

TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento n. 27/19

Giudice Delegato: Dott. Jonata Tellarini

Curatore Fallimentare: Dott. Roberto Pistarelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **RELAZIONE TECNICA**

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



INDICE DEI PARAGRAFI

1.	INTRODUZIONE	pag.	1
2.	QUESITO	pag.	1
3.	TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO	pag.	1
4.	COMPENDIO IMMOBILIARE	pag.	2
5.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	pag.	2
6.	PROVENIENZA	pag.	3
7.	ISPEZIONE IPOTECARIA	pag.	4
8.	DESCRIZIONE IMMOBILE	pag.	8
9.	LEGITTIMITA' URBANISTICA	pag.	14
10.	CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE.....	pag.	17
11.	STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE	pag.	18
12.	CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag.	18
13.	CRITERIO DI STIMA	pag.	19
14.	VALUTAZIONE IMMOBILE A PREZZI DI MERCATO	pag.	20
15.	COSTI DA SOSTENERE	pag.	21
16.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag.	21

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Stefano PRINCIPI nato a Macerata il 11 Agosto 1958 ivi residente in _____ con studio in Macerata Via Ghino Valenti n.49, Geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Macerata al n° 794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 81, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dal Dott. Jonata Tellarini in data 03.10.20109, su richiesta del Curatore fallimentare Dott. Roberto Pistarelli, in merito al fallimento n. 27/2019 _____ istruito presso il Tribunale Ordinario di Macerata in ottemperanza all'incarico ricevuto trasmette la presente relazione tecnica di consulenza.

2. QUESITO

- Espletare le formalità in ordine alla trascrizione della sentenza di fallimento;
- Effettuare una ricognizione ed una valutazione di stima a prezzi di mercato;
- Valutare e relazionare in merito allo stato degli immobili;
- Valutare ogni eventuale aspetto di criticità, in merito allo stato di idoneità edilizia e urbanistica, alla vendita da parte della curatela quali ad esempio abusi edilizi, sanatorie ecc);
- Effettuare ogni altro eventuale adempimento nell'interesse della massa dei creditori concorsuali.

3. TRASCRIZIONE SENTENZA FALLIMENTO

Allegato 4

La trascrizione della sentenza di fallimento, atto giudiziario del 17/09/2009 è stata effettuata in data 17/10/2019 con nota di registrazione registro generale n. 13372 e registro particolare n. 10017 (immobili censiti con categoria A/3 e D/1) e in data 14/05/2020 con nota di trascrizione registro generale n. 4672 e registro particolare n. 3415 (immobili censiti come Ente Urbano).

4. COMPENDIO IMMOBILIARE

I beni costituenti il compendio immobiliare della ditta [redacted], situati in Contrada Cremone n. 4 di Mogliano (MC), sono costituiti da un complesso industriale di grande superficie e volumetria utilizzato come falegnameria e formato da un corpo principale destinato a laboratorio di produzione, uffici ed abitazione del custode e da altri corpi accessori, sia adiacenti che in posizione isolata, utilizzati come depositi, laboratori, servizi, locali tecnici e tettoie, oltre ad una ampia corte esclusiva.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Allegato 1 - documentazione catastale

L'opificio industriale risulta catastalmente intestato alla ditta:

[redacted] con sede in Mogliano Contrada Cremone n. 4 - codice fiscale [redacted] 1 e censito come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
Fabbricati	4	27	2	A/3	2	6.5 vani	154 mq.	€ 352,48	
Fabbricati	4	27	5	D/1				€ 15.130,00	
Fabbricati	4	27	6	BCNC ai sub 2-5 (corte e scala)					
Terreni	4	134	ENTE URBANO della superficie di mq 1.700,00						
Terreni	4	131	ENTE URBANO della superficie di mq 160,00						
Terreni	4	202	ENTE URBANO della superficie di mq 310,00						
Terreni	4	203	ENTE URBANO della superficie di mq 210,00 (tratto di strada comunale)						

L'opificio confina a Nord con la strada provinciale SP1 e particella 194, ad est con la particella 47, a sud con le particelle 47-142-145-28-144-127-198-199 e ad ovest con le particelle 196-195 e particella 27 subalterno 4.

Si precisa che le attuali particelle n. 131-202-203 e 134 del Foglio 4 sono poste al di fuori del perimetro della attuale recinzione in quanto, in base a quanto potuto appurare dalla documentazione prelevata in Comune, le stesse dovevano essere oggetto di permuta con l'attuale Subalterno 4 della stessa Particella 27 di proprietà comunale.

Infatti dal carteggio prelevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano risulta che fin dal 1978, in concomitanza con la modifica del tracciato della strada comunale resasi necessaria per la edificazione dell'opificio di falegnameria dell'allora ditta [redacted] era stata prevista ma mai formalmente messa in atto la permuta, con

scambio di pari superfici, dei relitti di terreno risultanti dallo spostamento del tracciato stradale. Tale permuta doveva avvenire tra la E.C.A. (Ente Comunale di Assistenza) di Mogliano e la ditta [redacted] vedi ALLEGATO 8 - Documentazione permuta terreni. Si specifica infine che tutti gli Enti di Assistenza Comunale presenti nel territorio provinciale, nel periodo a cavallo degli anni '70/80 del secolo scorso, sono stati soppressi ed assorbiti dalle amministrazioni comunali competenti per territorio con conseguente trasferimento di proprietà di tutti i beni patrimoniali. Pertanto ad oggi il terreno oggetto delle prevista permuta costituito dal subalterno 4 della particella 27 resta interamente recintato all'interno della proprietà [redacted] ma formalmente di proprietà comunale, mentre l'attuale particella 203 di proprietà [redacted] rappresenta una porzione della strada comunale oggetto di modifica del tracciato risalente all'anno 1979.

