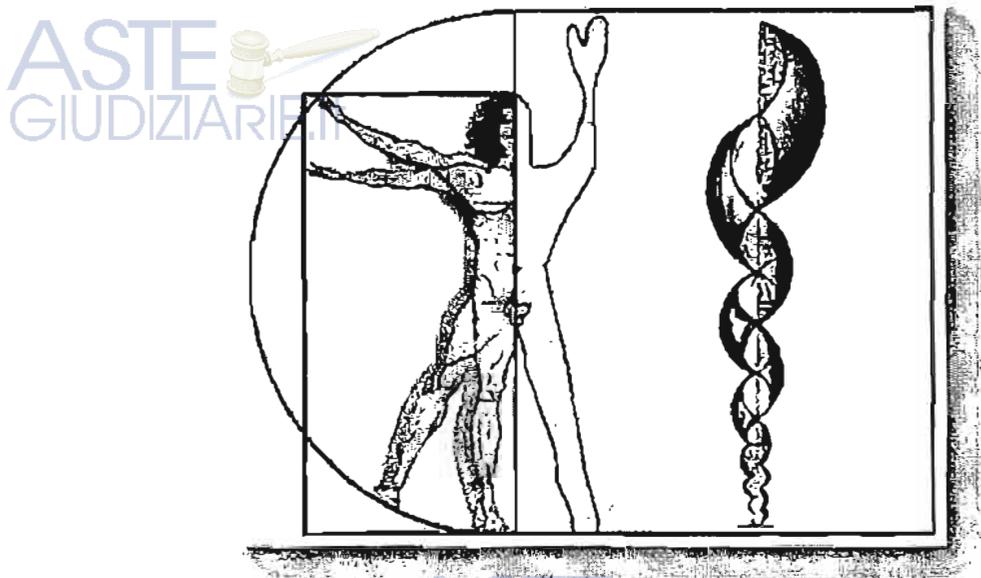


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN

Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568

arch.adelmo @ libero.it

architetto adelmo bolognini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

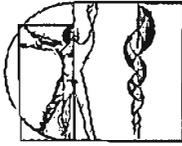
TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO

C.P. 93/2013

PERIZIA DI STIMA

Il ctu Dott. Arch. Adelmo Bolognini | 25 settembre 2014



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arc1s.adelfmo@libero.it



Sommario

PREMESSA.....	5
OPERAZIONI PERITALI.....	5
CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE E RIFERIMENTI.....	5
Stima n. 1 – IMMOBILI NEL COMUNE DI ANCONA.....	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	8
DIRITTI REALI SUI BENI.....	10
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	10
CONCLUSIONE.....	13
Stima n. 2-a – IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA.....	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	16
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	16
ATTI AMMINISTRATIVI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	16
DIRITTI REALI SUI BENI.....	17
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	18
CONCLUSIONE.....	21
Stima n. 2-b – IMMOBILI NEL COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA.....	22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	23
ATTI AMMINISTRATIVI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	23
DIRITTI REALI SUI BENI.....	24
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	24
CONCLUSIONE.....	28
Stima n. 3 – IMMOBILI NEL COMUNE DI MONTEMARCIANO.....	30
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	31
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	32
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	40
CONCLUSIONE.....	42
Stima n. 4 – IMMOBILI NEL COMUNE DI POLVERIGI - FRAZIONE RUSTICO.....	44
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	45
DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI.....	46
STIMA DEGLI IMMOBILI.....	53





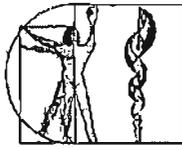
dott. adelmo bolognini
architetto

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



CONCLUSIONE.....	56
QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI STIMATI.....	58





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

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA - Sezione Fallimentare
CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

C.P. 93/2013

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DELL'ARCH. ADELMO BOLOGNINI
ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA IMMOBILIARE

Questo: stima a valore di mercato dei beni immobili indicati nella perizia allegata al piano concordatario

Immobili

COMUNE DI ANCONA

	comune Ancona	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mg/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

COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

	comune Falconara M.	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mg/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 ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch_adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MONTEMARCIANO

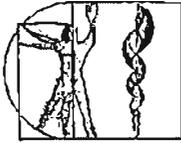
	comune Montemarciano	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
8		15	630	12	C6	22	€ 64,76
9		15	630	15	C6	15	€ 44,16
10		15	630	17	C2	11	€ 14,20
11		15	630	18	C6	19	€ 55,93
12		15	630	19	C2	6	€ 7,75
13		15	630	20	C6	15	€ 44,16
14		15	630	23	A2	6	€ 526,79
15		15	630	25	A2	4,5	€ 395,09
16		15	630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

COMUNE DI POLVERIGI

	comune Polverigi	foglio	mappale	sub	cat.	consist. Mq/vani	rendita
18		17	479	10	A2	6	€ 418,33
19		17	479	11	A2	6	€ 418,33
20		17	479	12	A2	6,5	€ 453,19
21		17	479	13	A2	6,5	€ 453,19
22		17	479	14	C6	11	€ 9,66
23		17	479	15	C6	11	€ 9,66
24		17	479	16	C6	11	€ 9,66
25		17	479	17	C6	11	€ 9,66
26		17	479	18	C6	12	€ 10,54
27		17	479	19	C6	12	€ 10,54
28		17	479	20	C6	13	€ 11,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



Il sottoscritto, dott. arch. Adelmo Bolognini 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 operazioni che hanno permesso di recepire quanto di utile e necessario per poter rispondere ai quesiti posti.



PREMESSA

OPERAZIONI PERITALI

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

- Ricerca catastale in merito agli immobili oggetto di perizia;
- Ricerca all'ufficio di registro circa gli atti per gli immobili;
- Sopralluoghi e rilievi presso le varie unità immobiliari;
- Sopralluoghi presso le Amministrazioni comunali per le verifiche urbanistiche;
- Redazione perizia;



CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE E RIFERIMENTI

Riferimenti di stima e di consistenza

Una riflessione doverosa è sull'andamento del mercato immobiliare attuale, in continua contrazione in ordine ai prezzi, fenomeno questo in atto da diversi anni, che rende molto più complessa e problematica la redazione di una stima immobiliare, rendendo a volte superato il valore stimato a distanza di mesi dalla data della valutazione.

Le previsioni di Nomisma, basate su prezzi nominali (che non tengono conto dell'inflazione, oggi contenuta sull'1,6-1,7%), vedono quotazioni in calo nel 2014 del 3,10 per cento.

Riguardo a questo fenomeno generale, è opportuno il ricorso ad un continuo monitoraggio del mercato che possa fornire quotazioni aggiornate secondo la reale tendenza ricavata dalle compravendite.

Il sottoscritto ritiene che la Banca dati per le quotazioni immobiliari più attendibile sia quella fornita dall'Agenzia del Territorio OMI, alla quale, ma solo per il Comune di Ancona, può





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

essere associata anche la banca dati fornita dall'Osservatorio del mercato Immobiliare redatta anche dal Comune fino all'anno 2009.

Le valutazioni a valore di mercato ottenute dalle banche dati devono essere adattate alle situazioni specifiche del bene oggetto di stima e poi confrontate con i prezzi di mercato correnti per beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Un altro importante riferimento per attribuire una corretta valutazione degli immobili in ordine allo stato di conservazione, alla posizione in altezza negli edifici ed al taglio di superficie delle unità immobiliari è rappresentato dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007.

Questo stabilisce:

- nel caso in cui nelle tabelle OMI non sia presente lo stato *Ottimo* di un immobile, al punto 1.4 stabilisce che il valore *normale* riportato deve essere apprezzato con un moltiplicatore di 1.3 per gli immobili con stato *ottimo*, corrispondenti a nuovi edifici o ristrutturati da non più di quattro anni;
- una precisazione con appositi coefficienti K1 e K2 per tenere conto del taglio degli alloggi e del loro livello di piano.

