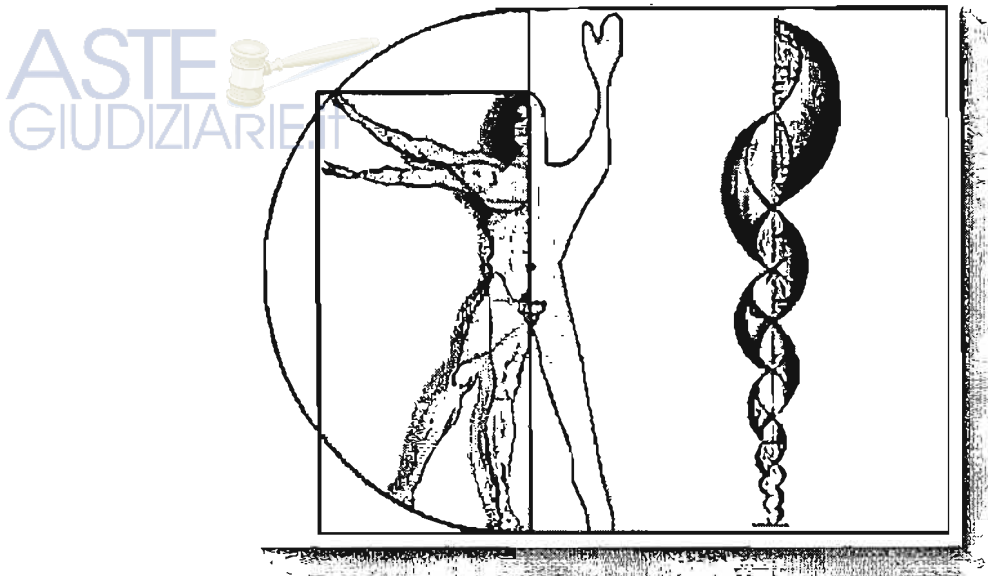


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN
Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568
arch.adelmo @ libero.it
architetto adelmo bolognini



TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Sezione Fallimenti

FALLIMENTO

di

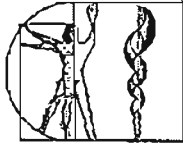
F. 66/2015

**INTEGRAZIONE CTU PER
PRODUZIONE DOCUMENTI
NECESSARI ALLA VENDITA
DEGLI IMMOBILI**

Il ctu Dott. Arch. Adelmo Bolognini | 31 agosto 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sommario

PREMESSA	5
OPERAZIONI PERITALI	5
LOTTO 1	6
documentazione IMMOBILI NEL COMUNE DI ANCONA	6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
ATTI ABILITATIVI DEL FABBRICATO.....	7
DOCUMENTAZIONE SPECIFICA E REGOLARIZZAZIONE E REDAZIONE CERTIFICAZIONI.....	7
Negozi - mappale 1295 sub. 158.....	8
Valore di stima	8
Negozi - mappale 1295 sub. 181.....	8
Valore di stima	9
Garage - mappale 1295 sub. 168.....	9
Valore di stima	9
LOTTO 2-a	11
documentazione IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA.....	11
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	12
STATO ATTUALE DELL'AREA.....	12
ATTI ABILITATIVI SULL'AREA	12
DOCUMENTAZIONE SPECIFICA	13
VALORE DI STIMA.....	13
Stima n. 2-b – IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA.....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
STATO ATTUALE DELL'AREA.....	15
ATTI ABILITATIVI SULL'AREA	15
DOCUMENTAZIONE SPECIFICA	16
VALORE DI STIMA.....	16
LOTTO 3	17
documentazione IMMOBILI NEL COMUNE DI MONTEMARCIANO	17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	18
ATTI ABILITATIVI DEL FABBRICATO.....	19
DOCUMENTAZIONE SPECIFICA, REGOLARIZZAZIONE E REDAZIONE CERTIFICAZIONI	19
Garage - mappale 630 sub. 12.....	19
Valore di stima	20

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it



Garage - mappale 630 sub. 15	20
Valore di stima	20
Magazzino - mappale 630 sub. 17	20
Valore di stima	20
Garage - mappale 630 sub. 18	21
Valore di stima	21
Magazzino - mappale 630 sub. 19	21
Valore di stima	21
Garage - mappale 630 sub. 20	21
Valore di stima	22
Appartamento - mappale 630 sub. 23	22
Valore di stima	23
Appartamento - mappale 630 sub. 25	23
Valore di stima	23
Appartamento - mappale 630 sub. 28	23
Valore di stima	24
Appartamento - mappale 630 sub. 29	25
Valore di stima	25





