

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n° 188/09 R. ES.

Promossa da :

Contro : 

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

Promossa da :

Contro : 

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

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

Contro : 

FASCICOLO_A

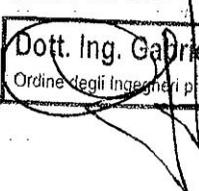
LOTTO - A

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 _____ 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 _____ 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 : 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA EDI RAGAGLIA

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



2. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO A_FABBRICATO_A

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 il fabbricato di cui al mappale 956 , salvo se altri.

DESCRIZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO:

FOGLIO 19 – Particelle:

955 sub 4, pT , categoria A/2, classe 6 ,vani 4 , rendita € 309,87.

955 sub 5, pT categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita € 309,87.

955 sub 6, pT categoria A/3 , classe 6 ,vani 3,5 ,rendita € 262,10.

955 sub 7, p1-2 categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita € 309,87.

955 sub 8, p1-2 categoria A/2, classe 6, vani 4 ,rendita € 309,87.

955 sub 9, p1-2 categoria A/2, classe 6, vani 4, rendita € 309,87.

955 sub 10, pS1 categoria C/6, classe 3, mq 24, rendita € 49,58.

955 sub 11, pS1 categoria C/6, classe 3, mq 22,rendita € 45,45.

955 sub 12, pS1 categoria C/6 ,classe 3, mq 18, rendita € 37,18.

955 sub 13, pS1 categoria C/6, classe 3 ,mq 24, rendita € 49,58.

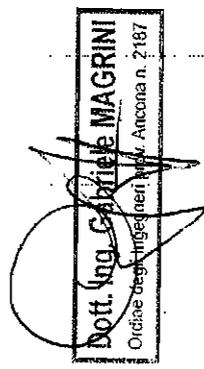
955 sub 14, pS1 categoria C/6, classe 3, mq 22, rendita € 45,45.

955 sub 15, pS1 categoria C/6 , classe 3, mq 18 ,rendita € 37,18.

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

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

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



Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ufficio Ingegneri Fab. Ancona n. 2167

2.b. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°14652 del 27 ottobre 1999 e successiva variante DIA con protocollo n°0034979 del 24 settembre 2003. Il fabbricato è ubicato 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 certificato di abitabilità. Il fabbricato ha tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) ed un piano interrato 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. Secondo il progetto architettonico, l'accesso alle autorimesse sarebbe dovuto avvenire mediante una strada privata da realizzare sulla 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.)

1. 955 sub 4-10.

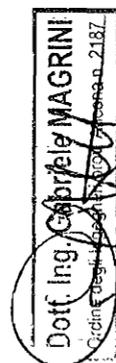
Unità immobiliare sita al piano terra (955 sub 4, pT , categoria A/2, classe 6, vani 4 , rendita € 309,87) composta da soggiorno-cucina di circa 20 mq, una camera di circa 13 mq, una ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq corte esclusiva di circa 30 mq e garage posto al piano seminterrato (955 sub 10, 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri di Roma n. 2187

L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.

2. 955 sub 5-13.

Unità immobiliare sita al piano terra (955 sub 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 (955 sub 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.



L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.

3. 955 sub 6-15.

Unità immobiliare sita al piano terra (955 sub 6, pT categoria A/3 , classe 6 ,vani 3,5 ,rendita € 262,10.) 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 (955 sub 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.



4. 955 sub 7-11.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (955 sub 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 ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq, al piano secondo, mansarda non abitabile di circa 25 mq e garage posto al piano seminterrato (955 sub 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti. L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.

Dot. Ing. Gabriele MAGRINI
DIREZIONE REGIONALE DEL REGISTRO
CANTONE DI GENOVA n. 2187

5. 955 sub 8-14.

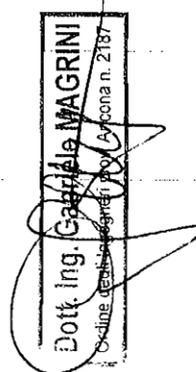
Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (955 sub 8, p1-2 categoria A/2, classe 6, vani 4 ,rendita € 309,87.) composta da , al piano primo soggiorno-cucina di circa 20 mq, una camera di circa 13 mq, una ripostiglio di circa 8 mq , un bagno di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq, al piano secondo mansarda non abitabile di circa 25 mq e garage posto al piano seminterrato (955 sub 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.