6. PROVENIENZA

Allegato 6 - Atti di provenienza

L'intero compendio immobiliare in capo alla ditta [redacted] con sede in Mogliano Contrada Cremone n. 4 proviene dai due seguenti atti di compravendita:

A. Atto notaio Claudio Alessandrini Calisti del 21.06.1979 rep. n.19569 trascrizione reg. part. n. 4954 del 11.07.1979;

Venditore:

Immobile: Appezamento di terreno a Mogliano località Cremone distinto al Foglio 4 particelle nn. 135-27-98-128-129 (ora particella 27) della superficie di ha 2.79.40;

B. Atto notaio Antonio Cardarelli del 21.12.1981 reg. part. n. 77 del 05.01.1982;

Venditore:

Immobile: n. 3 relitti di terreno siti in Comune di Mogliano località Cremone distinti al Catasto Terreni al foglio 4 con le particelle nn. 131, 132 (ora particelle 202 e 203) e 134 della superficie complessiva di mq 2380,00. **Si precisa che la attuale particella 203 è adibita a sede stradale comunale, fin dall'anno 1979 a seguito dello spostamento della vecchia strada passante all'interno della area industriale, per cui su tale particella vige una servitù pubblica di passaggio mai trascritta.**

Si porta a conoscenza che la precedente ditta _____ era pervenuta in possesso dell'area attraverso due compravendite:

C. Atto notaio Claudio Alessandrini Calisti del 28.06.1978 rep. n.17/449 registrato a Macerata il 02.08.1978 al n. 3484 Mod. 71M;

Venditore: Ente Comunale di Assistenza di Mogliano;

Immobile: Appezzamento di terreno a Mogliano località Cremone distinto al Foglio 4 particelle nn. 98-27-128-129 della superficie di ha 3.00.00;

Con tale atto l'ente venditore costituisce a favore dell'appezzamento di terreno compravenduto le seguenti servitù:

- Servitù di fognatura a carico della residua proprietà distinta con le particelle nn. 15-16 e 46 del foglio 5 per lo scarico di acque bianche e luride sul torrente Cremone;
- Servitù di acquedotto sulla proprietà distinta con le particelle 130-28 e 47 del Foglio 4 per la derivazione dell'acqua potabile della linea comunale;
- Servitù di elettrodotto per il collegamento del costruendo edificio alla linea di alta tensione posta sul fondo servente distinto con le particelle 42 e 15 del Foglio 5.

D. Atto notaio Claudio Alessandrini Calisti del 07.02.1979 rep. n.18.713 registrato a Macerata il 15.03.1979 al n. 1629 Mod. 71M;

Venditore: Comune di Mogliano;

Immobile: relitto di terreno, già sede stradale della vecchia strada comunale di Cremone, sito in Mogliano da distinguere in catasto rustico al Foglio 4 con la particella 135 (ex 98) della superficie di mq 320,00.

Con tale atto si stabilisce la vendita del vecchio relitto stradale alla ditta _____ e la realizzazione del nuovo tratto di strada a completo carico della stessa società

7. ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 7 - Ispezione ipotecaria

Ispezioni ipotecarie contro

con sede in Mogliano:

A. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Reg. Gen. n. 10899 - Reg. Part. n. 2287 - Present.ne n. 47 del 09/08/2002

Atto notarile del 05/08/2002 Chessa Paolo rep. n. 167197/17274

Capitale € 520.000,00 - TOTALE € 1.040.000,00 - Durata 10 anni.

Soggetti a favore: Mediocredito Fondiario Centroitavia spa Ancona

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 1 (ora subalterno 5)- Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 4 (**proprietà Comune di Mogliano**)- Ente urbano mq 2380;

Foglio 4 Particella 134 Ente urbano mq 1700;

Foglio 4 Particella 203 Ente urbano mq 210;

Foglio 4 Particella 202 Ente urbano mq 310;

Foglio 4 Particella 131 Ente urbano mq 160.

B. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 771 - Present.ne n. 26/1 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463

Capitale € 522.260,00 - TOTALE € 522.260,00 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

C. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 772 - Present.ne n. 26/2 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463

Capitale € 393.456,71 - TOTALE € 393.456,71 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

D. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 773 - Present.ne n. 26/3 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463 e domanda di annotazione del 21/12/2015.

Capitale € 309.185,16 - TOTALE € 309.185,16 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore

Soggetti contro: _____ con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

E. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 774 - Present.ne n. 26/4 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463;

Capitale € 153.179,00 - TOTALE € 153.179,00 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Soggetti contro: _____ con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

F. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 775 - Present.ne n. 26/5 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463;

Capitale € 121.553,07 - TOTALE € 121.553,07 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Soggetti contro: _____ con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

G. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 776 - Present.ne n. 26/6 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463;

Capitale € 118.204,70 - TOTALE € 118.204,70 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Società Cooperativa -

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

H. IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE

Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 777 - Present.ne n. 26/7 del 22/05/2015

Atto notarile del 14/05/2015 Salvi Maria Amelia rep. n. 17606/10463;

Capitale € 112.945,38 - TOTALE € 112.945,38 - Durata 13 anni.