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolì piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO
di

F. 66/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DELL'ARCH. ADELMO BOLOGNINI

RICERCA, REPERIMENTO E PRODUZIONE DOCUMENTAZIONE

Quesito: al fine di dar corso alle operazioni di vendita del cespiti costituenti l'attivo fallimentare è necessario procedere, però, alla integrazione della predetta stima con documenti e certificati necessari alla vendita di tutto il compendio immobiliare (APE, certificati ipo-catastali, riferimenti urbanistici),

Immobili

LOTTO 1 - COMUNE DI ANCONA

	comune Ancona	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
1		95	1295	158	C1	55	€ 3.260,91
2		95	1295	168	C6	18	€ 117,13
3		95	1295	181	C1	62	€ 3.675,93

LOTTO 2 - COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

	comune Falconara M.	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
4		5	2803	-	unit. Coll.		
5		5	2804	-	unit. Coll.		
6		5	314	3	A3	9	€ 581,01
7		5	556	3	C6	101	€ 271,24

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - COMUNE DI MONTEMARCIANO

	comune Montemarciano	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
8		15	630	12	C6	22	€ 64,76
9		15	630	15	C6	15	€ 44,16
10		15	630	17	C2	11	€ 14,20
11		15	630	18	C6	19	€ 55,93
12		15	630	19	C2	6	€ 7,75
13		15	630	20	C6	15	€ 44,16
14		15	630	23	A2	6	€ 526,79
15		15	630	25	A2	4,5	€ 395,09
16		15	630	28	A2	6	€ 526,79
17		15	630	29	A2	5,5	€ 482,89

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. **adelmo bognini**
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



Il sottoscritto, dott. arch. Adelmo Bognini iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Ancona al n° 620 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Ancona, nominato C.T.U. per la procedura in oggetto, ha provveduto ad eseguire tutte quelle ricerche che hanno permesso di recepire quanto richiesto e necessario per poter rispondere al quesito posto.



PREMESSA

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto di seguito elenca lo svolgimento delle operazioni durante l'attività peritale.

- Sopralluoghi presso le Amministrazioni comunali per le verifiche urbanistiche;
- Valutazione della rispondenza degli atti abilitativi con lo stato dei luoghi;
- Valutazione opere da eseguire;
- Ricerca documentale;
- Redazione perizia;





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

documentazione

IMMOBILI NEL COMUNE DI

ANCONA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

6

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Negozio sito nel Comune di Ancona in via Togliatti – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295 sub. 158**, cat. C/1, classe 5, mq 55, rendita € 3.260,91;
- Negozio sito nel Comune di Ancona in via Tiraboschi – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295 sub. 181**, cat. C/1, classe 5, mq 62, rendita € 3.675,93;
- Garage sito nel Comune di Ancona in via Tiraboschi– censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 95 mapp. 1295, sub. 168**, cat. C/6, classe 4, mq. 18, rendita € 117.13.

ATTI ABILITATIVI DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un complesso edilizio di ampie dimensioni denominato [REDAZIONE] costruito all'inizio degli anni 2000.

Gli atti abilitativi della costruzione sono stati:

1. Concessione edilizia n. 316 del 1999 rilasciata il 30-12-1999 al [REDAZIONE] dal Comune di Ancona;
2. Permesso di costruire n. 77884 rilasciato il 13-10-2003;
3. DIA in variante al Permesso di Costruire n. 77884 del 13-10-2003 a nome del Consorzio [REDAZIONE] e depositata in data 14-05-2004 con protocollo n. 40265;
4. Comunicazione di fine lavori depositata al Comune di Ancona in data 20-07-2004, sottoscritta dal rappresentante del Consorzio [REDAZIONE] e dal Direttore dei Lavori dott. Ing. [REDAZIONE];
5. Deposito domande di Certificato di agibilità prodotte dal Consorzio [REDAZIONE] prot. 97475 e 97488 del 01-12-2004;
6. Certificati di agibilità nn. 8-9/2005 rilasciati dal Comune di Ancona in data 21-01-2005.