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" ed il sottoscritto applica quanto previsto per la superficie utile lorda e con le percentuali indicate per gli accessori, balconi, giardino e cantina.

In generale, il sottoscritto fa osservare che alla data della presente perizia il mercato immobiliare attraversa una grave crisi con una decisa contrazione dei prezzi, ancora in discesa, dovuta ad una mancanza d'investimenti economici nel settore edilizio.

Le vendite di immobili risultano pertanto avere tempi lunghi e basse aspettative di realizzo economico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

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

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 1 –

IMMOBILI NEL COMUNE DI

ANCONA

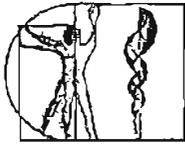
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

7

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 avcli.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.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel quartiere di recente edificazione della nuova Ancona. Il quartiere, a prevalenza residenziale, dista circa 6 chilometri dal centro del capoluogo.

La zona è ben servita sia dai mezzi pubblici di trasporto che dai servizi per la residenza.

Il complesso edilizio in cui sono inseriti gli immobili è destinato a centro servizi dove sono insediate diverse attività commerciali, studi ed uffici.

Il complesso edilizio è di recente costruzione (primi anni 2000) ed è dislocato su vari livelli, con una sorta di piazza centrale e con collegamento mediante scale di tipo pubblico tra le vie Tiraboschi e Togliatti. È realizzato con struttura in cemento armato con pilastri e travi e solai in latero cemento.

Negozio - mappale 1295 sub. 158

L'unità immobiliare risulta in posizione decentrata rispetto alla piazza interna del complesso edilizio e posta lateralmente ad una delle scale di collegamento tra i vari piani.

È dotata di un'ampia vetrina d'ingresso ed una di dimensioni più ridotte entrambe in alluminio anodizzato con vetri termici.

Internamente il negozio è provvisto di bagno con antibagno con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica ed è dotato di tutti gli impianti, idrico, termico con condizionatore, boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria ed elettrico.

Al momento del sopralluogo il negozio è risultato non occupato.



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

La superficie del negozio rilevata in sito è di mq 67.77, con un'altezza interna di ml 3.50.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] & [REDACTED] & C., proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 29/04/2008 reg. part. 2281 reg. gen. 10986 notaio Scocclanti Sandro rep. 309334/52547 del 28/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

Negozio - mappale 1295 sub. 181

L'unità immobiliare è a livello della via Tiraboschi ed ha accesso diretto dalla via pubblica attraverso una corte di tipo condominiale.

È dotata di un'ampia vetrina d'ingresso prospiciente la via e di due laterali sempre di consistente larghezza, tutte in alluminio anodizzato con vetri termici.

Internamente il negozio è provvisto di bagno con antibagno con rivestimento e pavimento in piastrelle di ceramica ed dotato di tutti gli impianti, idrico, termico con condizionatore.

Al momento del sopralluogo il negozio è risultato occupato dall'autoscuola [REDACTED] ed è stato prodotto dalla proprietà il contratto d'affitto datato 02-05-2007 con timbro di registrazione all'Agenzia delle Entrate di Ancona del 14-05-2007, al n. 3307, serie 3.

La superficie del negozio rilevata in sito è di mq 70.92, con un'altezza interna di ml 3.05.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] & [REDACTED] & C., proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 29/04/2008 reg. part. 2281 reg. gen. 10986 notaio Scocclanti Sandro rep. 309334/52547 del 28/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di apertura credito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9
Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271 V - 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

Garage - mappale 1295 sub. 168

Il garage ha accesso da un tunnel comune a più unità, al quale si accede da una strada condominiale direttamente dalla strada di via Tiraboschi.

È dotato di accesso mediante porta basculante metallica e di impianto elettrico fuori traccia con canaline in pvc.

Al momento del sopralluogo il garage è risultato occupato da una moto e da materiale vario. L'arch. [REDACTED], persona incaricata dalla proprietà di rendere possibile i sopralluoghi, ha dichiarato che quanto presente all'interno del garage è di proprietà della famiglia [REDACTED].

La superficie del garage rilevata in sito è di mq 19.66, con un'altezza interna di ml 3.05.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

DIRITTI REALI SUI BENI

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- nessuna ipoteca;

STIMA DEGLI IMMOBILI

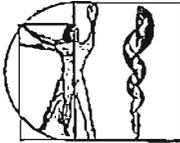
Determinazione dei valori unitari

In base alle caratteristiche intrinseche ed ublcazionali dell'immobile, nonché in base ai valori di mercato delle banche dati, si riportano i valori medi di mercato come di seguito indicato:

1. dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, con valori medi di mercato al secondo semestre 2013, i valori sono:

- negozi con stato normale da €/mq 1250 ad €/mq 1550;

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



- garage con stato normale da €/mq 810 ad €/mq 1050.

2) dalla Consulta dei valori immobiliari per la città di Ancona nell'anno 2009 della zona D1 (nuovi quartieri Q1-Q2-Q3), i valori sono:

- per negozi (tav. V07) €/mq 1700/1875;
- per garage (tav. V05) €/mq 1175/1250.

3) la società Immobiliare.it stima un decremento dei valori degli immobili nel periodo da settembre 2012 ad agosto 2014. Questa indicazione di decremento, si attesta in una diminuzione percentuale dei valori medi di mercato pari al 8,5% nel periodo considerato.

Il sottoscritto, alla luce dei dati sopra riportati, può attestare che i valori medi di mercato degli immobili oggetto di stima possono essere:

Negozi

- valore medio tra i valori OMI di €/mq 1400
- valore medio tra quelli della Consulta (anno 2009) per negozi, al quale il sottoscritto ritiene di applicare un coefficiente di riduzione per tenere conto della contrazione del mercato immobiliare dal 2009 del 12%, ottenendo un valore di €/mq di 1.573.



11
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

Il sottoscritto ritiene corretto applicare la media tra i valori sopra indicati costituito da € 1.486,50 arrotondato a 1.490,00 al mq.

Garage

Anche in questo caso il sottoscritto ritiene applicabile la media tra i valori sopra riportati per i box, con una riduzione del 12% sui valori della Consulta (anno 2009) per tenere conto della contrazione dei prezzi.

Valore medio di mercato €/mq 1000.

Determinazione della consistenza.

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata in base a quanto riportato in premessa.

Costi

I costi da applicare al valore degli immobili sono:

- manutenzione generale. Il sottoscritto ritiene congrua una percentuale del 3% del valore dell'immobile a prezzo di mercato per tenere conto delle opere di manutenzione generale dello stabile;
- riduzione per immobili in affitto.

Nel caso specifico risulta affittato un negozio. Il sottoscritto, valutato il canone di locazione fornito attraverso i contratti dalla proprietà, ritiene fuorviante effettuare una valutazione degli immobili con il metodo della capitalizzazione del reddito, perché i corrispondenti valori di stima desunti con tale metodo porterebbero a prezzi fuori mercato rispetto all'andamento attuale delle quotazioni immobiliari nella libera contrattazione.

Ritiene di applicare una quota percentuale (10%) in riduzione del valore per tenere conto della indisponibilità immediata dell'immobile occupato.

- grado di finitura specifica

non risultano essere necessarie opere particolari da effettuare sull'immobile, in quanto le finiture interne sono adeguate alla destinazione d'uso e rientrano nella media degli immobili della zona valutati dall'OMI.

