

TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI Liquidazione Giudiziale n.1/2022



Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione urbanistica
- Allegato 3: documentazione fotografica
- Allegato 4: attestati prestazione energetica



TRIBUNALE DI MACERATA

Liquidazione Giudiziale n.1/2022

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Orpianesi Luca, nato a Macerata il 06/12/1974, ed ivi residente in Via 2 Agosto 1980 n. 15, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 1145, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura di liquidazione giudiziale “ [REDACTED] [REDACTED]) nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] [REDACTED] ” n. 1/2022 del 26/10/2022, con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Curatore Dott. Fabrizio Maggi, a seguito di giuramento e ad espletamento dell'incarico ricevuto al fine di rispondere ai quesiti formulati, ha provveduto a redigere la presente relazione.

Il sottoscritto, previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni del bene, al fine della redazione della relazione di stima dello stesso, procede nella redazione dell'elaborato peritale nel seguente modo:

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommaria descrizione del bene;

3. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
4. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla liquidazione giudiziale;
5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
6. Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
8. Precisare se al debitore spetti la piena proprietà sui beni acquisiti alla liquidazione giudiziale ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;
9. Produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art.6 del D.Lgs 19/08/2005 n.192
10. In caso di terreno, indicare se esso sia agricolo o edificabile;
11. In caso di fabbricato, indicare se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

1- SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Per una corretta ed obiettiva valutazione, il sottoscritto ha effettuato nelle date 8 giugno 2024 e 15 giugno 2024 i seguenti sopraluoghi di ispezione presso i beni oggetto di stima:

SOPRALUOGHI 1 e 2

- ➔ IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO (MC) in Viale dei Mori snc (Registrato al Catasto Fabbricati al Fg. 28 – P.IIa 288): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un’analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione);
- ➔ IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO (MC) in Viale dei Mori snc (Registrato al Catasto Fabbricati al Fg. 28 – P.IIa 308 – Sub 5/7): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un’analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione);
- ➔ IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO (MC) in Viale dei Mori snc (Registrato al Catasto Fabbricati al Fg. 28 – P.IIa 313): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un’analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione).

Per ulteriori e dovuti accertamenti, sono stati effettuati accessi al Catasto di Macerata (Ufficio Provinciale del Territorio) e all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano.

2- IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Per gli immobili vengono fornite le informazioni sopra richieste, organizzate nei seguenti punti:

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi;

III - Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati;

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità, certificato di destinazione urbanistica dei terreni);

V - Criteri di stima - fonti di informazione –stima

N.B.: SI PRECISA CHE:

- Tutti gli immobili sopra elencati siti nel Comune di Montecassiano (MC) in Viale dei Mori snc (Registrati al Catasto Fabbricati al Fg. 28 – P.IIa 288 / Fg. 28 – P.IIa 308 – Sub 5/7 e Fg. 28 P.IIa 313) appartengono interamente alla

3- IMMOBILE 1: OPIFICIO SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO IN VIALE DEI MORI SNC

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali –

Il bene oggetto di stima, come mostrano le visure catastali per soggetto del 05/06/2024 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

**Foglio 28 – Particella 288 - Categoria D/1 (opificio) –
Rendita catastale 9.110,30 €;**

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 28 scala 1:2.000 ottenuto in data 05/06/2024 con evidenziata la particella su cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allegano infine le planimetrie catastali in scala 1:200 ottenute in data 05/06/2024 relative all'immobile in questione.

Il bene è di proprietà per una quota pari a 1/1 della

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in fabbricato industriale (D/1) ubicato nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc all'interno della Zona Produttiva di Espansione Villa Mattei (Fig.1).