Soggetti a favore:

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

I. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Reg. Gen. n. 13372 - Reg. Part. n. 10017 - Present.ne n. 34 del 17/10/2019

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Soggetti a favore: Massa creditori d.

Soggetti contro: con sede in Mogliano per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1

Immobili Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 5 Opificio D1;

Foglio 4 Particella 27 Subalterno 2 - Abitazione di tipo economico cat.A3.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Reg. Gen. n. 4672 - Reg. Part. n. 3415 - Present.ne n. 7 del 14/05/2020

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento.

Soggetti a favore: Massa creditori

Soggetti contro: Cav. G. Zazzaretta srl con sede in Mogliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili Comune di Mogliano:

Foglio 4 Particella 131 Ente Urbano;

Foglio 4 Particella 134 Ente Urbano;

Foglio 4 Particella 202 Ente Urbano;

Foglio 4 Particella 203 Ente Urbano.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Allegato 3 - Documentazione Fotografica

L'opificio industriale della ditta si trova in Contrada Cremone n. 4 di Mogliano in una zona periferica prevalentemente agricola ma all'interno di un'area destinata come produttiva per industrie nocive (D3.1) appositamente creata negli anni '70 per il trasferimento della crescente attività di falegnameria dal centro storico del paese alla periferia.

L'opificio è stato costruito a partire dall'anno 1979 con la realizzazione del primo corpo di fabbrica poi modificato ed ampliato nel corso degli anni con corpi aderenti ed aggiuntivi sino al raggiungimento dell'attuale conformazione.

L'area di proprietà e di estensione del complesso è pari a complessivi mq 32.700,00 di cui mq 30.320,00 occupati dal vero e proprio opificio (Particella 27 subalterni 2-5 e 6) ed i restanti mq 2.380,00 costituiti dalle particelle n. 134-131-202-203 classificate come Enti Urbani e di proprietà della ditta ma poste al di fuori della attuale recinzione dell'opificio. Ciò in quanto, come detto in precedenza, tali aree costituite dalle attuali particelle 134-131-202-203 della superficie complessiva di mq 2.380,00 dovevano essere oggetto di permuta con l'attuale subalterno 4 delle Particella 27 di pari superficie tra l'allora E.C.A. e la ditta

L'accesso all'opificio avviene direttamente dalla strada provinciale SP1 da cui, con una percorrenza di circa 15 km, si può raggiungere la superstrada della dorsale appenninica S.S.78 e le conseguenti principali reti autostradali.

L'opificio dispone di una considerevole corte (circa mq 21.888 al netto dei fabbricati) dotata di ampi piazzali imbrecciati, oltre a zone operative pavimentate con massetti in calcestruzzo e a marciapiedi pavimentati nella zona uffici. La gran parte della corte resta comunque lasciata a verde con una buona presenza di piante ad alto fusto.

La recinzione attualmente presente, costituita da rete metallica ancorata sul terreno, ingloba tutta la particella 27 e quindi anche il subalterno 4 di proprietà comunale lasciando però escluse le altre particelle (131-203-202-194) di proprietà classificate come Ente Urbano, inizialmente destinate a permuta con l'attuale subalterno 4 della stessa particella 27 di proprietà comunale. All'interno della stessa particella 27 tutte le aree di proprietà del e del Comune di Mogliano rimangono contigue e prive di recinzione ed utilizzate, in maniera esclusiva, come aree a disposizione della ditta per l'attività di falegnameria (vedi allegato 2 planimetria generale).

A - LABORATORIO FALEGNAMERIA - UFFICI - ABITAZIONE CUSTODE e LOCALI ACCESSORI

Il grande laboratorio di produzione insieme agli adiacenti locali accessori, agli uffici e alla abitazione del custode costituisce il nucleo principale dell'opificio industriale destinato a falegnameria.

L'immobile è costituito dal laboratorio principale realizzato a tutta altezza, dal corpo uffici ed abitazione disposto su due piani e posizionato sulla testata del laboratorio e dagli altri locali accessori, di minore altezza, posti in aderenza e destinati a depositi, laboratori, servizi, tettoie ecc.

➤ LABORATORIO FALEGNAMERIA

Il laboratorio delle dimensioni interne di circa mt. 90x40 e altezza minima sottotrave di cm 550 presenta una struttura completamente prefabbricata con tre file di pilastri (2 laterali e 1 centrale), travi di copertura a due campate di doppia pendenza e solaio di copertura con pannelli nervati in c.a.p..

Le fondazioni, da informazioni assunte, sono di tipo a plinti e cordoli di collegamento in calcestruzzo gettati in opera.

Le altre principali caratteristiche tecniche sono:

- Tamponamenti perimetrali costituiti da pannellature orizzontali prefabbricate in c.a.v. con interposto strato di polistirolo, tinteggiati internamente e lasciati a cemento nella faccia esterna;
- Pavimento interno di tipo industriale con finitura a cemento liscio;
- Finestre esterne a nastro realizzate in ferro e munite di vetri semplici;
- Tramezzatura interna realizzata in muratura intonacata;
- Impianto elettrico funzionale all'attività realizzato con tubazioni e scatole esterne;
- Impianto di riscaldamento con canalizzazioni di aria calda gestito da una unica centrale termica alimentata con trucioli di legno provenienti dagli scarti delle lavorazioni;
- Aperture esterne scorrevoli di grandi dimensioni realizzate in ferro e pannelli sandwich;
- Manto di copertura formato da lastre onduline in eternit.

