

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n° 188/09 R. ES.

Pro: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

A cui si è riunita la **PROCEDURA ESECUTIVA n° 533/09 R. ES**

Promossa da:

Contro: [REDACTED]

A cui si è riunita la **PROCEDURA ESECUTIVA n° 86/10 R. ES**

Promossa da: Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

Contro: [REDACTED]

FASCICOLO B

LOTTO - B

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA EDI RAGAGLIA

C.T.U.: Ing. Gabriele Magrini

Via Gorizia, 1 60035 Jesi (AN)

Tel./Fax 0731 208831

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2187

TRIBUNALE DI ANCONA

OGGETTO: Relazione di Stima per la PROCEDURA ESECUTIVA n° 188/09 R. ES. Promossa da [REDACTED] con atto di pignoramento trascritto in data 10/06/2009 al n°12458 R.G. e al n.7392 R.P., a cui si è riunita la PROCEDURA ESECUTIVA n° 533/09 R. ES Promossa da [REDACTED] con atto di pignoramento trascritto in data 22/01/2010 al n°1348 R.G. e al n.792 R.P , a cui si è riunita la PROCEDURA ESECUTIVA n° 86/10 R. ES Promossa da Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con atto di pignoramento trascritto in data 22/04/2010 al n°8720 R.G. e al n.4928 R.P

Contro : [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA EDI RAGAGLIA

La relazione di consulenza tecnica è così articolata:

- > **FASCICOLO - B**
- RELAZIONE DI STIMA LOTTO -B
- ALLEGATI LOTTO -B

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri - prof. Ancona t. 2187

2. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO B_FABBRICATO B

2.a. Fabbricato urbano di civile abitazione da cielo a terra, sito nel Comune di Fabriano (AN) frazione San Donato , senza civico numero, confina con la particella 954, quale corte comune non censibile a tutti i sub dei mappali 955-956-957, con distacchi su strada comunale, con distacchi con i fabbricati di cui ai mappali 955 e 956 , salvo se altri.

DESCRIZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO:

FOGLIO 19 – Particelle:

956 sub 1, pS1-T1 (ingresso e scale), quale bene comune non censibile dal sub 2 al sub 15

956 sub 2, pS1, bene comune non censibile ai sub 10-11-12

956 sub 3, pS1, bene comune non censibile ai sub 13-14-15

956/4, pT ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.

956/5, pT, categoria A/2 classe 6 , vani 4 , Rendita € 309,87.

956/6,pT ,categoria A/2 classe 6, vani 3,5 , Rendita € 271,14.

956/7, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.

956/8, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.

956/9, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.

956/10,pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 24 , Rendita € 49,58.

956/11, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 22 , Rendita € 45,45.

956/12, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 18 , Rendita € 37,18.

956/13, pS1 ,categoria C/6 classe 3,mq 24 , Rendita € 49,58.

956/14, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 22 , Rendita € 45,45.

956/15,pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 18 , Rendita € 37,18.

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2187

[REDACTED]

2.b. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°14758 del 28 ottobre 1999 e successive varianti DIA con protocollo n°0034977 del 24 settembre 2003. Il fabbricato si trova appunto in una piccola frazione (San Donato) del Comune di Fabriano, priva di servizi e mal collegata con la viabilità principale. Le unità immobiliari del fabbricato non hanno abitabilità. Il fabbricato ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed un piano seminterrato adibito ad autorimessa. La struttura portante è del tipo a pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero - cemento. Le tamponature sono del tipo a cassetta con rivestimento esterno in intonaco, le scossaline, i discendenti, le grondaie sono in rame. Da progetto si doveva accedere alle autorimesse mediante una strada privata da realizzare sopra la particella 954, accatastata infatti quale corte comune non censibile a tutti i sub dei mappali 955-956-957. Detta strada non è mai stata costruita, pertanto l'accesso carrabile alle autorimesse ad oggi non è consentito. Il fabbricato inoltre non è dotato di sistema fognario e mancano l'impianto di adduzione dell'acqua e quello dell'energia elettrica. L'impianto del gas a GPL, non è stato completato; mancano infatti gli allacci alla cisterna già posta sulla corte comune. Il fabbricato è composto da sei unità immobiliari e relative autorimesse; l'ingresso è condominiale ed avviene mediante un ballatoio dalla strada comunale. Si riporta di seguito una breve descrizione per ciascuna delle sei unità immobiliari dell'edificio. (L'assegnazione dei box auto alle unità immobiliari, è stata fatta dal CTU seguendo il criterio del minor percorso da parte degli utenti lungo il vano scala condominiale; tale attribuzione, di seguito riportata, non incide comunque sulla stima del bene.)