Doc. Ing. **GABRIELE MAGRINI**
Incaricato dell'Ufficio Tecnico n. 2187

L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.

6. 955 sub 9-12.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (955 sub 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 ripostiglio di circa 3 mq , un bagno di circa 5 mq, terrazzo a livello di circa 15 mq, al piano secondo mansarda non abitabile di circa 25 mq e garage posto al piano seminterrato (955 sub 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 ed oscuramento realizzato mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da completare l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. In particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare



l'impianto termico è da porre in opera la caldaia e gli elementi radianti.
L'unità immobiliare è in stato di abbandono e pertanto priva di manutenzione.

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

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

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.

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

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.

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

“”, a

garanzia di un mutuo di L.1.800.000.000 – duraturo anni 5 – derivante da

atto a rogito del Notaio _____ 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-

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri di Ancona - 2187

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

-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 “ [REDACTED] ”



[REDACTED].(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 [REDACTED] e contro [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 e altra consistenza immobiliare).

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]

[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]

[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 società' [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 :

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 [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

TITOLO DI PROVENIENZA

Dott. Ing. *Gabriele Magrini*
Ordine degli Ingegneri di Ancona n. 2187

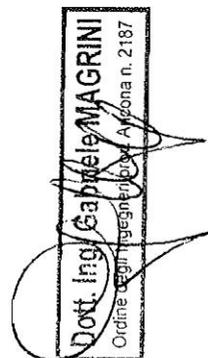
Atto di compravendita a rogito del Notaio _____ di
Fabriano in data 8 ottobre 1999, Rep. n.20085/3076, trascritto il
14.10.1999 al n.11667 R.P., cui ha fatto seguito trasformazione di
societa' in accomandita semplice in societa' a responsabilita' limitata
mediante atto a rogito del Notaio _____ di Ancona 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:

- concessione edilizia n°14652 del 27 ottobre 1999
- DIA in variante con protocollo n°0034979 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 le superfici nette degli ambienti per i seguenti coefficienti moltiplicativi:

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

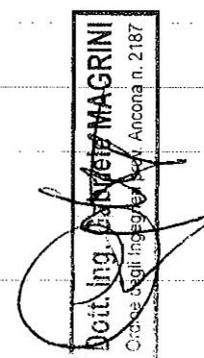
Coeff. Sup. netta soffitta non abitabile..... = 0,20

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:

955 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	30	0.1	3
TOT. VENDIBILE	mq		65.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 75,325.00

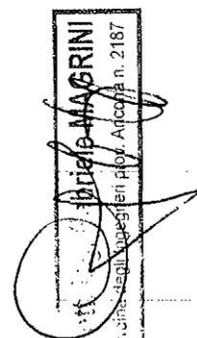


955 sub 5-13			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20
CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5
BOX	24	0.5	12
SOFFITTA	0	0.2	0
CORTE ESCLUSIVA	120	0.1	12
TOT. VENDIBILE	mq		74.5
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 85,675.00

955 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

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

18



CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		63.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 73,025.00

955 sub 7-11			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiugiata
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	5
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		66.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 76,475.00

955 sub 8-14			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.raggiugiata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20

Dot. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova 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
	(TOT.VENDIBILE*€		
VALORE	1.150,00)		€ 76,475.00

955 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

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

TOT. VENDIBILE	mq	69.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)	€ 79,925.00

Il valore complessivo di € 386,975.00 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;
- € 10.000,00 costo da sostenere per completare il sistema fognario, l'adduzione idrica ed elettrica comprensivo anche di spese tecniche professionali;
- € 10.000,00 come costo da sostenere per completare la rampa dall'accesso carrabile su strada comunale fino alle proprie autorimesse

Il valore di mercato del fabbricato è dunque di € 338.775,00 (€ 386,975.00 - € 10.000,00 - € 1.200,00 - € 27.000,00 - € 10.000,00).

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

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

4. Certificato storico ventennale del N.C.E.U.

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. 2187