Pertanto il valore degli immobili è il seguente:

Foglio	Mapp.	Sub.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Coefficienti di merito			coeff. risultante	Valore di Mercato V ₁ (€/mq) da banche dati			Valore dalla Consulta V ₂ (€/mq)			Valore medio tra V ₁ e V ₂ (€/mq)		Valore NORMALE (€)
					Manutenzione generale	Grado di finitura specifica	In Affitto		OMI _{min}	OMI _{max}	Valore normale unitario V ₁	Min (2009)	Max (2009)	Valore unitario V ₂ attualizzato (-12%)	Media	Approssimazione	
95	1295	158	negozio	67,77	0,97	1	1	0,97	1.250,00	1.550,00	1.400,00	1.700,00	1.875,00	1.573,00	1.486,50	1.490,00	97.947,98
95	1295	168	autorimessa	19,66	0,97	1	1	0,97	810,00	1.050,00	930,00	1.175,00	1.250,00	1.067,00	998,50	1.000,00	19.070,20
95	1295	181	negozio	70,92	0,97	1	0,9	0,87	1.250,00	1.550,00	1.400,00	1.700,00	1.875,00	1.573,00	1.486,50	1.490,00	92.250,61
Totale Immobili Ancona															209.268,79		



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

VALORE DEL NEGOZIO MAPPALE 1295 SUB. 158:

Valore stimato € 97.947,98 arrotondato ad € 98.000,00

VALORE DEL GARAGE MAPPALE 1295 SUB. 168:

Valore stimato € 19.070,20 arrotondato ad € 19.000,00

VALORE DEL NEGOZIO MAPPALE 1295 SUB. 181:

Valore stimato € 92.250,61 arrotondato ad € 92.000,00

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DELLA PRESENTE STIMA € 209.000,00

CONCLUSIONE

Il sottoscritto rileva una ridotta commerciabilità del garage di cui al mappale 1295, sub. 168, in quanto, potrebbe avere un interesse specifico per i fruitori della struttura o al più per qualche alloggio nelle vicinanze. Questo determina un ridotto bacino di utenza e conseguentemente una ridotta appetibilità sul mercato dell'immobile.

In ordine alla vendibilità dei beni in un periodo di due/tre anni dalla data di immissione sul mercato, il sottoscritto attesta:

- negozio SUB. 158 - discreta possibilità di vendita tenendo conto di un adeguamento del valore ai cambiamenti del mercato;
- garage SUB. 168 - bassa possibilità di vendita;
- negozio SUB. 181 - discreta possibilità di vendita tenendo conto di un adeguamento del valore ai cambiamenti del mercato.

Ancona, 25 settembre 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523363
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

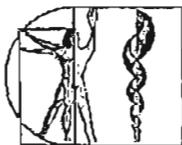
Allegati perizia 1

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60128 ANCONA
e-mail grch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 2-a –

IMMOBILI NEL COMUNE DI

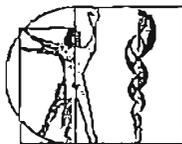
FALCONARA MARITTIMA
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

15

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

- 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;

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Nel caso in esame la stima è eseguita per un'area edificabile.

L'area è situata nel centro urbano della città di Falconara M., a nord della stazione ferroviaria e collocata tra la via Flaminia e la via Bixio ed è servita da tutti i servizi, sia per la residenza, che per gli uffici.

Alla data dei sopralluoghi effettuati per redigere la presente stima, è stato riscontrato l'avvenuta demolizione di alcuni manufatti preesistenti e l'area risulta occupata da materiale di cantiere. È ben recintata e chiusa da recinzioni metalliche atte ad impedire l'accesso da parte di estranei in un'area di lavoro.

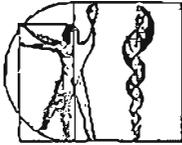
ATTI AMMINISTRATIVI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRG del comune di Falconara M. prevede l'inserimento dell'area in un piano di recupero d'iniziativa pubblica denominato "Villanova Falconara Nord" ed individua il comparto unitario nella sigla UA13.

L'area è quanto rimane dopo la demolizione di alcuni manufatti esistenti ed è confinante con l'attigua area, sempre di proprietà della società ██████████.

L'intervento edilizio è stato oggetto di un piano urbanistico preliminare nel 2007, specifico per l'area oggetto della presente valutazione, depositato al comune di Falconara M. ed approvato dall'Amministrazione. (riferimenti URB. 536 del 2007, pratica 1539).

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.



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60128 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 6 maggio 2010, viene stllata una convenzione (atto notaio Sandro Scoccianti, rep. 313494, rogito 54908, registra ad Ancona il 07-05-2010 al n. 505151T) tra la società [REDACTED] ed il Comune per garantire all'Amministrazione la realizzazione di uno spazio al piano terra a galleria e corte scoperta ad uso pubblico al fine di creare il collegamento pedonale tra le vie Flaminia e Bixio.

In data:

- 07-06-2010 il Comune di Falconara M. rilascia il permesso di costruire n. 15/2010 alla ditta [REDACTED];
- 03-05-2011 viene depositata al Comune una SCIA per la demolizione dei manufatti presenti sull'area (pratica URB 286/2011-dep. 225/2011)
- 03-05-2011 viene data la comunicazione d'inizio lavori da parte della ditta [REDACTED] (prot. 19682/2011).

Non sono state rintracciate al Comune di Falconara M. richieste di proroga del P.d.C. né di successive varianti e, pertanto, gli atti edilizi risultano scaduti.

Nel caso in cui si volesse riproporre il progetto già depositato, occorrerà effettuare una nuova istanza al Comune di Falconara M. con un nuovo pagamento dei diritti di segreteria e l'eventuale pagamento di un conguaglio degli oneri concessori, se ricorreranno.

DIRITTI REALI SUI BENI

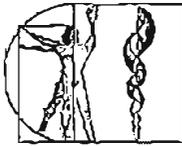
I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 23/07/2010 reg. part. 3902 reg. gen. 16232 notaio Scoccianti Sandro rep. 313921/55124 del 22/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

STIMA DEGLI IMMOBILI

Nel caso specifico della determinazione del valore di mercato dell'area edificabile, la stima viene eseguita a partire dalla potenzialità edificatoria attraverso il progetto depositato per il P.d.C..

Alle superfici previste, verranno applicati i costi di produzione ed i possibili valori di realizzo sul mercato degli immobili, al fine di ottenere, per differenza, il possibile valore di mercato dell'area.

Determinazione dei valori unitari

Anche in questo caso il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato degli immobili previsti nel progetto, fa ricorso alla banca dati dell'OMI.

In base alle caratteristiche ubicazionali degli immobili, i valori medi di mercato proposti dall'OMI sono:

- negozi con stato normale da €/mq 1500 ad €/mq 2200. Al riguardo, trattandosi di immobili nuovi, il sottoscritto ritiene corretto considerare il valore massimo e si considera il passaggio da stato normale ad ottimo con l'apprezzamento di 1.3;
- appartamenti con stato normale da €/mq 1250 ad €/mq 1550. Al riguardo, trattandosi di immobili nuovi, il sottoscritto ritiene corretto considerare il valore massimo e si considera il passaggio da stato normale ad ottimo con l'apprezzamento di 1.3.

Nel caso di specie occorre determinare una serie di costi di produzione relativi:

- alla realizzazione degli immobili sia commerciali (€ 1.000/mq), che residenziali (€ 1.100/mq), che agli accessori (€ 330/mq) ed alle parti comuni (€ 450,00);
- al pagamento degli oneri d'urbanizzazione (€ 66.322,16);
- agli allacci alle reti tecnologiche (circa € 25.000);
- alla pubblicità ed alla vendita degli immobili (1%);
- ai costi della progettazione stimata in una percentuale del 8%;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

Via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
80126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

- all'utile d'impresa considerato al 10%;
- agli oneri finanziari per gli anticipi di danaro, prevedendo un periodo medio di tre anni di rientro dei capitali investiti con una percentuale d'interessi del 3% annuo.