[REDACTED]

Dott. Ing. **GABRIELE MAGRINI**
Ottava Circolazione Ingegneri (prov. Ancona n. 2187)

1. 956 sub 4-10.

Unità immobiliare sita al piano terra (956/4 Frazione San Donato, pT, categoria A/2 classe 6, vani 4, Rendita € 309,87.) composta da soggiorno-cucina di circa 20 mq, una camera di circa 13 mq, una ripostiglio di circa 8 mq, un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq corte esclusiva di circa 120 mq e garage posto al piano seminterrato (956/10 Frazione San Donato, pS1, categoria C/6 classe 3, mq 24, Rendita € 49,58.) di circa 24 mq. L'altezza netta degli ambienti è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. Il garage presenta due ampie bocche di lupo in cemento armato, la porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento oltre che mancare il portoncino d'ingresso, le porte interne, e i parapetti del balcone, sono da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

Dott. Ing. **GABRIELE MAGRINI**
Chiamata dagli Ingegneri della Provincia n. 2187

2. 956 sub 5-13.

Unità immobiliare sita al piano terra (956/5, pT, categoria A/2 classe 6 ,
vani 4 , Rendita € 309,87.) composta da soggiorno-cucina di circa 20 mq,
una camera di circa 13 mq, una ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di
circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq corte esclusiva di circa 120
mq e garage posto al piano seminterrato (956/13, pS1 ,categoria C/6
classe 3,mq 24 , Rendita € 49,58.) di circa 24 mq. L' altezza netta degli
ambienti è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. Il
garage presenta due ampie bocche di lupo in cemento armato , la porta di
accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali
di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso
all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni
sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante
persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con lastre di ceramica
come pure i rivestimenti del bagno e della cucina. Le pareti sono
intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento oltre che mancare il
portoncino d'ingresso, le porte interne, e i parapetti del balcone, sono da
completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In
particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti
i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto
termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare
risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

3. 956 sub 6-15.



Unità immobiliare sita al piano terra (956/6 ,pT ,categoria A/2 classe 6, [redacted] vani 3,5 , Rendita € 271,14.) composta da soggiorno-cucina di circa 25 mq, una camera di circa 15 mq, una ripostiglio di circa 3 mq, un bagno di circa 5 mq, terrazzo a livello di circa 13 mq e garage posto al piano seminterrato (956/15, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 18 , Rendita € 37,18) di circa 18 mq. L'altezza netta degli ambienti, è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. Il garage ha porta di accesso è del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento [redacted] oltre che mancare il portoncino d'ingresso, le porte interne, e i [redacted] dei balconi sono da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

4. 956 sub 7-11. [redacted]

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (956/7, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.) composta da, al piano primo soggiorno-cucina di circa 20 mq, una camera di circa 13 mq, una [redacted]

Dot. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri per l'Emilia Romagna n. 2187

ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di [REDACTED] circa 10 mq, al piano secondo, mansarda non abitabile di circa 25 mq e garage posto al piano seminterrato (956/11, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 22 , Rendita € 45,45) di circa 22 mq. L' altezza netta degli ambienti è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. L'accesso alla mansarda dove si trova anche un piccolo wc avviene dall'interno dell'appartamento ma la scala di collegamento non c'è. Il garage ha porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento oltre che mancare il portoncino d'ingresso, le porte interne, e i parapetti del balcone, sono da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

5. 956 sub 8-14.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (956/8, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.) composta da , al piano primo soggiorno-cucina di circa 20 mq, una camera di circa 13 mq, una [REDACTED]

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Città di Ancona n. 2187
Ingegnere

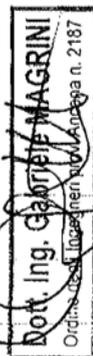
ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di [redacted] circa 10 mq, al piano secondo mansarda non abitabile di circa 25 mq e garage posto al piano seminterrato (956/14, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 22 , Rendita € 45,45.) di circa 22 mq. L' altezza netta degli ambienti è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. L'accesso alla mansarda dove si trova anche un piccolo wc avviene dall'interno dell'appartamento ma la scala di collegamento non c'è. Il garage ha porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento oltre che mancare il portoncino d'ingresso, le porte interne, e i parapetti del balcone, sono da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

6. 956 sub 9-12.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (956/9, p1-2 ,categoria A/2 classe 6, vani 4 , Rendita € 309,87.) composta da , al piano primo soggiorno-cucina di circa 25 mq, una camera di circa 15 mq, una [redacted]

