

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA n° 188/09 R. ES.

Promossa da :

[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_C

LOTTO - C

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

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] 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 [REDACTED] 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 - C**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO -C

ALLEGATI LOTTO -C

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

2. RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO C_FABBRICATO C

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 del mappale 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:

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

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

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

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

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

957 sub 6, pT, categoria A/2, classe 6, vani 5, rendita € 271,14.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.b. Il fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n°14759 del [redacted] 2 novembre 1999 e successive varianti DIA con protocollo n°0034976 [redacted] del 24 settembre 2003. Il fabbricato si trova appunto in una piccola frazione (San Donato) del Comune di Fabriano, priva di servizi e mal [redacted] collegata con la viabilità principale. Le unità immobiliari del fabbricato [redacted] 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 [redacted] unità immobiliari e relative autorimesse; l'ingresso è condominiale ed [redacted] avviene mediante un ballatoio dalla strada comunale. Si riporta di seguito una breve descrizione per ciascuna delle sei unità immobiliari [redacted]

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

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. 957 sub 4-10.

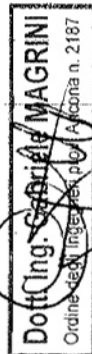
Unità immobiliare sita al piano terra (957 sub 4, pT, categoria A/2 ,classe
6, vani 4, rendita € 309,87-) composta da soggiorno-cucina di circa 20
mq, una camera di circa 13 mq, una ripostiglio di circa 8 mq , un bagno
di circa 4,5 mq, terrazzo a livello di circa 10 mq corte esclusiva di circa
30 mq e garage posto al piano seminterrato (957 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

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

particolare per completare l'impianto elettrico sono da porre in opera i [redacted] [redacted]
frutti, i conduttori e relative scatole di derivazione. Per terminare [redacted]
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 [redacted]

2. 957 sub 5-13.

Unità immobiliare sita al piano terra (957 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 (957 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 [redacted]
come pure i rivestimenti del bagno e della cucina; le pareti sono [redacted]
intonacate e tinteggiate. Nell'appartamento mancano il portoncino
d'ingresso, le porte interne, ed i parapetti del balcone; sono inoltre da [redacted]



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. 957 sub 6-15.

Unità immobiliare sita al piano terra (957 sub 6, pT, categoria A/2 ,classe 6, 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 (957 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

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

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. 957 sub 7-11.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (957 sub 7, pl-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 (957 sub 11, nSI, 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

oft. ing. Gabriele MAGRINI
Cedolare degli Immobili per il proprio uso n. 2187

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

5. 957 sub 8-14.

Unità immobiliare sita al piano primo e secondo (957 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 (957 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

Doc. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine Ingegneri Prov. Arezzo n. 2187

infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed oscuramento realizzato [redacted] mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica [redacted] 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.

6. 957 sub 9-12.

Unità immobiliare sita al piano primo [redacted] [redacted] 957 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 (957 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 [redacted] L'accesso alla mansarda dove si trova anche un piccolo wc avviene dall'interno dell'appartamento ma la scala di collegamento non c'è.

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

Il garage ha porta di accesso del tipo basculante in lamiera zincata. Sulle [redacted] 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 [redacted] mediante persiane in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica [redacted] 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
Ordine degli Ingegneri Aut. Piacenza n. 2187

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 [redacted]

TITOLO DI PROVENIENZA

[redacted]

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

11

Atto di compravendita a rogito del Notaio

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.

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.320/4. (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
- 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

[REDACTED]

MAGRINI - INGEGNERE

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

- 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 ' e contro

(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'

(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).

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

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).

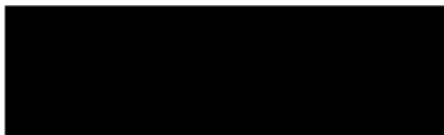
3) Pignoramento immobiliare trascritto il 22.04.2010 al n.4928 R.P. a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - S.p.A. e contro la societa' [redacted]

(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 :

- ipoteca volontaria: € 35,00
- pignoramento: € 262,00 x 3
- 1°ipoteca giudiziale : € 262,00 x 1
- 2°ipoteca giudiziale : €94,00x1+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.



GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

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

2.h. Non risulta essere mai stato istituito un condominio; le parti [redacted] 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

[redacted] Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] nota di trascrizione in data 11.02.2003 al n.2036 R.P. [redacted]

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

- concessione edilizia n°14759 del 2 novembre 1999
- DIA con protocollo n°0034976 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 [redacted] esiste alcuna documentazione relativa. [redacted]

[redacted]

GABRIELE MAGRINI -INGEGNERE

Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
Ordine degli Ingegneri P.A. Ancona n. 2187

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:

957 sub 4-10	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
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

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

[Redacted signature area]

GABRIELE MAGRINI - INGEGNERE

VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)	€ 85.675.00
---------------	-------------------------------	-------------

957 sub 5-13			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
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
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 85,675.00

957 sub 6-15			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
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
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 73,025.00

957 sub 7-11			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
SOGGIORNO- CUCINA	20	1	20
CAMERA	13	1	13
RIPOSTIGLIO	8	1	8
BAGNO	4.5	1	4.5
TERRAZZO	10	0.5	5

Dott. Ing. Gabriele Magrini
 Ordine degli Ingegneri prov. Arezzo n. 2187

BOX	22	0.5	
SOFFITTA	25	0.2	
CORTE ESCLUSIVA	0	0.1	0
TOT. VENDIBILE	mq		66.5
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 76,475.00

957 sub 8-14			
	mq	Coeff. di Sup.	Sup.ragguagliata
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

957 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
VALORE	(TOT.VENDIBILE*€ 1.150,00)		€ 79,925.00

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



Dott. Ing. Gabriele MAGRINI
 Ordine degli Ingegneri P.M. Ancona n. 2187

- > € 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;
- > € 30.000,00 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 € 329.125,00 (€ 397.325,00 - € 10.000,00 - € 1.200,00 - € 27.000,00 - € 30.000,00) .

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
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

GABRIELE MAGRINI - INGEGNERE

20