DOCUMENTAZIONE SPECIFICA E REGOLARIZZAZIONE E REDAZIONE CERTIFICAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Negozio - mappale 1295 sub. 158

- A. Agibilità n. 9/2005 rilasciata dal Comune di Ancona;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;
- D. attestato di prestazione energetica (APE) non rintracciato.

L'unità immobiliare necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), il cui costo tecnico è di € 500,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 98.000,00 e per il quale, ai fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 500,00 per la redazione della certificazione APE.

Negozio - mappale 1295 sub. 181

- A. Agibilità n. 8/2005 rilasciata dal Comune di Ancona;
- B. Elaborati grafici di progetto difformi dallo stato dei luoghi per la presenza di un divisorio interno a separare due ambienti;
- C. planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi;
- D. attestato di prestazione energetica (APE) non rintracciato.

L'unità immobiliare necessita di una regolarizzazione urbanistica per la realizzazione del divisorio interno non presente negli elaborati grafici di progetto.

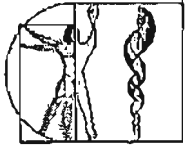
Al riguardo si deve procedere con una CILA in sanatoria ai sensi del Decreto 380/2001 e dello "sblocca Italia" L. 164/2014, di conversione del D.L. 133/2014.

I costi della pratica sono:

- oblazione € 1.000,00 da versare all'amministrazione comunale;
- diritti di istruttoria: di € 250,00 oltre a costo bollettino postale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



- eventuale certificazione per il regolarità dell'impianto elettrico € 500,00 circa;
- oneri tecnici € 1.000,00.

L'unità immobiliare necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), il cui costo tecnico è di € 500,00.

Pertanto i costi totali per l'unità immobiliare ammontano ad € 3.250,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 92.000,00 e per il quale, ai fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 3.250,00 per la redazione della pratica di regolarizzazione urbanistica e della redazione della certificazione APE.

Garage - mappale 1295 sub. 168

- A. Agibilità n. 8/2005 rilasciata dal Comune di Ancona;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;
- D. attestato di prestazione energetica (APE) non occorrente.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 19.000,00.

Ancona, 31 agosto 2016.

ASTE
Il C.T.U.
GIUDIZIARIE.it
Dott. Arch. Adelmo Bolognini





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati lotto 1

- documentazione edilizia reperita (Concessione edilizia 316/1999, DIA prot. 40265 del 14 maggio 2004, agibilità nn. 8-9 del 21 gennaio 2005);
- Visure catastali
- Planimetrie catastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcb.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2-a

documentazione

IMMOBILI NEL COMUNE DI

FALCONARA MARITTIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11

Cod. fiscale BIG DLM 60D38 A271V - partita iva 00710090424





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Area scoperta collegata al mappale 2804 sita nel Comune di Falconara Marittima in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 2803;
- Unità collabenti site nel Comune di Falconara Marittima in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 2804;

STATO ATTUALE DELL'AREA

Alla data del sopralluogo effettuato per redigere la presente relazione, è stata riscontrata un'area di cantiere con lavorazioni interrotte da tempo e, questa, è risultata ben recintata e chiusa da pannelli metallici atti ad impedire l'accesso da parte di estranei nell'area di cantiere.

ATTI ABILITATIVI SULL'AREA

Il PRG del comune ha previsto l'inserimento dell'area in un piano di recupero d'iniziativa pubblica denominato "Villanova Falconara Nord" ed ha individuato il comparto unitario con la sigla UA13 con piano d'iniziativa privata esteso a tutto il comparto.

In questo ambito le aree sono censite al Catasto al foglio 5, mappali 2803 e 2804 interamente di proprietà della ditta [REDACTED].

Tutta l'area è stata oggetto di uno studio per demolizione e ricostruzione, il cui progetto è stato approvato dal Comune di Falconara M., che ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 15/2010.

I lavori sono iniziati con comunicazione di inizio lavori in data 03-05-2011 da parte della ditta [REDACTED] (prot. 19682/2011) a partire dalle demolizioni previste ed inerenti una vecchia officina (mappale 2804) e pol, successivamente, Interrotti.