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

9



ripostiglio di circa 3 mq , un bagno di circa 5 mq, terrazzo a livello di [redacted] circa 15 mq, al piano secondo mansarda non abitabile di circa 25 mq e [redacted] garage posto al piano seminterrato (956/12, pS1 ,categoria C/6 classe 3, mq 18 , Rendita € 37,18.) di circa 18 mq. L' altezza netta degli ambienti è di 2,70 m per l'appartamento e di 2,40 m l'autorimessa. L'accesso alla mansarda dove si trova anche un piccolo wc avviene dall'interno dell'appartamento ma la scala di collegamento non c'è. Il garage ha porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle pareti perimetrali di detto ambiente vi sono diffuse macchie di umidità. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera, oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento oltre che mancare il portoncino d'ingresso, le porte interne, e i parapetti del balcone, sono da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e tutti i conduttori e relative scatole di derivazione. Per completare l'impianto termico mancano la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare risulta in totale stato di abbandono e in cattivo stato di manutenzione.

2.c. Il fabbricato, possiede corte comune (particella 954) non censibile a [redacted] tutti i sub dei mappali 955-956-957.

2.d. Le planimetrie catastali sono tutte conformi allo stato di fatto.

[redacted]

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

10

Dott. Ing. Gabriele Magrini
Ordine degli Ingegneri di [redacted] Accia n. 2187

2.e. Il fabbricato è di piena proprietà e in possesso della

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del Notaio di
Fabriano in data 8 ottobre 1999, Rep. n.20085/3076, trascritto il
14.10.1999 al n.11667 R.P., cui ha fatto seguito trasformazione di società
in accomandita semplice in società a responsabilità limitata mediante
atto a rogito del Notaio di Ancona in data 12 giugno
2002, Rep. n.36519/9138, trascritto il 5.07.2002 al n.9035 R.P., e
successiva rettifica della nota di trascrizione in data 11.02.2003 al n.2036
R.P.

In base alle informazioni raccolte in sede di sopralluogo, l'immobile non è
occupato dalla società proprietaria.

2.f. L'immobile non si trova in condizioni d'occupazione anomala.

2.g.

2.g.1 L'immobile non si trova gravato da domande giudiziali o da altre
trascrizioni,

da atti di asservimento urbanistici, convenzioni matrimoniali o altre
limitazioni d'uso che possano restare a carico dell'acquirente dopo la
vendita.

Dot. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri di Ancona n. 2187

2.g.2 I vincoli e ed oneri giuridici di seguito elencati ed attualmente gravanti sul bene, così come risulta dall'ispezione per immobile effettuata presso la Conservatoria Registri Immobiliari di Ancona (vedi allegato), saranno tutti cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono i seguenti:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria per L.3.600.000.000 iscritta il 15.05.2000 al n.1768 R.P. a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – S.p.A. e contro la [redacted] a garanzia di un mutuo di L.1.800.000.000 – duraturo anni 5 – derivante da atto a rogito del Notaio [redacted] di Ancona in data 12 maggio 2000, Rep. n.32074.(Ipoteca gravante anche altra consistenza immobiliare).

Hanno fatto seguito i seguenti annotamenti:

1) R.P. N.113 DEL 15.01.2009 – **RESTRIZIONE DEI SEGUENTI**

BENI:

-Foglio 19 – particella 954-Foglio 19 – particella 955/2-Foglio 19 – particella 955/3-Foglio 19 – particella 956/1-Foglio 19 – particella 956/2-Foglio 19 – particella 956/3-Foglio 19 – particella 957/1-Foglio 19 – particella 957/2-Foglio 19 – particella 957/3-Foglio 19 – particella 955/1

2) R.P. N.114 DEL 15.01.2009 – **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

-quota n.1: Foglio 19 – particelle 955/5-955/13
-quota n.2: Foglio 19 – particelle 955/8-955/14
-quota n.3: Foglio 19 – particelle 955/4-955/10
-quota n.4: Foglio 19 – particelle 955/7-955/11

Dott. Ing. **GABRIELE MAGRINI**
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona n. 2187