Nel complesso il corpo principale, laboratorio, si presenta con strutture in buone condizioni e finiture in normali condizioni compatibili con la vetustà del manufatto, senza particolari ed evidenti problematiche se non quelle collegate alla presenza di amianto nella copertura.

➤ UFFICI E ABITAZIONE CUSTODE

Il blocco uffici e abitazione del custode, inserito nella testata e nella stessa struttura portante del laboratorio, è disposto su due piani con una scala di smistamento disposta in posizione centrale e collocazione dei vani come da planimetria catastale. Esternamente il blocco si distingue dal resto del capannone per le diverse finiture quali, pareti tinteggiate, avvolgibili in pvc alle finestre, soglie e zoccolatura di base in travertino.

Il piano terra di altezza cm 280 è adibito per metà ad uffici e per l'altra metà a sala esposizione e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica monocottura opaca con presenza di alcuni rappezzi di diversa tipologia nella zona uffici e in gres porcellanato nella zona esposizione;
- Intonaci al civile tinteggiati;
- Infissi esterni in legno mordensato con vetri semplici muniti di soglie interne in legno;
- Porte interne impiallicciate in legno;
- Bagno dotato di vaso igienico, bidet e lavello e rivestito in ceramica su tutte le pareti;

- Impianto elettrico realizzato con canalette a vista;
- Impianto di riscaldamento con termoconvettori ad aria calda gestito da una unica centrale termica alimentata con trucioli di legno provenienti dagli scarti delle lavorazioni;

Nel piano terra, nel reparto uffici, sono presenti dei notevoli cedimenti sui divisori interni (non interessanti le strutture portanti), presumibilmente dovuti ad assestamenti del sottostante vespaio e massetto accentuati poi dagli eventi sismici dell'anno 2016.

Il piano primo di altezza cm 290, accessibile dalla scala centrale, è adibito ad ufficio e ad abitazione del custode.

La parte ad ufficio è costituita da un unico grande locale con annesso locale server computer e bagno e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica opaca delle dimensioni di cm 45x45 posti in diagonale;
- Intonaci al civile tinteggiati;
- Controsoffitto in pannelli di fibra delle dimensioni di cm 60x60;
- Porte interne laccate in legno;
- Portoncino blindato;
- Infissi esterni in legno mordensato con vetri semplici muniti di soglie interne in legno;
- Bagno dotato di vaso igienico, bidet e lavello e rivestito in ceramica su tutte le pareti;
- Impianto elettrico realizzato con canalette a vista;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento gestito da una unica centrale termica alimentata con trucioli di legno e con corpi scaldanti tipo termoconvettori;
- Climatizzazione interna con n. 3 split;

Nella parte ad ufficio non sono rilevabili particolari problematiche oltre alla presenza di tracce di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura.

L'appartamento, di ampie dimensioni composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, tre camere, un piccolo ripostiglio e un solo bagno presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimenti in ceramica monocottura delle dimensioni di cm 20x30 disposti su tutto l'appartamento;
- Intonaci al civile tinteggiati;

- Controsoffitto in pannelli di legno compensato;
- Porte interne e portoncino d'ingresso (non blindato) impiallacciate in mogano con specchiature a vetri;
- Infissi esterni in legno mordensato con vetri semplici muniti di soglie interne in legno;
- Bagno dotato di vaso igienico, bidet, vasca e lavello rivestito in ceramica su tutte le pareti;
- Impianto elettrico realizzato sottotraccia;
- Impianto citofonico;
- Impianto di riscaldamento gestito da una unica centrale termica alimentata con trucioli di legno e con corpi scaldanti in alluminio preverniciati;

L'appartamento si presenta in stato di abbandono, con finiture ormai datate risalenti tutte al periodo di costruzione e con notevoli infiltrazioni d'acqua piovana localizzate in quasi tutti gli ambienti e provenienti sia dalla copertura che dal giunto esistente con l'adiacente capannone.

➤ LABORATORIO IMPIALLACCIATURA, LOCALE COMPRESSORI, CENTRALE TERMICA, OFFICINA E DEPOSITO UTENSILI, SPOGLIATOI E SERVIZI.

Il blocco è realizzato in aderenza al laboratorio di falegnameria sul lato sud ed è edificato ad un solo piano con copertura a falda unica.

La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solaio di copertura di tipo prefabbricato con tegoli in c.a.v.

Le altre principali caratteristiche tecniche sono:

- Tamponamenti perimetrali realizzati con blocchi in calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm 35 lasciati a vista sulla faccia esterna;
- Pavimenti in gran parte in battuto di cemento e nel reparto spogliatoi in ceramica monocottura;
- Finestre esterne in ferro verniciato, munite di vetri semplici;
- Pareti interne intonacate a cemento e tinteggiate;
- Impianto elettrico minimale e di tipo esterno a vista;
- Manto di copertura in lastre ondulate di eternit.