Gli atti abilitativi rilasciati dal Comune di Falconara M. e richiesti dalla ditta [REDACTED] alla data della presente sono superati, in quanto sono scaduti i termini di validità del Permesso di Costruire.

Nel caso in cui si voglia attuare le possibilità edilizie date dalla normativa di PRG e del Piano Particolareggiato di Recupero della zona di Villanova, si dovrà ri-eseguire tutto l'iter





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolani piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

amministrativo a partire dalla redazione di un progetto edilizio, alla riformulazione di una convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale per gli spazi pubblici previsti sull'area, alla richiesta di un nuovo Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di ricostruzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOCUMENTAZIONE SPECIFICA

Stante la caratteristica di area libera del bene, la documentazione specifica riguarda il certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal comune di Falconara M. In data 03 agosto 2016, prot.28305.

VALORE DI STIMA

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 407.500,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ancona, 31 agosto 2016.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati perizia 2-a

- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita iva 00710090424





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcli.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 2-b –
IMMOBILI NEL COMUNE DI
FALCONARA MARITTIMA

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento sito nel Comune di Falconara in via Flaminia – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 314 sub. 3, cat. A/3, classe 2, vani 9, rendita € 581,01;
- Garage sito nel Comune di Falconara in via Nino Bixio – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 5 mapp. 556, sub. 3, cat. C/6, classe 2, mq. 101, rendita € 271,24.

STATO ATTUALE DELL'AREA

Anche in questo caso, alla data del sopralluogo effettuato per redigere la presente relazione, è stata riscontrata un'area di cantiere con lavorazioni interrotte da tempo e, questa, è risultata ben recintata e chiusa da pannelli metallici atti ad impedire l'accesso da parte di estranei nell'area di cantiere.

ATTI ABILITATIVI SULL'AREA

Anche in questo caso il PRG del comune ha previsto l'inserimento dell'area in un piano dei recupero d'iniziativa pubblica denominato "Villanova Falconara Nord" ed ha individuato un comparto unitario di studio denominato UA14, comprendente le aree e gli immobili di proprietà sia della ditta [REDACTED] che di altre ditte.

L'area è stata oggetto di un piano urbanistico preliminare con istanza del 26/01/2012 prot. n. 3582 ed è stato esaminato dall'Amministrazione comunale la quale ha emesso l'atto di D.G.C. n. 30 del 6/03/2012, specifico per l'area UA14.

L'intervento progettato s'inserisce nel tessuto urbano esistente e propone la realizzazione di blocchi edilizi contenenti appartamenti di civile abitazione, negozi, una galleria e spazi scoperti di uso pubblico.

Nel 2010 la ditta [REDACTED] fa istanza al Comune di Falconara per un intervento edilizio sulla propria area, con pratica URB 955/2010, depositando al Comune di Falconara M. una SCIA per la demolizione di alcuni piccoli manufatti esterni posti tra la palazzina esistente e la via Bixio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15
Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424

Firmato Da: BOLOGNINI ADELMO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA.3 Serie#: 6d06dbb67a0c5b3447b5c058123da5d





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sono state rintracciate al Comune di Falconara M. ulteriori atti edilizi per l'area, mentre per la palazzina è stata rintracciata una vecchia Concessione edilizia per la ristrutturazione edilizia, la n. 72/2002 (prot. 66/2002) a nome di [REDACTED]

Anche in questo caso, qualora si voglia attuare le possibilità edilizie date dalla normativa di PRG e del Piano Particolareggiato di Recupero della zona di Villanova, si dovrà eseguire tutto l'iter amministrativo a partire dalla redazione di un progetto edilizio unitario, alla riformulazione di una convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione comunale per gli spazi pubblici previsti sull'area, alla richiesta di un Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di ricostruzione.

DOCUMENTAZIONE SPECIFICA

Stante la caratteristica di area libera del bene, la documentazione specifica riguarda il certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal comune di Falconara M. in data 03 agosto 2016, prot.28305.

VALORE DI STIMA

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 361.500,00.

Ancona, 31 agosto 2016.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati perizia 2-b

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa catastale
- Certificato di destinazione urbanistica.