Per tanto:

Analisi del valore di vendita - Fg. 5 Mapp. 2803 e 2804										
Foglio	Mapp.	N.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore OMI		Valore per immobili con meno di 4 anni, +30% (€/mq)	Valore NORMALE (€)		TOTALE (€)
					OMI _{min}	OMI _{max}				
5	2803/2804	1	negozio	48,00	1.500	2.200	2.860		137.280,00	853.140,00
5	2803/2804	2	negozio	154,00	1.500	2.200	2.860		440.440,00	
5	2803/2804	3	negozio	33,00	1.500	2.200	2.860		94.380,00	
5	2803/2804	4	negozio	35,00	1.500	2.200	2.860		100.100,00	
5	2803/2804	5	negozio	29,00	1.500	2.200	2.860		82.940,00	
5	2803/2804	6	appartamento terrazzo (30%)	92,00 3,90	1.250	1.550	2.015	185.380,00 7.858,50	193.238,50	963.976,00
5	2803/2804	7	appartamento terrazzo (30%)	89,00 13,80	1.250	1.550	2.015	179.335,00 27.807,00	207.142,00	
5	2803/2804	8	appartamento terrazzo (30%)	84,00 24,30	1.250	1.550	2.015	169.260,00 48.964,50	218.224,50	
5	2803/2804	9	appartamento terrazzo (30%)	92,00 13,50	1.250	1.550	2.015	185.380,00 27.202,50	212.582,50	
5	2803/2804	10	appartamento terrazzo (30%)	62,00 3,90	1.250	1.550	2.015	124.930,00 7.858,50	132.788,50	
Totale valore immobili								1.819.116,00		

Analisi dei costi delle opere - Fg. 5 Mapp. 2803 e 2804						
Foglio	Mapp.	N.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore NORMALE (€)
5	2803/2804	11	portico pubblico	203,00	450	91.350,00
5	2803/2804	12	vano scala - ascensore	14,00	450	6.300,00
5	2803/2804	13	passaggio privato cond.	38,00	450	17.100,00
5	2803/2804	14	vano scala - ascensore	28,00	450	12.600,00
Totale parti comuni						127.350,00



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

VALORE DELL'AREA:

Valore stimato € 407.559,14, arrotondato ad € 407.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DELLA PRESENTE STIMA € 407.500,00

CONCLUSIONE

Al riguardo della stima di questa specifica area edificabile, il sottoscritto riporta una considerazione fondamentale che tiene conto del periodo di contrazione economica che attraversa l'intero paese.

Nel caso specifico, l'area può essere appetibile principalmente ad imprese o a società immobiliari, mentre rimane abbastanza scarsa la possibilità che possa avere un qualche interesse per privati.

In questi anni, nel vortice di una crisi economica, molto sentita nell'ambito edilizio, il numero di possibili investitori per l'acquisto e la trasformazione dell'area edificabile, appare molto scarso.

In ordine alla vendibilità dei beni in un periodo di due/tre anni dalla data di immissione sul mercato, il sottoscritto attesta che al momento si riscontra una bassa richiesta sul mercato di questa tipologia di beni immobiliari.

Ancona, 25 settembre 2014.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati perizia 2-a

- Visure catastali
- Visure ipotecarie
- Atti edilizi
- Documentazione fotografica

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

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

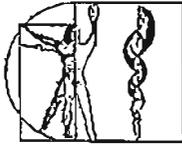
Stima n. 2-b –

IMMOBILI NEL COMUNE DI
FALCONARA MARITTIMA

GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60128 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.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.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Anche in questo caso la stima è eseguita per un'area edificabile.

L'area è situata nel centro urbano della città di Falconara M., a nord della stazione ferroviaria e collocata tra la via Flaminia e la via Bixio ed è servita da tutti i servizi sia per la residenza, che per gli uffici.

Alla data dei sopralluoghi effettuati per redigere la presente stima, è stata riscontrata:

- la presenza di un edificio costituito da un piano terra, da un primo piano ed un sottotetto il tutto con lavori di ristrutturazione eseguiti fino alla sistemazione strutturale con solai in latero cemento, risanamento delle murature portanti verticali, esecuzione del manto di copertura e realizzazione delle scale interne con solette in cemento armato.
- l'avvenuta demolizione di alcuni manufatti preesistenti e l'area di risulta è occupata da materiale di cantiere. È ben recintata e chiusa da recinzioni metalliche atte ad impedire l'accesso da parte di estranei in un'area di lavoro.

ATTI AMMINISTRATIVI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PRG del comune di Falconara M. prevede l'inserimento dell'area in un piano di recupero d'iniziativa pubblica denominato "Villanova Falconara Nord" ed individua il comparto unitario nella sigla UA14.

L'area libera è quanto rimane dopo la demolizione di alcuni manufatti esistenti ed è confinante con l'attigua area, sempre di proprietà della società [REDACTED].





dott. adelmo bolognini
architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intervento edilizio è stato 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 oggetto della presente valutazione.

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, con pratica URB 955/2010, viene depositato al Comune di Falconara M. una SCIA per la demolizione di alcuni piccoli manufatti esterni posti tra la palazzina esistente e la via Bixio.

Non sono state rintracciate al Comune di Falconara M. ulteriori atti edilizi per la palazzina e per l'area.

Nel caso in cui si volesse procedere a realizzare quanto previsto nel progetto preliminare sopra citato, si dovrà predisporre una convenzione con il Comune e depositare un progetto ed ottenere il corrispondente P.d.C. per la realizzazione delle opere.

DIRITTI REALI SUI BENI

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED], proprietaria per l'intero.

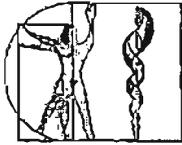
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- nessuna ipoteca

STIMA DEGLI IMMOBILI

Nel caso specifico della determinazione del valore di mercato dell'area edificabile viene eseguita a partire dalla potenzialità edificatoria determinata attraverso le superfici previste nel progetto del Piano di Recupero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

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



Alle superfici previste, verranno applicati i costi di produzione ed i possibili valori di realizzo sul mercato degli immobili, al fine di ottenere, per differenza il possibile valore di mercato dell'area.

Al riguardo il sottoscritto riporta una considerazione fondamentale che tiene conto del periodo di contrazione economica che attraversa l'intero paese.

Nel caso specifico, l'area può essere appetibile principalmente da imprese o società immobiliari, mentre rimane abbastanza scarsa la possibilità che possa avere un qualche interesse per privati. Tuttavia, in questi anni, nel vortice di una crisi economica, fortemente sentita nell'ambito edilizio, il novero di possibili investitori per l'acquisto e la trasformazione dell'area edificabile, risulta molto scarso.

Determinazione dei valori unitari

Anche in questo caso il sottoscritto, per la determinazione del valore di mercato degli immobili previsti nel progetto, fa ricorso alla banca dati dell'OMI.

In base alle caratteristiche ubicazionali degli immobili, i valori medi di mercato proposti dall'OMI sono:





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

dott. adelmo bolognini
architetto

- negozi con stato normale da €/mq 1500 ad €/mq 2200. Al riguardo, trattandosi di immobili nuovi, il sottoscritto ritiene corretto considerare il valore massimo e si considera il passaggio da stato normale ad ottimo con l'apprezzamento di 1.3;
- appartamenti con stato normale da €/mq 1250 ad €/mq 1550. Al riguardo, trattandosi di immobili nuovi, il sottoscritto ritiene corretto considerare il valore massimo e si considera il passaggio da stato normale ad ottimo con l'apprezzamento di 1.3.

Nel caso di specie occorre determinare una serie di costi di produzione relativi:

- alla realizzazione degli immobili sia commerciali (€ 1.000/mq), che residenziali (€ 1.100/mq), che agli accessori (€ 330/mq) ed alle parti comuni (€ 450,00);
- al pagamento degli oneri d'urbanizzazione (€ 40.215,80);
- agli allacci alle reti tecnologiche (circa € 15.000);
- alla pubblicità ed alla vendita degli immobili (1%);
- ai costi della progettazione stimata in una percentuale del 8%;
- all'utile d'impresa considerato al 10%;
- agli oneri finanziari per gli anticipi di danaro, prevedendo un periodo medio di tre anni di rientro dei capitali investiti con una percentuale d'interessi del 3% annuo.