➤ TETTOIE E FOSSA DI CARICO E SCARICO.

Completano il laboratorio di falegnameria le adiacenti tettoie poste nei fronti nord e sud e la imponente fossa di carico e scarico merci dotata di due ampie tettoie laterali posta nella testata lato ovest realizzata con strutture di elevazione e

copertura in acciaio, tamponamenti in lamiera ondulata ed ampia serranda metallica di ingresso.

Si specifica che una parte delle tettoie poste nel fronte Nord è stata ampliata e tamponata con pannelli di lamiera ed adibita a reparto verniciatura dell'annesso laboratorio.

B - CAPANNONE DEPOSITO LEGNAME E LABORATORIO (di primo taglio).

Il capannone destinato a deposito legname e a laboratorio "di primo taglio" si trova distaccato rispetto al laboratorio principale nella parte sud-ovest del lotto.

Si articola in due porzioni di cui quella adibita a laboratorio di primo taglio rimane completamente chiusa su tutti e quattro i lati mentre il deposito legname presenta il fronte verso il piazzale di carico completamente aperto. Le due porzioni di immobile rimangono separate tra di loro da un semplice divisorio in cartongesso.

Le strutture, uniche per ambedue i locali, sono costituite da una platea in calcestruzzo armato, strutture in elevazione costituite da pilastri in acciaio HEA e struttura di copertura sempre in acciaio formata da travi reticolari a tutta luce e struttura secondaria con profilati in acciaio tipo omega. Il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in eternit.

➤ DEPOSITO LEGNAME.

Le principali caratteristiche tecniche sono:

- Tamponamenti esterni dei fronti sud e ovest costituiti da un terrapieno di base in calcestruzzo e sovrastante parete cieca in lamiera grecata;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Impianto elettrico di sola illuminazione.

➤ LABORATORIO DI PRIMO TAGLIO.

Le principali caratteristiche tecniche sono:

- Tamponamenti esterni costituiti da pannelli sandwich in lamiera con interposto isolante termico;
- Controsoffitto con pannelli in fibra delle dimensioni di cm 60x120 in pessimo stato;
- Portoni esterni di grandi dimensioni scorrevoli con struttura in ferro e ante mobili in ferro e pannelli sandwich dotati di aperture pedonali e porzione vetrata;
- Finestre esterne in legno e vetri semplici in cattivo stato di conservazione;
- Pavimento di tipo industriale;
- Bagno con solo vaso alla turca;

- Impianto elettrico minimale con quadretti e linee di alimentazione di tipo esterno.

Il capannone nel suo insieme evidenzia la presenza di notevoli infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura e un certo degrado dovuto alla mancata funzionalità dei locali.

C - IMMOBILI ACCESSORI DISLOCATI ALL'INTERNO DEL LOTTO.

A completamento del quadro d'insieme degli immobili costituenti il compendio immobiliare sono presenti, dislocati in maniera sparsa all'interno del lotto, anche altri semplici manufatti funzionali all'attività esercitata quali il DEPOSITO IDRICO ANTINCENDIO, IL DEPOSITO VERNICI e la CABINA ELETTRICA.

Si specifica infine che nella parte a nord del lotto, prospiciente la zona tettoie, sono presenti due container mobili prefabbricati delle dimensioni di m. 10,00x2,50 e 6,10x2,10 posti in appoggio su plinti prefabbricati, realizzati con pareti e copertura con pannelli sandwich in lamiera con interposto isolante, ed adibiti attualmente ad ulteriore deposito vernici.

In conclusione si può determinare che lo stato generale dell'opificio industriale è discreto, chiaramente riferito alla vetustà dell'immobile, con una piena funzionalità di tutto il reparto produttivo ma con un cattivo stato di conservazione e manutenzione delle zone destinate a uffici ed abitazione del custode e con la necessità di procedere alla rimozione e sostituzione di tutte le coperture in eternit.

9. LEGITTIMITA' URBANISTICA

In base al vigente P.R.G. del Comune di Mogliano l'intero compendio di proprietà insiste nelle seguenti zone:

- L'area su cui insiste l'opificio industriale censito al foglio 4 particella 27 è posta in zona produttiva per industrie nocive D3 di cui all'art. 20 delle N.T.A. ad esso allegate:

ART. 20

D3 - ZONE PRODUTTIVE PER INDUSTRIE NOCIVE

Sono le zone destinate a insediamenti produttivi nocivi, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo industriale di cui al punto 9 del successivo art. 27. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla

esecuzione, all'interno dei lotti e/o della zona, dei necessari impianti di depurazione previa acquisizione del parere dell'Ente competente.

In relazione alle caratteristiche delle aree e degli insediamenti il PIANO individua le seguenti sottozone:

Sottozona D3.1

E' relativa all'insediamento produttivo esistente, per il quale sono ammessi ampliamenti, oltrechè in adiacenza, anche con nuove costruzioni su aree libere, con la modalit  dell'intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF Indice di fabbricabilit  Fondiaria 3,00 mc/mq

H Altezza massima 10,00 mt fatte salve maggiori altezze per volumi tecnici ed impianti particolari (silos, serbatoi e simili)

DF Distacco tra gli edifici

Interni alla sottozona 10,00 mt

esterni alla sottozona 20,00 mt

DC Distanza dai confini 10,00 mt

DS Distanza dalle strade 10,00 ml

- Le restanti porzioni di propriet  poste al di fuori della recinzione sono cos  identificate (Allegato 5 - Documento 25 - Certificato di Destinazione Urbanistica):
 - La particella n. 134 del Foglio di mappa n. 4   posta in zona agricola E di cui all'art. 30 delle N.T.A. ad esso allegate.
 - Le particelle n. 1312-202 e 203 (strada comunale) sono poste in zona agricola di salvaguardia E2 di cui all'art. 32 delle N.T.A.

