, con relativi scoperti, nonché nei diritti pro quota di 1/6 su una strada privata per accesso secondario a detto immobile, nelle condizioni di fatto e di diritto attualmente riscontrate è pari a:

Lotto	Oggetto	Subalterno	Valore corrispondente
A.21.1	Appartamento a piano terreno	14	€ 171.000,00
A.21.2	Appartamento a piano terreno	16	€ 210.000,00
A.21.3	Appartamento a piano primo	13	€ 145.000,00
A.21.4	Appartamento a piano primo	17	€ 149.000,00
A.21.5	Appartamento a piano terreno e primo	15	€ 165.000,00
A.21.6	Garage a piano seminterrato	8	€ 27.000,00
A.21.7	Garage a piano seminterrato	9	€ 19.000,00
A.21.8	Garage a piano seminterrato	10	€ 18.000,00
A.21.9	Garage a piano seminterrato	11	€ 24.000,00
A.21.10	Garage a piano seminterrato	12	€ 27.000,00
Totale			€ 955.000,00

Non è necessaria la redazione di A.P.E. o l'aggiornamento della documentazione catastale.

L'immobile è libero e disponibile per la vendita immediata.

Le ipoteche da cancellare ed i vari vincoli esistenti sono dettagliati nella parte che precede.

*

Elenco allegati

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n.33 foto).
2. Estratto di mappa.
3. Elaborato planimetrico: planimetria.
4. Elaborato planimetrico: elenco subalterni.
5. Visura per soggetto a Catasto Fabbricati.
6. Visura storica a Catasto Fabbricati sul Subalterno 14.
7. Visura storica a Catasto Fabbricati sul Subalterno 6.
8. Visura storica a Catasto Terreni sulla Particella 181.
9. Visura storica a Catasto Terreni sulla Particella 371.
10. Visura storica a Catasto Terreni sulla Particella 375.
11. Titolo di provenienza (rogito del notaio Marcello Pane, di Jesi, in data 5.8.2005, rep.56.327).
12. Rendering.
13. Piante dal permesso di costruire n.2011P0540.
14. Permesso di costruire n.2003P0204 in data 15.9.2003.
15. Comunicazione di inizio lavori prot.38.879 in data 27.11.2003.
16. Permesso di costruire in 1^a variante n.2005P0066 in data 3.2.2005.
17. D.i.a. per 2^a variante prot.2005P0653 in data 12.7.2005.
18. Permesso di costruire in 3^a variante n.2007P0224 in data 14.3.2007.
19. Autorizzazione allo scarico delle acque reflue n.12 in data 11.8.2008.
20. D.i.a. per 4^a variante prot.2009P0453 in data 18.6.2009.
21. Richiesta di rinnovo del permesso di costruire in data 10.2.2010 e

Decreto Dirigenziale n.15 in data 13.4.2010.

22. D.i.a. per 6^a variante prot.2010P0921 in data 27.12.2010.

23. D.i.a. per 7^a variante prot.2011P0167 in data 4.3.2011.

24. D.i.a. per 8^a variante prot.2011P0303 in data 8.4.2011.

25. Permesso di costruire in 9^a variante n.2011P0540 in data 4.7.2011.

26. Valori OMI per destinazioni residenziali.

27. Estratti di proposte di agenzie immobiliari.

28. Elenco aggiornato delle formalità richiesto dal C.T.U. per
su tutti gli omonimi.

29. Nota R.P. 5.429/2005.

30. Nota R.P. 1.490/2007.

31. Nota R.P. 3.972/2007.

32. Nota R.P. 3.145/2008.

33. Nota R.P. 5.235/2009.

34. Nota R.P. 2.809/2010.

35. Nota R.P. 3.396/2011.

36. Nota R.P. 3.397/2011.

37. Nota R.P. 4.913/2011.

38. Nota R.P. 1.069/2014.

39. Nota R.P. 2.039/2019.

40. Nota R.P. 2.164/2019.

41. Nota R.P. 8.785 del 5.7.2012 (decreto di ammissione a concordato
preventivo).

42. Nota R.P. 16.885 del 3.12.2019 (sentenza dichiarativa di fallimento).

43. Nota R.P. 11.262 del 6.8.2005.



44. Nota R.P. 11.263 del 6.8.2005.

45. Nota R.P. 11.264 del 6.8.2005.

Ancona, li 2.9.2020



IL C.T.U.

DOTT. ING. CESARE GRECO

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