Pertanto:

Analisi del valore di vendita - Fg. 5 Mapp. 314 e 556										
Foglio	Mapp.	N.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore OMI		Valore per immobili con meno di 4 anni, +30% (€/mq)	Valore NORMALE (€)		TOTALE (€)
					OMI _{min}	OMI _{max}				
5	314/556	1	negozio	206,00	1.500	2.200	2.860	303.160,00		703.560,00
5	314/556	2	negozio	51,00	1.500	2.200	2.860	145.860,00		
5	314/556	3	negozio	89,00	1.500	2.200	2.860	254.540,00		
5	314/556	4	appartamento	64,00	1.250	1.550	2.015	128.960,00	186.387,50	549.289,00
			terrazza (30%)	28,50				57.427,50		
5	314/556	5	appartamento	61,00	1.250	1.550	2.015	122.915,00	163.416,50	
			terrazza (30%)	20,10				40.501,50		
5	314/556	6	appartamento	90,00	1.250	1.550	2.015	181.350,00	199.485,00	
			terrazza (30%)	9,00				18.135,00		
Totale valore immobili								1.252.849,00		



dott. adelmo bolognini
architetto

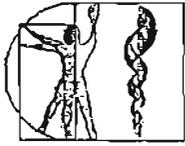
via ascolli piceno, 99
tel. wh. 071 41895 / cell. 333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

Analisi dei costi delle opere - Fg. 5 Mapp. 2803 e 2804						
Foglio	Mapp.	N.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore NORMALE (€)
5	314/556	11	portico pubblico	69,00	450	31.050,00
5	314/556	12	vano scala - ascensore	14,00	450	6.300,00
Totale parti comuni						37.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TABELLE RIASSUNTIVE

Destinazioni	Superfici (mq)	Costi di costruzione		Costi aggiuntivi (€)		
		(€/mq)	(€)			
commerciale	246,00	1.000	246.000	oneri di progettazione, Direzione Lavori (8% costo delle opere)	46.656,80	
residenziale	215,00	1.100	236.500	oneri di urbanizzazione (da PdC n. 15/2010)	40.215,80	
accessori	192,00	330	63.360	affitti	20.000,00	
parti comuni	83,00	450	37.350	pubblicità e vendita immobili	5.832,10	
Totale costo opere			583.210	Totale costi aggiuntivi		112.705
				Totale costo opere	695.914,70	
				Oneri finanziari (3% per tre anni)	62.692,32	
				Arrotondamento oneri finanziari	70.000,00	
				utile d'impresa (10% valore immobili)	125.284,90	
				TOTALE VALORE TERRENO	361.649,40	



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

VALORE DELL'AREA:

Valore stimato € 361.649,40, arrotondato ad € 361.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DELLA PRESENTE STIMA € 361.500,00

CONCLUSIONE

Al riguardo della stima di questa specifica area edificabile, come per quella al punto precedente, il sottoscritto riporta una considerazione fondamentale che tiene conto del periodo di contrazione economica che attraversa l'intero paese.

In questi anni, nel vortice di una crisi generale, molto sentita nell'ambito edilizio, il numero di possibili investitori per l'acquisto e la trasformazione dell'area edificabile, appare molto scarso, perchè, nel caso specifico, l'area può essere appetibile principalmente ad imprese o a società immobiliari che dimostrano immobilità in attesa di una svolta nella situazione economica, mentre rimane abbastanza scarsa la possibilità che possa avere un qualche interesse per privati.

Un'altro fattore che contribuisce ad una diminuzione della possibilità di commercializzazione è rappresentata, a differenza dell'altra area contigua, dalla mancanza di un progetto approvato che possa dare la massima certezza in ordine ai tempi d'esecuzione delle opere. La fase costruttiva deve essere preceduta dagli adempimenti burocratici per l'approvazione di un progetto preliminare specifico dell'area, dalla stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale per la cessione di spazi pubblici, dalla redazione e dall'approvazione di uno specifico Permesso di Costruire ed dal pagamento degli oneri concessori all'Amministrazione.

In ordine alla vendibilità dei beni in un periodo di due/tre anni dalla data di immissione sul mercato, il sottoscritto attesta che al momento si riscontra una bassa richiesta sul mercato di questa tipologia di beni immobiliari.



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

Ancona, 25 settembre 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati perizia 2-b

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

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 arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 3 –
IMMOBILI NEL COMUNE DI
MONTEMARCIANO

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

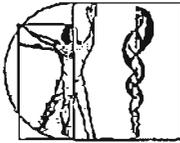


IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 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;



31
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



- giardino mq 53.95,
- soffitta h>1.50 mq 22.94

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietarla per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Appartamento - mappale 630 sub. 28

L'appartamento è posto al primo piano nella parte laterale nel corpo di fabbrica opposto al capoluogo ed è collegato al piano terra mediante una scala esterna esclusiva.

È composto da due camere, un grande ripostiglio, un bagno, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Risultano mancanti le porte interne, i sanitari e le rubinetterie e la scala interna..

È dotato di un lastrico solare esclusivo al piano terra, di due balconi, uno sul prospetto principale ed uno su quello posteriore e da una soffitta collegata internamente all'appartamento mediante una scala da installare e da un ampio balcone a livello con la soffitta.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 96.11,
- balconi mq 36.56,
- lastrico mq 5.71,
- soffitta h>1.50 mq 22.35.





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

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Appartamento - mappale 630 sub. 25

L'appartamento è posto al primo terra nel corpo edilizio verso il capoluogo.

È composto da due camere, un bagno, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera, scala interna di tipo prefabbricata in ferro e legno e sono presenti tutti gli impianti.

È dotato di due corti esclusive, di un lastrico esclusivo e da una cantina collegata internamente all'appartamento mediante una scala a chiocciola.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato affittato arredato alla Sig.ra [REDACTED] ed è stato prodotto dalla proprietà il contratto d'affitto datato 06-11-2013 con timbro di registrazione all'Agenzia delle Entrate di Ancona del 06-11-2013, al n. 6983, serie 3.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 66.98,
- giardino/lastrico mq 62.87,
- cantina mq 34.08.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene



dott. adelmo bolognini
architetto

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



- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Appartamento - mappale 630 sub. 23

L'appartamento è posto al piano terra nella parte laterale nel corpo di fabbrica opposto al capoluogo.

È composto da due camere, un grande ripostiglio, un bagno, una cucina-pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Risultano mancanti le porte interne, i sanitari e le rubinetterie e la scala interna..

È dotato di un lastrico solare esclusivo al piano terra, di un'ampio giardino esclusivo, e da una cantina collegata internamente all'appartamento mediante una scala da installare.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 94.45,
- giardino/lastrico mq 167.64,
- cantina mq 33.00.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Garage - mappale 630 sub. 20





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

Il garage è posto al piano interrato, con ingresso dallo spazio comune interno direttamente collegato alla via pubblica.

Ha forma irregolare, è dotato di serranda metallica basculante ed ha una finestra in una bocca di lupo con infisso in legno. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo il garage è risultato affittato arredato alla Sig.ra [REDACTED] ed è stato prodotto dalla proprietà il contratto d'affitto datato 06-11-2013 con timbro di registrazione all'Agenzia delle Entrate di Ancona del 06-11-2013, al n. 6983, serie 3.

Le superfici rilevate in sito sono:

- Garage mq 18.68

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

magazzino - mappale 630 sub. 19

Il magazzino è posto al piano interrato, con ingresso dallo spazio comune interno direttamente collegato alla via pubblica.

Ha una dimensione ridotta, tale da poterlo considerare una cantina e di fatto nella pianta catastale è riportata questa dicitura (cantina), mentre nelle visure risulta un C2 - magazzino.