ART. 32

ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E2)

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, boschi), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti extraurbani), di condizioni di instabilit  in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali. In tali Zone non   consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attivit  agricole in atto,   ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 5 dell'articolo 29; nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per i fabbricati rurali di censiti dal PIANO di cui al punto 15 dell'art. 29 prevalgono le norme di cui al successivo articolo 42. Cos  pure   ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base comportanti la tutela integrale, l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 8 e 10 dell'art. 29, nonch  la realizzazione delle stesse sui soli fondi dotati di fabbricato residenziale ma sprovvisti di tali costruzioni accessorie; tutto quanto sopra nel rispetto degli indici e di tutte le prescrizioni stabilite per tali costruzioni all'art. 29. Eventuali opere di pubblica utilit  previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilit  ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere. Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densit  fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

In base alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano l'opificio industriale risulta edificato in base agli atti autorizzativi riportati nell'ALLEGATO 6 e riassunti nel seguente schema:

CORPO PRINCIPALE - LABORATORIO, UFFICI E ABITAZIONE			
1	Delibera Cons. Comunale	Atto n. 55 del 27/06/1978	Insediamiento Cremone
2	Concessione a costruire	n. 792/78 prot. 2348/78 del 08/02/79	Laboratorio industriale e opere di urbanizzazione
3	Variante a Conc. a Costr.	Prot. n. 6925 del 09/02/1980	Variante a Concessione del 08/02/78 n. 792/78
4	Variante a Conc. a Costr.	Prot. n. 5535 del 08/10/1982	Variazione alla disposizione interna (alloggio, uffici e locali di rappresentanza)
5	Concessione edilizia in SANATORIA	Prot. n. 1396 del 04/07/1997	Realizzazione accessori in assenza di concessioni o in difformità
DEPOSITO LEGNAMI			
6	Concessione edilizia in SANATORIA	Prot. N. 124/90 del 27/12/1990	In difformità al progetto di deposito legnami
7	Concessione Edilizia	Prot. N. 3083/94 del 16/08/1994	Realizzazione di un laboratorio da ricavarsi dalla tamponatura di una porzione di tettoia in ferro esistente adibita a deposito legnami.
8	VARIANTE Concessione	Prot. N. 6011/94 del 12/12/1994	Variazione alle aperture esterne, ulteriore ampliamento del laboratorio
9	Denuncia Inizio Attività	Prot. N. 1398 del 28/02/1997	Variazione delle dimensioni in pianta e diversa ampiezza di alcune aperture esterne
10	Denuncia Inizio Attività	Prot. N. 1974 del 12/03/2004	Modifica divisorio interno tra deposito legnami e laboratorio
MANUFATTI VARI			
11	Deposito vernici	Concessione Edilizia prot. N. 797 del 27/12/1990	
		Concessione Edilizia in SANATORIA prot. N. 2684/90 del 27/12/1990	Aumento di volumetria
12	Tettoia in acciaio (zona movimentazione legname semilavorato)	Concessione Edilizia prot. N. 2138 del 08/05/2003	
13	Tettoia in acciaio su spazio esterno adibito a carico e scarico merci	Permesso di Costruire n. 1336/2007 del 11/04/2007	
		Denuncia Inizio Attività - VARIANTE - prot. N. 8356 del 30/11/2007	
14	Deposito cisterna antincendio	Denuncia Inizio Attività prot. N. 3940 del 15/06/1995	
		Denuncia Inizio Attività prot. N. 7471 del 13/12/1995	
15	Cabina Elettrica	Concessione a Costruire n. 2569/79 del 25/05/1979	Cabina elettrica
		Concessione Edilizia n. 7224/92 del 16/10/1992	Locale di misura
16	Distributore automatico di carburante	Denuncia Inizio Attività prot. N. 1307 del 26/02/1996	
17	Garage	Concessione Edilizia prot. N. 1397 del 04/07/1997	Garage non più edificato

AUTORIZZAZIONI VARIE			
18	Scarico acque reflue	Autorizzazione del 16/02/2009	
19	Sistemazione area ingresso principale	Autorizzazione Edilizia prot. N. 6247/94 del 28/11/1994	
20	Segnalazione Certifica Inizio Attività	Prot. Arrivo n. 3901 del 23/05/2012	Rimozione onduline eternit copertura 2 tettoie lato nord
21	Certificato Prevenzione Incendi	Certificato Posiz. N. 5750 del 04/05/2015	Validità sino al 19/01/2020
22	Autorizzazione emissioni in atmosfera Determina n. 21 del 17/01/2018		Autorizzazione Provincia di Macerata
ABITABILITA'			
23	Autorizzazione di Uso	27/07/1982 - Domanda del 20/09/1980	Laboratorio, direzione, uffici - Piano Terra
24	Autorizzazione di Abitabilità	09/03/1983 - Domanda del 08/03/1983	Abitazione, sala riunioni, uffici, wc - Piano Primo

10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICA:

In base alla documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Mogliano e ai rilievi effettuati sul complesso industriale risulta che l'immobile rimane conforme alle norme urbanistiche e ai vari provvedimenti autorizzativi rilasciati, tranne che per la serie di tettoie presenti sul lato Nord che riportano lievi difformità in sagoma e in altezza rispetto alla ultima Concessione edilizia in sanatoria n. 1396 del 04/07/1997; inoltre sono presenti alcune modifiche nella disposizione di aperture e porte interne.