- quota n.5: Foglio 19 – particelle 955/6-955/15
- quota n.6: Foglio 19 – particelle 955/9-955/12
- quota n.7: Foglio 19 – particelle 956/5-956/13
- quota n.8: Foglio 19 – particelle 956/8-956/14
- quota n.9: Foglio 19 – particelle 956/4-956/10
- quota n.10: Foglio 19 – particelle 956/6-956/15
- quota n.11: Foglio 19 – particelle 956/9-956/12
- quota n.12: Foglio 19 – particelle 957/5-957/13
- quota n.13: Foglio 19 – particelle 957/8-957/14
- quota n.14: Foglio 19 – particelle 957/4-957/10
- quota n.15: Foglio 19 – particelle 957/7-957/11
- quota n.16: Foglio 19 – particelle 957/6-957/15
- quota n.17: Foglio 19 – particelle 957/9-957/12
- quota n.18: Foglio 19 – particelle 956/11-956/7

2) Ipoteca giudiziale per € 1.500.000,00 iscritta il 9.07.2009 al n.3608 R.P. a favore CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA – S.p.A. e contro la

(Grava gli immobili in oggetto e altra consistenza immobiliare).

3) Ipoteca giudiziale per € 170.868,95 (€ 169.246,70) iscritta il 27.05.2009 al n.2657 R.P. a favore

(Grava Foglio 19 – particelle 955/4 – 955/5 – 955/6 – 955/7 – 955/9 – 956/4 – 956/7 – 956/8 – 956/9 – 957/4 – 957/6 – 957/8 – 957/9 e altra consistenza immobiliare).

Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 2187

4) Ipoteca legale per € 1.952.173,30 (€ 976.086,65) iscritta l'11.02.2010 al n.634 R.P. a favore EQUITALIA MARCHE - S.p.A. e contro la societa' [redacted]

(Grava Foglio 19 - particelle 955/10 - 955/11 - 955/12 - 955/13 - 955/14 - 955/15 - 956/5 - 956/6 - 956/10 - 956/11 - 956/12 - 956/13 - 956/14 - 956/15 - 957/5 - 957/7 - 957/10 - 957/11 - 957/12 - 957/13 - 957/14 - 957/15 e altra consistenza immobiliare).

ALTRI GRAVAMI

1) Pignoramento immobiliare trascritto il 10.06.2009 al n.7392 R.P. a favore [redacted] e contro la societa' [redacted]. (Grava Foglio 19 - particelle 955/4-955/5-955/6-955/7-955/9-956/4-956/7-956/8-956/9-957/4-957/6-957/8-957/9).

2) Pignoramento immobiliare trascritto il 22.01.2010 al n.792 R.P. a favore [redacted] e contro la societa' [redacted]. (Grava Foglio 19 - particelle 955/7-955/8).

3) Pignoramento immobiliare trascritto il 22.04.2010 al n.4928 R.P. a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.p.A. e contro la societa' [redacted]. (Grava Foglio 19 - particelle 955/5-955/13-955/8-955/14-955/4-955/10-955/7-955/11-955/6-955/15-955/9-955/12-956/5-956/13-956/8-956/14-956/4-956/10-956/6-956/15-956/9-956/12-957/5-957/13-957/8-957/14-957/4-957/10-957/7-957/11-957/6-957/15-957/9-957/12-956/7-956/11).

Sono di seguito riportati una stima degli oneri relativi alla cancellazione e o restrizione delle formalità :

[redacted]

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

14

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona n. 2187

ipoteca volontaria: € 35,00
pignoramento: € 262,00 x 3
1° ipoteca giudiziale : € 262,00 x 1
2° ipoteca giudiziale : € 94,00 x 1 + 0,05% di € 1.500.000,00
ipoteca legale: € 262,00 x 1
Stima spese cancellazione formalità: € 2.189,00

2.g.3 Il fabbricato non presenta difformità né urbanistiche né catastali; le unità immobiliari del fabbricato non hanno l'abitabilità.

2.h. Non risulta essere mai stato istituito un condominio; le parti comuni non risultano suddivise in millesimi di proprietà. La piena proprietà dell'area di sedime dell'immobile è pervenuta alla

come segue:

TITOLO DI PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito del Notaio di
Fabriano in data 8 ottobre 1999, Rep. n.20085/3076, trascritto il
14.10.1999 al n.11667 R.P., cui ha fatto seguito trasformazione di
società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata
mediante atto a rogito del Notaio di Ancona in data
12 giugno 2002, Rep. n.36519/9138, trascritto il 5.07.2002 al n.9035
R.P., e successiva rettifica della nota di trascrizione in data 11.02.2003 al
n.2036 R.P..

2.i. Le pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile sono:

Dot. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri Prov. Ancona n. 2187

- concessione edilizia n°14758 del 28 ottobre 1999
- DIA in variante con protocollo n°0034977 del 24 settembre 2003.