Ha forma rettangolare regolare, è dotato di porta d'accesso di ridotte dimensioni ed ha una presa d'aria sul vano di disimpegno del piano interrato priva di infisso. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- magazzino mq 7.12.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] Di [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Garage - mappale 630 sub. 18

Il garage è posto al piano interrato, con ingresso dallo spazio comune interno direttamente collegato alla via pubblica.

Ha forma regolare, è dotato di serranda metallica basculante ed è privo di finestrate. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo il garage è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- Garage mq 22.17

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Garage - mappale 630 sub. 17

Il magazzino è posto al piano interrato, con ingresso dallo spazio comune interno direttamente collegato alla via pubblica.

Ha una dimensione ridotta, tale da poterlo considerare una cantina e di fatto nella pianta catastale è riportata questa dicitura (cantina), mentre nelle visure risulta un C2 - magazzino.

Ha forma irregolare, è dotato di porta d'accesso di ridotte dimensioni ed è privo di finestrate. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo il magazzino è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- magazzino mq 13.90.

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [redacted] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Garage - mappale 630 sub. 15

Il garage è posto al piano interrato, con ingresso dallo spazio comune interno direttamente collegato alla via pubblica.

Ha forma regolare, è dotato di serranda metallica basculante ed è privo di finestrate. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo il garage è risultato affittato alla società [redacted] ed è stato prodotto dalla [redacted]



dott. adelmo bolognini
architetto

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



proprietà il contratto d'affitto datato 30-11-2013 con timbro di registrazione all'Agenzia delle Entrate di Ancona del 23-12-2013, al n. 8210, serie 3.

Le superfici rilevate in sito sono:

- Garage mq 17.38

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] Di [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scocclanti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Garage - mappale 630 sub. 12

Il garage è posto al piano interrato, con ingresso da una rampa esclusiva esterna e direttamente collegato alla via pubblica. Internamente vi è una porta di collegamento con la cantina del mappale di cui al precedente sub. 23.

Ha forma regolare, è dotato di serranda metallica basculante ed è privo di finestre. È presente l'impianto elettrico con canalina in pvc fuori traccia.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con finteccia.

Al momento del sopralluogo il garage è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- Garage mq 24.55

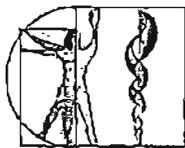
Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene





dott. adelmo bolognini
architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ISCRIZIONE DEL 01/08/2007 reg. part. 5475 reg. gen. 21689 notaio Scoccianti Sandro rep. 307696/51513 del 31/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEGLI IMMOBILI

Determinazione dei valori unitari

In base alle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali degli immobili, nonché in base ai valori di mercato della banca dati OMI, si riportano i valori medi di mercato come indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio con valori medi di mercato al secondo semestre 2013:

- appartamenti con stato normale da €/mq 1200 ad €/mq 1600;
- garage con stato normale da €/mq 600 ad €/mq 790.

Il sottoscritto, alla luce dei dati sopra riportati, nonché delle considerazioni effettuate nella premessa, può attestare che i valori medi di mercato degli immobili oggetto di stima possono essere quelli riportati nella tabella seguente:

I costi da applicare al valore degli immobili sono:

- **manutenzione generale.** Il sottoscritto ritiene congrua una percentuale del 3% del valore dell'immobile a prezzo di mercato per tenere conto delle opere di manutenzione generale dello stabile nel corso degli anni.

- classe energetica

Nel caso specifico gli immobili risultano essere in classe A+ e, pertanto, il sottoscritto ritiene di poter dare un apprezzamento del 10% agli appartamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



via ascolti piceno, 89
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

dott. adelmo bolognini
architetto

- grado di finitura specifica.

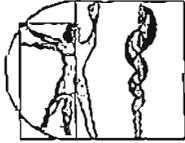
Si ritiene di poter dare un apprezzamento del 10% agli appartamenti in quanto con finiture interne completamente nuove.

- riduzione per immobili in affitto.

Nel caso specifico risultano affittati due appartamenti completi di arredamento e due garage. Il sottoscritto, valutato il canone di locazione fornito attraverso i contratti dalla proprietà, ritiene fuorviante effettuare una valutazione degli immobili con il metodo della capitalizzazione del reddito, perché i corrispondenti valori di stima desunti con tale metodo porterebbero a prezzi fuori mercato rispetto all'andamento attuale delle quotazioni immobiliari nella libera contrattazione. Ritiene di applicare una quota percentuale (5%) in riduzione del valore per tenere conto della indisponibilità immediata dell'immobile occupato. Tale percentuale è determinata dalla natura specifica dei contratti di affitto in essere.

Pertanto il valore degli immobili è il seguente:

Foglio	Mapp.	Sub.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Coefficienti di merito				coeff. Risultante	K ₁ (taglia_s upficie)	K ₂ (livello_ plano)	K	Valore OMI			Valore per immobili con meno di 4 anni, +30% (€/mq)	Valore NORMALE (€)
					Classe energetica	Manutenzione generale	Grado di finitura specifica	In Affitto					OMI _{min}	OMI _{max}	Valore normale unitario adottato		
15	630	12	autorimessa	24,55	1	0,97	1	1	0,97	/	/	/	600	790	695	903,5	21.515,50
15	630	15	autorimessa	17,38	1	0,97	1	0,95	0,92	/	/	/	600	790	695	903,5	14.470,16
15	630	17	magazzino (25%)	3,48	1	0,97	1	1	0,97	/	/	/	/	/	1600	2080,0	7.011,16
15	630	18	autorimessa	22,17	1	0,97	1	1	0,97	/	/	/	600	790	695	903,5	19.429,68
15	630	19	magazzino (25%)	1,78	1	0,97	1	1	0,97	/	/	/	/	/	1600	2080,0	3.591,33
15	630	20	autorimessa	18,68	1	0,97	1	0,95	0,92	/	/	/	600	790	695	903,5	15.552,51
15	630	23	appartamento	94,45	1,1	0,97	1,1	1	1,17	0,5	0,4	0,425	1200	1600	1370	1781,0	197.434,47
			giardino (10%)	16,76	1	0,97	1	1	0,97								28.960,98
			cantina (50%)	16,50	1	0,97	1	1	0,97								28.504,91
15	630	25	appartamento	66,98	1,1	0,97	1,1	0,95	1,12	0,8	0,4	0,5	1200	1600	1400	1820,0	135.924,34
			giardino (10%)	6,29	1	0,97	1	1	0,97								11.099,07
			cantina (50%)	17,04	1	0,97	1	1	0,97								30.082,42
15	630	28	appartamento	96,11	1,1	0,97	1,1	1	1,17	0,5	0,8	0,725	1200	1600	1490	1937,0	218.501,94
			balconi (30%)	10,97	1	0,97	1	1	0,97								20.607,67
			lastrico solare (10%)	0,57	1	0,97	1	1	0,97								1.072,85
			soffitto (50%)	11,18	1	0,97	1	1	0,97								20.995,60
15	630	29	appartamento	96,37	1,1	0,97	1,1	0,95	1,12	0,5	0,8	0,725	1200	1600	1490	1937,0	208.138,39
			balconi (30%)	12,22	1	0,97	1	1	0,97								22.963,79
			giardino (10%)	5,40	1	0,97	1	1	0,97								10.136,61
			soffitto (50%)	11,47	1	0,97	1	1	0,97								21.550,87
Totale immobili Montemarçiano																1.037.545,23	



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

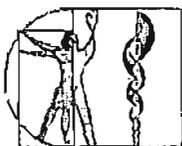
Mapp.	Sub.	Locali	Valore stimato (€)	Valore arrotondato (€)
630	12	autorimessa	21.515,50	21.500,00
630	15	autorimessa	14.470,16	14.500,00
630	17	magazzino	7.011,16	7.000,00
630	18	autorimessa	19.429,68	19.500,00
630	19	magazzino	3.591,33	3.500,00
630	20	autorimessa	15.552,51	15.500,00
630	23	appartamento	254.900,36	255.000,00
		giardino		
		cantina		
630	25	appartamento	177.105,83	177.000,00
		giardino		
		cantina		
630	28	appartamento	261.179,05	261.000,00
		balconi		
		lastrico solare		
		soffitta		
630	29	appartamento	262.789,66	263.000,00
		balconi		
		giardino		
		soffitta		
			1.037.500,00	

VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DELLA PRESENTE STIMA € 1.037.500,00

CONCLUSIONE

Nel caso specifico degli immobili oggetto della presente stima, il sottoscritto ritiene che possano avere una discreta commerciabilità per la vicinanza dell'edificio al centro del capoluogo e, soprattutto, per gli accorgimenti tecnici posti in atto nella costruzione in ordine all'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, all'installazione di pannelli solari per l'acqua calda sanitaria, all'impianto per il recupero delle acque piovane ed il loro utilizzo nell'ambito dello stabile, all'esecuzione del sistema delle coibentazioni poste in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bognini
architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

opera. Al riguardo si sottolinea che l'edificio è certificato in classe A+, che rappresenta una buona credenziale nell'ambito del mercato edilizio.