Tali difformità possono venire sanate ad un costo indicativo della sanatoria edilizia di € 3.000,00 riguardanti le spese tecniche, oltre ad oneri e oblazioni.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato attuale del complesso industriale rilevato sul posto e la consultazione delle planimetrie catastali risultano presenti le seguenti difformità:

Laboratorio falegnameria:

- Lieve modifica alle partizioni interne;
- Nuove aperture di porte e passaggi;
- Diversa conformazione planimetrica e volumetrica delle tettoie esterne lato nord;
- Tettoia lato sud non riportata in planimetria.

Deposito legname e laboratorio di primo taglio:

- Diversa posizione del divisorio di separazione tra i due locali.

Tali difformità, di natura lieve, potranno essere sanate mediante la presentazione di un nuovo accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - al costo stimato di circa € 3.000,00.

11. STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'opificio industriale risulta parzialmente locato, con contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data 13.08.2018, alla ditta _____ esercente attività di produzione infissi con sede in Mogliano (MC) _____ codice fiscale _____ alle seguenti principali condizioni contrattuali:

- Canone annuo di affitto euro 33.600,00;
- Durata locazione dal 1° Settembre 2018 per un periodo di anni cinque rinnovabili.

12. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Le superfici dei vari ambienti del compendio immobiliare sono state calcolate come "superfici commerciali" al lordo quindi di tutte le murature.

Il calcolo analitico delle diverse superfici è riprodotto nel seguente:

ID.	DESCRIZIONE FG. 4 P.LLA 27 SUB. 2-5	PIANO	SUPERFICIE LORDA (mq)
A	Laboratorio falegnameria	Terra	3.662,00
B	Loc.impiallicciatura e loc. compressori	Terra	184,50
C	Centrale termica	Terra	102,00
D	Superficie coperta - tettoia lato Sud	Terra	68,00
E	Officina, deposito utensili e spogliatoi	Terra	321,00
F	Uffici e esposizione	Terra	315,00
G	Superficie coperta - tettoia lato Nord	Terra	157,00
H	Fossa carico e scarico merci con tettoia	Terra	194,00
I	Deposito legname	Terra	367,00
L	Laboratorio primo taglio	Terra	553,00
M	Deposito idrico antincendio	Terra	52,00
N	Deposito vernici	Terra	40,00
O	Cabina elettrica e locale di misura	Terra	37,00
P	Uffici	Primo	132,00
Q	Abitazione custode	Primo	150,00
R	Corte esterna p.lla 27 (al netto degli immobili)	Terra	21.888,00
S	Ente Urbano particella 134	Terra	1.700,00
T	Ente Urbano particella 131	Terra	160,00
U	Ente Urbano particella 203 (strada)	Terra	210,00
V	Ente Urbano particella 202	Terra	310,00

13. CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione del complesso industriale, una volta espletate le operazioni di accertamento e determinazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza corrente tra il bene e la moneta in regime di libera concorrenza.

Nella valutazione dei valori commerciali riferiti all'attualità si è sviluppato il procedimento diretto basato sul **metodo comparativo con beni simili presenti nell'ambito territoriale del Comune di Mogliano** prendendo come elementi di riferimento la superficie ed il prezzo medio di mercato, prezzo opportunamente adeguato alla specificità dell'immobile oggetto di stima tenendo nella giusta considerazione tutti gli aspetti generali e specifici che possono influire nella determinazione del valore finale, ed in particolare gli aspetti, in questo caso negativi, legati alla vasta superficie di tutto il Complesso e alla non proprio felice posizione rispetto alla rete viaria principale, oltre ai notevoli oneri da sostenere per lo smaltimento delle lastre di copertura in eternit.

Per avere quindi un quadro generale e specifico del mercato immobiliare è stata svolta una accurata indagine di mercato svolta tra tecnici del settore ed agenzie specializzate, indagine raffrontata poi con le ultime quotazioni immobiliari OMI riportate dall'Agenzia delle Entrate, Semestre 2 anno 2018, e con le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Dal raffronto tra i vari valori di mercato è emersa una certa assonanza con quelli del Borsino Immobiliare, mentre si è potuta rilevare una notevole discrepanza con i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate che risultano sensibilmente superiori e che variano da un minimo di € 300/mq ad un massimo di € 450/mq per capannoni tipici.

E' da tenere comunque nella giusta considerazione che i valori unitari riportati dall'Agenzia delle Entrate sono di larga massima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, non facilmente raffrontabili e riferibili al caso specifico.

In ultimo si specifica che anche una valutazione che tenga conto di un ipotetico frazionamento dell'immobile e/o della corte rimane di fatto solamente teorica in quanto la specificità dell'area, destinata esclusivamente ad industrie nocive, e la mancanza di appetibilità nel mercato immobiliare locale rendono di fatto, al momento attuale, economicamente svantaggiosa ed irrealizzabile tale ipotesi ed opportunità.