2.l. L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs.311/06; non esiste alcuna documentazione relativa.

2.m. Il valore del fabbricato è stimato in base alle caratteristiche della zona in cui è sito l'immobile, ai dati quantitativi, allo stato di manutenzione, all'ubicazione economica e ad ogni altra caratteristica sopra descritta. Tenuto conto dei costi attuati in compravendite di immobili simili e nella stessa zona, ed effettuata inoltre la comparazione con i valori indicati nelle tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare del Ministero delle Finanze, il prezzo al mq di superficie vendibile è stimato in € 1.150,00 al mq, intendendo per superficie vendibile di ciascun appartamento, quella ottenuta sommando i vari contributi degli ambienti per i seguenti coefficienti moltiplicativi:

Coeff. Sup. netta utilizzabile dell'appartamento.....= 1,00

Coeff. Sup. netta soffitta non abitabile.....= 0,20

Coeff. Sup. netta box.....= 0,50

Coeff. Sup. netta corte esclusiva= 0,10

Per cui in base alle superfici indicate al precedente punto 2.b. si ottengono i seguenti valori:

[REDACTED]

Dott. Ing. GABRIELE MAGRINI
Ordine degli Ingegneri Prov. Verona n. 2187

956 sub 4-10			
	mq	Coeff. di Sup...	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20
CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5
BOX	24	0.5	12
SOFFITTA	0	0.2	0
CORTE ESCLUSIVA	120	0.1	12
TOT. VENDIBILE	mq		74.5
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 85,675.00

956 sub 5-13			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20
CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5
BOX	24	0.5	12
SOFFITTA	0	0.2	0

Dott. Ing. Gabriele Magrini
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo n. 2187

GABRIELE MAGRINI - INGEGNERE

17

CORTE ESCLUSIVA	120	0.1	12
TOT. VENDIBILE	mq		74.5
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 85,675.00

956 sub 6-15			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	25	1	25
CAMERA	15	1	15
RIPOSTIGLIO	3	1	3
BAGNO	5	1	5
TERRAZZO	13	0.5	6.5
BOX	18	0.5	9
SOFFITTA	0	0.2	0
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		63.5
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 73,025.00

956 sub 7-11			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20

Dott. Ing. **GABRIELE MAGRINI**
 Ingegnere iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Piacenza n. 2187

CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5
BOX	22	0.5	11
SOFFITTA	25	0.2	5
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		66.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 76,475.00

956 sub 8-14			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20
CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5
BOX	22	0.5	11
SOFFITTA	25	0.2	
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT.VENDIBILE	mq		66.5

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
 Ordine degli Ingegneri Prov. Arezzo n. 2187

	(TOT.VENDIBILE*€	
VALORE	1.150,00)	€ 76,475.00

956 sub 9-12			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
SOGGIORNO- CUCINA	25	1	25
CAMERA	15	1	15
RIPOSTIGLIO	3	1	3
BAGNO	5	1	5
TERRAZZO	15	0.5	7.5
BOX	18	0.5	9
SOFFITTA	25	0.2	5
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		69.5
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 79,925.00

Il valore complessivo di € 397,325.00 deve essere però decurtato di:

- > € 1.200,00 = € 200,00 x 6 = costo da sostenere per le certificazioni energetiche;
- > € 27.000,00 = € 4.500x6, dove in € 4.500 vengono stimati i costi per completare l'impianto termico ed elettrico delle singole unità immobiliari comprensivo anche di spese tecniche professionali;

Dott. Ing. Gabriele Magrini
 Ordine degli Ingegneri P.O. - Sezione n. 2187

> € 10.000,00 costo da sostenere per completare il sistema [redacted]
fognario, l'adduzione idrica ed elettrica comprensivo anche di
spese tecniche professionali;

> € 20.000,00 come costo da sostenere per completare la rampa
[redacted] dall'accesso carrabile su strada comunale fino alle proprie
[redacted] autotimesse [redacted]

Il valore di mercato del fabbricato è dunque di € 339.125,00 (€
397,325.00 - € 10.000,00 - € 1.200,00 - € 27.000,00 - € 20.000,00).

Costituiscono parte integrante del presente fascicolo i seguenti

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale
2. Documentazione urbanistica
3. Ispezione per immobile alla Conservatoria Registri Immobiliari
d'Ancona [redacted]
4. Certificato storico ventennale del N.C.E.U. [redacted]
5. Documentazione fotografica

Jesi li 21/07/2011

Il C.T.U.

Ing. Gabriele Magrini

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri prov. Ancona n. 211