Tuttavia il sottoscritto rileva che due unità immobiliari, il sub. 17 ed il sub. 19 sono impropriamente accatastate come magazzini, ma di fatto non hanno le caratteristiche di tali immobili, non avendo un accesso diretto dalla via pubblica, ma solo da dentro il tunnel condominiale del piano garage, non avendo dimensioni tali da poterli considerare spazi idonei alla funzione di magazzino, ma piuttosto a quelle di una cantina accessoria ad un appartamento. In effetti nella valutazione di stima il sottoscritto ha applicato un coefficiente di riduzione per tenere in conto delle loro caratteristiche specifiche particolari.

In ordine alla vendibilità dei beni in un periodo di due/tre anni dalla data di immissione sul mercato, il sottoscritto attesta che tutti gli immobili hanno una discreta possibilità di vendita tenendo conto di un loro adeguamento del valore ai cambiamenti del mercato attualmente in atto.

Ancona, 25 settembre 2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bognini

Allegati perizia 3

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Visure ipotecarie
- Documentazione fotografica

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 arch.adelmo@libero.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Stima n. 4 –

IMMOBILI NEL COMUNE DI
POLVERIGI - FRAZIONE
RUSTICO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

44

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



dott. adelmo bolognini
architetto

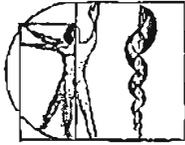
via ascolli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 10, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 418,33;
- Appartamento sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 11, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita € 418,33;
- Appartamento sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 12, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, rendita € 453,19;
- Appartamento sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 13, cat. A/2, classe 3, vani 6,5, rendita € 453,19;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 14, cat. C/6, classe 1, mq 11, rendita € 9,66;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 15, cat. C/6, classe 1, mq 11, rendita € 9,66;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 16, cat. C/6, classe 1, mq 11, rendita € 9,66;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 17, cat. C/6, classe 1, mq 11, rendita € 9,66;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 18, cat. C/6, classe 1, mq 12, rendita € 10,54;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 19, cat. C/6, classe 1, mq 12, rendita € 10,54;
- Posto auto sito nel Comune di Polverigi in via Frazione Rustico – censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 20, cat. C/6, classe 1, mq 13, rendita € 11,41;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



dott. adelmo bolognini
architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL CONTESTO E DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati al centro della frazione di Rustico nel Comune di Polverigi ad una distanza di circa 7 chilometri dal centro del capoluogo.

La zona è servita sia dai mezzi pubblici di trasporto di linea, e con ridotti servizi per la residenza.

Il complesso edilizio in cui sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione è destinato a civile abitazione, con sei appartamenti, ed è di recente costruzione (agibilità 2009), è composto da un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra con un livello interrato per garage e cantine e tre piani per le abitazioni.

È realizzato con struttura in cemento armato con pilastri e travi e solai in latero cemento ed è posto ad un livello inferiore rispetto al piano stradale di oltre un piano. Ha un collegamento tra l'ingresso allo stabile e la strada pubblica mediante una rampa con pendenza accentuata. L'edificio è dotato di ascensore attualmente non in funzione.

Appartamento - mappale 479 sub. 10

L'appartamento è posto al primo piano nella parte laterale ed è collegato al piano terra mediante una scala esterna condominiale.

È composto da tre camere, un bagno, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti in parte in parquet ed in parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas esclusiva.

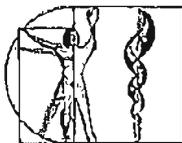
È dotato di due balconi, uno sul prospetto principale ed uno su quello posteriore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 87.08,
- balconi mq 14.80,
- cantina mq 4.11,

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.



dott. adelmo bolognini
architetto

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Appartamento - mappale 479 sub. 11

L'appartamento è posto al primo piano nella parte laterale ed è collegato al piano terra mediante una scala esterna condominiale.

È composto da tre camere, un bagno, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti in parte in parquet ed in parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas esclusiva.

È dotato di due balconi, uno sul prospetto principale ed uno su quello posteriore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 87.08,
- balconi mq 14.08,
- cantina mq 5.41,

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

47
Cod. fiscale BLG DLM 60D13 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

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Appartamento - mappale 479 sub. 12

L'appartamento è posto al secondo piano nella parte laterale ed è collegato al piano terra mediante una scala esterna condominiale.

È composto da tre camere, due bagni, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti in parte in parquet ed in parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas esclusiva.

È dotato di un balcone posto sul prospetto posteriore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 92.68,
- balcone mq 15.96,
- cantina mq 4.98,

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Appartamento - mappale 479 sub. 13

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

L'appartamento è posto al secondo piano nella parte laterale ed è collegato al piano terra mediante una scala esterna condominiale.

È composto da tre camere, due bagni, una cucina ed un pranzo-soggiorno.

Le finiture interne sono di ottima qualità con pavimenti in parte in parquet ed in parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetrocamera e sono presenti tutti gli impianti. Il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas esclusiva.

È dotato di un balcone posto sul prospetto posteriore.

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- appartamento mq 92.68,
- balcone mq 15.96,
- cantina mq 4.13,

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

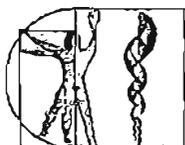
Garage - mappale 479 sub. 14 (posto auto)

Il garage è un posto auto nel garage condominiale con accesso da una rampa direttamente collegata alla via pubblica.

Il vano principale ha una discreta manovrabilità per l'inserimento delle auto nei rispettivi posti ed ha accesso mediante una porta metallica di tipo basculante ed è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione generale.

È disponibile anche il collegamento con la scala condominiale di accesso ai vari piani.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il posto auto ha una forma rettangolare ed è idoneo ad ospitare una sola autovettura.

Il pavimento è in piastrelle di gres e le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo il posto auto è risultato libero.

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 11.32

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [redacted] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 15 (posto auto)

La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 11.25

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

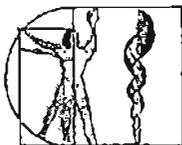
- [redacted] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 16 (posto auto)

La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60128 ANCONA
e-mail archb.adelmo@libero.it



Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 11.25

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 17 (posto auto)

La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 11.32

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [REDACTED] DI [REDACTED] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 18 (posto auto)

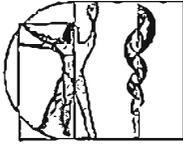
La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 12.43

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.





dott. adelmo bolognini
architetto

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



I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [redacted] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 19 (posto auto)

La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 12.43

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [redacted] proprietaria per l'intero.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Garage - mappale 479 sub. 20 (posto auto)

La descrizione delle caratteristiche è identica al mappale 479, sub. 14

Le superfici rilevate in sito sono:

- Posto auto mq 13.45

Il sottoscritto rileva la conformità dell'unità immobiliare con la pianta catastale.