16

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita Iva 00710090424





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

documentazione

IMMOBILI NEL COMUNE DI

MONTEMARCIANO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

17
Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita Iva 00710090424





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 12**, cat. C/6, classe 3, mq 22, rendita € 64,76;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 15**, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16;
- Magazzino sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 17**, cat. C/2, classe 2, mq 11, rendita € 14,20;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 18**, cat. C/6, classe 3, mq 19, rendita € 55,93;
- Magazzino sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 19**, cat. C/2, classe 2, mq 6, rendita € 7,75;
- Garage sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 20**, cat. C/6, classe 3, mq 15, rendita € 44,16;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 23**, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 25**, cat. A/2, classe 3, vani 4.5, rendita € 395,09;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 28**, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 526,79;
- Appartamento sito nel Comune di Montemarciano in via Fonte Bella – censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 15 mapp. 630 sub. 29**, cat. A/2, classe 3, vani 5.5, rendita € 482,89;

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolani piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



ATTI ABILITATIVI DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte di un complesso edilizio residenziale di recente costruzione.

Gli atti abilitativi della costruzione sono stati:

1. Permesso di costruire n. 25 del 3/07/2007, con il quale il Comune di Montemarcano consentiva l'esecuzione di lavori per la costruzione del fabbricato di civile abitazione in via Fontebella, previa demolizione dell'edificio colonico esistente;
2. D.I.A. in Variante prot. n. 9373 del 10/07/2009 al Permesso di Costruire;
3. Certificato di Agibilità parziale prot. n. 11612/2014 rilasciato dal Comune di Montemarcano delle unità:
 - o appartamento fg. 15 mapp. 630 sub. 25;
 - o appartamento fg. 15 mapp. 630 sub. 29;
 - o autorimessa fg. 15 mapp. 630 sub. 15;
 - o autorimessa fg. 15 mapp. 630 sub. 20;
 - o magazzino fg. 15 mapp. 630 sub. 17;
 - o magazzino fg. 15 mapp. 630 sub. 19;

DOCUMENTAZIONE SPECIFICA, REGOLARIZZAZIONE E REDAZIONE CERTIFICAZIONI

Garage - mappale 630 sub. 12

- A. Agibilità, non eseguita;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

COSTI

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Per la pratica occorre:

- D. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, con un costo di circa € 500,00;
- E. Della dichiarazione di agibilità, il cui costo tecnico è di € 500,00;





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pertanto i costi totali per il completamento e per le pratiche amministrative dell'immobile sono di € 1.000,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 21.500,00 e per il quale, al fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 1000,00 per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di agibilità.

Garage - mappale 630 sub. 15

- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 14.500,00.

Magazzino - mappale 630 sub. 17

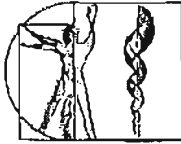
- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 7.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Garage - mappale 630 sub. 18

- A. Agibilità, non eseguita;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

COSTI

L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Per la pratica occorre:

- D. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, con un costo di circa € 500,00;
- E. Della dichiarazione di agibilità, il cui costo tecnico è di € 500,00.

Pertanto i costi totali per il completamento e per le pratiche amministrative dell'immobile sono di € 1.000,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 19.500,00 e per il quale, ai fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 1000,00 per la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di agibilità.

Magazzino - mappale 630 sub. 19

- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 3.500,00.

Garage - mappale 630 sub. 20

- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcb.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 15.500,00.

Appartamento - mappale 630 sub. 23

- A. Agibilità, non eseguita;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale non conforme al progetto ed allo stato dei luoghi (nel progetto viene specificata la presenza di una cabina armadio mentre nella planimetria catastale è indicato un wc);
- D. attestato di prestazione energetica (APE) non rintracciato.

COSTI

E. Deve essere modificata la planimetria catastale. I costi sono:

E/1. diritti € 50,00

E/2. Onorari professionali € 500,00

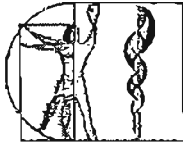
F. L'unità immobiliare è sprovvista di alcune opere di finitura interna relative alla fornitura e posa in opera delle porte interne e della scala di collegamento tra i due piani. A tal riguardo il sottoscritto, di seguito, indica i costi (attualmente medi di mercato) per le opere di finitura.

F/1. Fornitura e posa in opera di porte interne in legno di tipo standard complete di cerniere anuba, di maniglia metallica con finitura ottone o acciaio cromato o spazzolato e di serrature:

n. 6 porte x € 360,00 cd = € 2.160,00

F/2. Fornitura e posa in opera di scala a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno e con balaustra in tubi metallici e corrimano in legno.