14. VALUTAZIONE IMMOBILE A PREZZI DI MERCATO

Sulla base quindi delle considerazioni espresse al capitolo precedente si riporta di seguito il quadro analitico valutativo dell'opificio industriale di proprietà con sede in Contrada Cremona n. 4 di Mogliano da cui si rileva che il valore totale ammonta ad € 1.741.481,00.

COMPLESSO INDUSTRIALE SITO IN CONTRADA CREMONE N. 4 - MOGLIANO (MC)							
Foglio	P.IIa	Sub	Vano	Identificazione	Superficie lorda (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	VALORE euro
4	27	5	A	Laboratorio falegnameria	3.662,00	260,00	952.120,00
4	27	5	B	Loc.impiallicciatura e loc. compressori	184,50	182,00	33.579,00
4	27	5	C	Centrale termica	102,00	182,00	18.564,00
4	27	5	D	Superficie coperta - tettoia lato Sud	68,00	104,00	7.072,00
4	27	5	E	Officina, deposito utensili e spogliatoi	321,00	182,00	58.422,00
4	27	5	F	Uffici e esposizione	315,00	390,00	122.850,00
4	27	5	G	Superficie coperta -Tettoie lato nord	157,00	78,00	12.246,00
4	27	5	H	Fossa carico e scarico merci con tettoia	194,00	182,00	35.308,00
4	27	5	I	Deposito legname	367,00	130,00	47.710,00
4	27	5	L	Laboratorio primo taglio	553,00	182,00	100.646,00
4	27	5	M	Deposito idrico antincendio	52,00	182,00	9.464,00
4	27	5	N	Deposito vernici	40,00	182,00	7.280,00
4	27	5	O	Cabina elettrica e locale di misura	37,00	182,00	6.734,00
4	27	5	P	Uffici piano 1	132,00	338,00	44.616,00
4	27	2	Q	Abitazione custode piano 1 (sub. 2)	150,00	390,00	58.500,00
4	27	6	R	Corte esterna	21.888,00	10,00	218.880,00
4	134		S	Ente Urbano	1.700,00	2,00	3.400,00
4	131		T	Ente urbano	160,00	2,00	320,00
4	203		U	Ente Urbano (strada comunale)	210,00	15,00	3.150,00
4	202		V	Ente Urbano	310,00	2,00	620,00
VALORE TOTALE COMPESSO INDUSTRIALE							1.741.481,00

15. COSTI DA SOSTENERE

I costi previsti ad oggi per la commercializzazione dell'opificio industriale in capo alla società di Mogliano riguardano la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista urbanistico e catastale ed una più esatta delimitazione della proprietà con l'apposizione e rimozione di recinzioni lungo i confini di proprietà. In sintesi i costi da sostenere ammontano a circa € 13.000,00 riassunti come segue:

- € 3.000,00 per sanatoria urbanistica, oltre ad oneri e oblazioni;
- € 3.000,00 per pratica di regolarizzazione catastale;
- € 7.000,00 circa per il ripristino della recinzione lungo il confine di delimitazione tra la proprietà comunale (subalterno 4) e la corte di proprietà (subalterno 6) consistente nella rimozione della recinzione presente lungo la strada comunale e nella apposizione di una nuova, simile a quella già esistente sul posto. Si ritiene che al momento non sia strettamente necessario rimodulare la recinzione della particella 194, attualmente posta all'interno della proprietà tra la corte sub 6 e la stessa particella 194.
(vedi Allegato 3 - foto n. 49 - 50).

Si specifica che i costi di ripristino della recinzione a confine con il subalterno 4 di proprietà comunale potrebbero essere evitati, o ridotti, attraverso un'auspicabile accordo con l'amministrazione comunale di Mogliano riguardante il perfezionamento della vecchia permuta. In alternativa si potrebbe eventualmente intentare, se ritenuto utile e proficuo, un contenzioso presso il Tribunale Civile per l'acquisizione della piena proprietà dell'area del subalterno 4, di fatto sempre utilizzata dalla ditta , quale bene non asservito ad interesse pubblico e rientrante nel cosiddetto patrimonio disponibile del Comune di Mogliano.

16. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Allegato 9 - Attestato Prestazione Energetica

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal Geom. Perroni Simone in data 09.08.2018 (ricevuta di trasmissione Regione Marche 2018-23005) per il solo immobile ad uso residenziale sito in Contrada Cremone n. 4 di Mogliano censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4 Particella 27 subalterno 2 riportante classe energetica "D". La restante porzione di immobile riguardante l'opificio industriale (subalterno 5)

non necessita dell'A.P.E. in quanto l'impianto di riscaldamento viene alimentato dagli stessi reflui di lavorazione dell'impianto di produzione.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

Macerata li 04 Giugno 2020

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



Allegati:

- Allegato 1 - Documentazione catastale
- Allegato 2 - Planimetria generale immobile e schema superfici
- Allegato 3 - Documentazione fotografica
- Allegato 4 - Trascrizione sentenza
- Allegato 5 - Atti autorizzativi
- Allegato 6 - Atti di provenienza
- Allegato 7 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 8 - Documentazione permuta terreni
- Allegato 9 - A.P.E.