I diritti reali sul bene oggetto di stima sono:

- [redacted] proprietaria per l'intero.





dott. **adelmo bolognini**
architetto

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



Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

- TRASCRIZIONE DEL 13/02/2014 reg. part. 1308 reg. gen. 1821 Pubblico ufficiale giudiziario corte di appello rep. 5211/2013 del 10/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



STIMA DEGLI IMMOBILI

Determinazione dei valori unitari

In base alle caratteristiche intrinseche ed ubicazionali degli immobili, nonché in base ai valori di mercato della banca dati OMI, si riportano i valori medi di mercato come indicato dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio con valori medi di mercato al secondo semestre 2013:

- appartamenti con stato normale da €/mq 1200 ad €/mq 1600;
- garage con stato normale da €/mq 600 ad €/mq 790.

Il sottoscritto, alla luce dei dati sopra riportati, nonché delle considerazioni effettuate nella premessa, può attestare che i valori medi di mercato degli immobili oggetto di stima possono essere quelli riportati nella tabella seguente:

I costi da applicare al valore degli immobili sono:





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

- manutenzione generale.

Il sottoscritto ritiene congrua una percentuale del 3.0% del valore dell'immobile a prezzo di mercato per tenere conto delle opere di manutenzione generale dello stabile nel corso degli anni.

- grado di finitura specifica.

Si ritiene applicabile un apprezzamento del 10% per gli appartamenti in merito alla manutenzione specifica, in quanto trattasi di appartamenti nuovi senza usura perchè non abitati dalla data di costruzione.

- ubicazione

Nel caso specifico gli Immobili risultano essere decentrati rispetto al capoluogo, si ritiene perciò applicabile un deprezzamento del 4% per l'intero fabbricato.

- tipologia edilizia del fabbricato

Trattandosi di una tipologia edilizia differente dal resto del costruito nella frazione, si ritiene di dover applicare un deprezzamento del 4%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

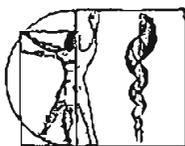


dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolli piceno, 89
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail gcch.adehmo@libero.it

Pertanto il valore degli immobili è il seguente:

Foglio	Mapp.	Sub.	Locali	Superficie commerciale (mq)	Coefficienti di merito				coeff. Risultante	K ₁ (taglia_s upficie)	K ₂ (livello_piano)	K	Valore OMI (€/mq)			Valore NORMALE (€)	
					Ubicazione	Manutenzione generale	Grado di finitura specifica	tipologia edilizia fabbricato					OMI _{min}	OMI _{max}	Valore normale unitario adottato		
17	479	10	appartamento	87,08	0,96	0,97	1,1	0,96	0,5	0,4	0,425	820	1.200	981,5	84.045,72	88.842,98	
			balconi (30%)	4,44	0,96	0,97	1	0,96							0,89		3.695,72
			cantina (25%)	1,03	0,96	0,97	1	0,96							0,89		901,54
17	479	11	appartamento	87,08	0,96	0,97	1,1	0,96	0,5	0,4	0,425	820	1.200	981,5	84.045,72	89.128,14	
			balconi (30%)	4,44	0,96	0,97	1	0,96							0,89		3.695,72
			cantina (25%)	1,35	0,96	0,97	1	0,96							0,89		1.186,70
17	479	12	appartamento	92,68	0,96	0,97	1,1	0,96	0,5	0,8	0,725	820	1.200	1.095,5	99.840,17	105.748,43	
			balcone (30%)	4,79	0,96	0,97	1	0,96							0,89		4.689,01
			cantina (25%)	1,25	0,96	0,97	1	0,96							0,89		1.219,26
17	479	13	appartamento	92,68	0,96	0,97	1,1	0,96	0,5	0,8	0,725	820	1.200	1.095,5	99.840,17	105.540,32	
			balcone (30%)	4,79	0,96	0,97	1	0,96							0,89		4.689,01
			cantina (25%)	1,03	0,96	0,97	1	0,96							0,89		1.011,15
17	479	14	posto auto	11,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.130,06	
17	479	15	posto auto	11,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.130,06	
17	479	16	posto auto	11,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.130,06	
17	479	17	posto auto	11,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.130,06	
17	479	18	posto auto	12,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.505,52	
17	479	19	posto auto	12,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.505,52	
17	479	20	posto auto	13,00	0,96	0,97	1	0,96	0,89	/	/	/	420	620	420,0	4.880,98	
														Totale Immobili Polverigi	419.672,12		



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

Mapp.	Sub.	Locali	Valore di stima (€)	Valore arrotondato (€)
479	10	appartamento	88.842,98	89.000,00
		balconi		
		cantina		
479	11	appartamento	89.128,14	89.000,00
		balconi		
		cantina		
479	12	appartamento	105.748,43	105.500,00
		balcone		
		cantina		
479	13	appartamento	105.540,32	105.500,00
		balcone		
		cantina		
479	14	posto auto	4.130,06	4.000,00
479	15	posto auto	4.130,06	4.000,00
479	16	posto auto	4.130,06	4.000,00
479	17	posto auto	4.130,06	4.000,00
479	18	posto auto	4.505,52	4.500,00
479	19	posto auto	4.505,52	4.500,00
479	20	posto auto	4.880,98	5.000,00
Totale immobili Polverigi				419.000,00

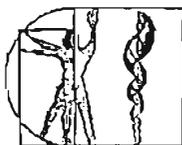
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI DELLA PRESENTE STIMA € 419.000,00

CONCLUSIONE

L'ubicazione dello stabile nella frazione di Rustico di Polverigi, con una notevole distanza dal centro del capoluogo, con livello demografico limitato e tendente ad essere, quantomeno, costante se non in diminuzione e con assenza di elementi d'interesse collettivo, costituisce una difficile possibilità di vendita degli immobili della presente relazione di stima.

Il bacino d'utenza dei possibili acquirenti è principalmente costituito da privati per lo più della zona.

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



Anche la scelta di realizzare un edificio con sei appartamenti in condominio, che rappresenta una costruzione non usuale tra quelle della zona, caratterizzate principalmente da abitazioni singole o abbinata ed indipendenti, può diminuire l'appetibilità degli immobili sul mercato.

In ordine alla vendibilità dei beni in un periodo di due/tre anni dalla data di immissione sul mercato, il sottoscritto attesta che tutti gli immobili hanno una bassa possibilità di vendita, anche tenendo conto di un loro adeguamento del valore ai cambiamenti del mercato attualmente in atto.

Ancona, 25 settembre 2014.

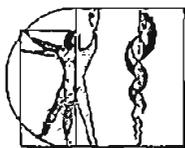
Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati perizia 4

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Visure Ipotecarie
- Documentazione fotografica





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

QUADRO RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI STIMATI

Comuni	Valore stimato (€)	Valore stimato arrotondato (€)
Ancona	209.268,79	209.000,00
Falconara	A	407.559,14
	B	361.649,40
Montemarciano	1.037.545,23	1.037.500,00
Polverigi	419.672,12	419.000,00
TOTALE	2.435.694,68	2.434.500,00

Il sottoscritto fa infine osservare che la perizia dell'Architetto Vinaccia allegata al C.P. 93/2013 e fornita dai commissari, non riporta la stima di alcuni immobili di proprietà della

██████████ Nel dettaglio questi riguardano:

comune di Polverigi

- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 14;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 15;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 16;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 17;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 18;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 19;
- Posto auto censito al Catasto Fabbricati al Fg. 17 mapp. 479 sub. 20.

comune di Montemarciano

- Magazzino censito al Catasto Fabbricati al Fg. 15 mapp. 630 sub. 17;
- Magazzino censito al Catasto Fabbricati al Fg. 15 mapp. 630 sub. 19;

Ancona, 25 settembre 2014.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

ASTE
GIUDIZIARIE.it