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolfi piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



A corpo

€ 3.500,00

G. L'unità immobiliare necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Il costo tecnico per la redazione del certificato APE è di € 500,00.

H. L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Per la pratica occorre:

H/1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, con un costo di circa € 500,00;

H/2. Dichiarazione di agibilità, il cui costo tecnico è di € 500,00.

Pertanto i costi totali per il completamento e per le pratiche amministrative dell'immobile sono di € 7.710,00 arrotondato ad € 7.750,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 255.000,00 e per il quale, ai fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 7.750,00 per il completamento delle opere e delle pratiche amministrative dell'immobile.

Appartamento - mappale 630 sub. 25

- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 177.000,00.

Appartamento - mappale 630 sub. 28

- A. Agibilità, non eseguita;





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arcb.adelmo@libero.it



- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi, ma i lavori non sono completati;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ma non allo stato dei luoghi;
- D. attestato di prestazione energetica (APE) non rintracciato.

COSTI

E. L'unità immobiliare è sprovvista di alcune opere di finitura interna relative alla fornitura e posa in opera delle porte interne e della scala di collegamento tra i due piani. A tal riguardo il sottoscritto, di seguito, indica i costi (attualmente medi di mercato) per le opere di finitura.

E/1. Fornitura e posa in opera di porte interne in legno di tipo standard complete di cerniere anuba, di maniglia metallica con finitura ottone o acciaio cromato o spazzolato e di serrature:

n. 5 porte x € 360,00 cd = € 1.800,00

E/2. Fornitura e posa in opera di scala a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno e con balaustra in tubi metallici e corrimano in legno.

A corpo € 3.500,00

F. L'unità immobiliare necessita della redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE). Il costo tecnico per la redazione del certificato APE è di € 500,00.

G. L'unità immobiliare è sprovvista del certificato di agibilità. Per la pratica occorre:

G/1. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, con un costo di circa € 500,00;

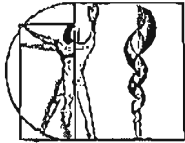
G/2. Dichiarazione di agibilità, il cui costo tecnico è di € 500,00.

Pertanto i costi totali per il completamento e per le pratiche amministrative dell'immobile sono di € 6.800,00.

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di €





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

261.000,00 e per il quale, ai fini della vendita, si deve sostenere una spesa di € 6.800,00 per il completamento delle opere e delle pratiche amministrative dell'immobile.

Appartamento - mappale 630 sub. 29

- A. Agibilità n. 11612/2014 rilasciata dal Comune di Montemarciano;
- B. Elaborati grafici di progetto conformi allo stato dei luoghi;
- C. Planimetria catastale conforme al progetto ed allo stato dei luoghi;

Valore di stima

In riferimento al valore medio di mercato dell'immobile indicato nella perizia di stima datata 25 settembre 2014, il sottoscritto conferma che il valore di mercato dell'immobile è di € 263.000,00.

Ancona, 31 agosto 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

ALLEGATI PERIZIA 3

FABBRICATO

- Permesso di costruire n. 25 del 3 luglio 2007 rilasciato dal comune di Montemarciano
- agibilità prot. n. 11612/2014 del 08/09/2014 relativa alle unità del foglio 15 mappale n. 630 subalterni n. 25, 29, 15, 17, 19, 20.

UNITA' IMMOBILIARI

Garage

Fg. 15 mapp. 630 sub. 12

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271 V - partita Iva 00710090424

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: BOLOGNINI ADELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6d06d8b67a0e8b347b5d098122d85d





dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magazzino

Fg. 15 mapp. 630 sub. 17

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Garage

Fg. 15 mapp. 630 sub. 18

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Magazzino

Fg. 15 mapp. 630 sub. 19

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Garage

Fg. 15 mapp. 630 sub. 20

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Appartamento

Fg. 15 mapp. 630 sub. 23

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Appartamento

Fg. 15 mapp. 630 sub. 25

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

Appartamento

Fg. 15 mapp. 630 sub. 28

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 98
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento
Fg. 15 mapp. 630 sub. 29

- Visure catastali;
- Planimetria catastale;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V - partita iva 00710090424