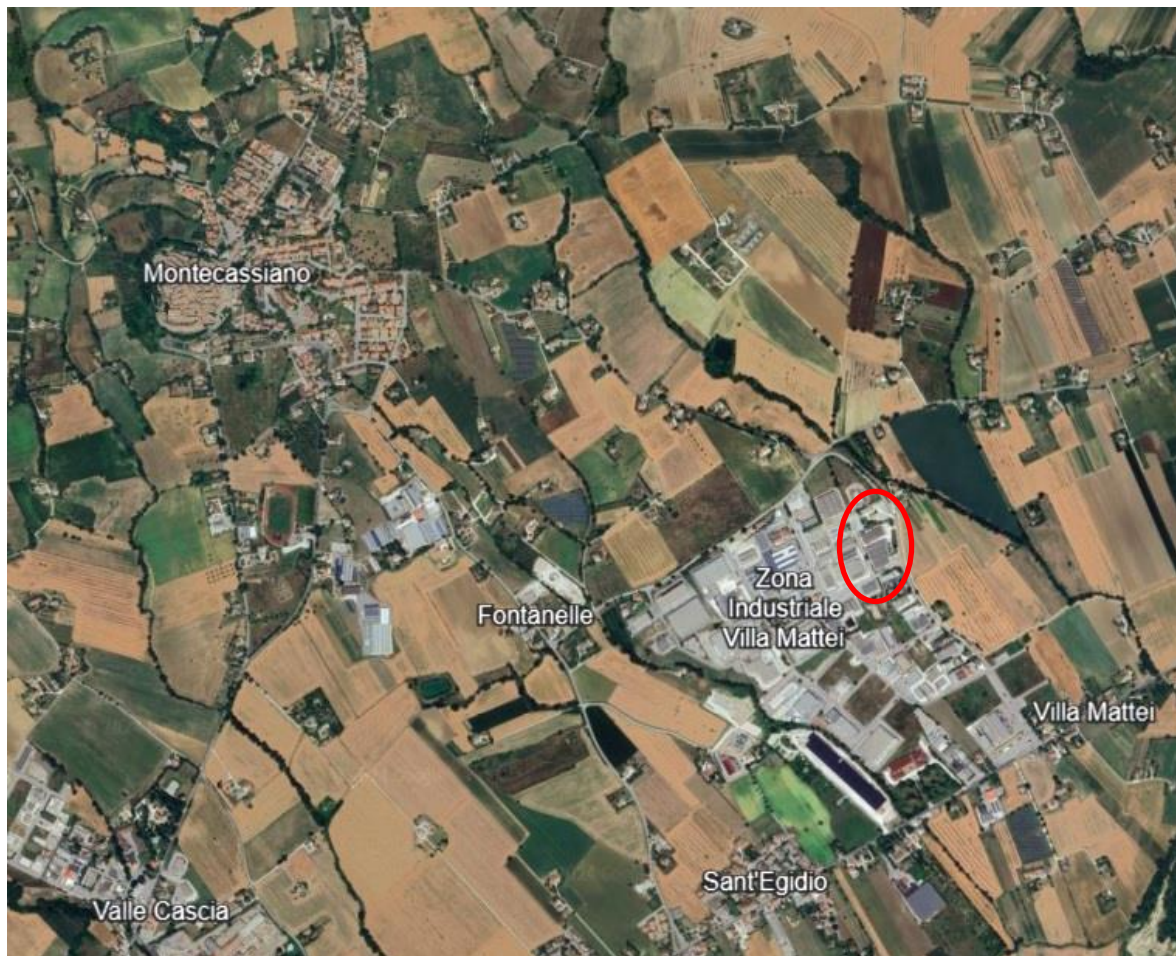


Fig. 1: Foto da satellite dell'area

L'epoca di edificazione del fabbricato, come si evince dalla documentazione urbanistica depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montecassiano, risale all'anno 2000; l'edificio è posizionato in un contesto in cui coesistono nelle vicinanze costruzioni tipologicamente affini (Fig. 2).



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

L'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzato da pianta regolare di forma rettangolare ed è circondato da una corte recintata su tre lati poiché quello a sud è confinante ed indiviso da un altro lotto industriale; il lato ad est è confinante con la sede stradale, quello a nord con un lotto dove risulta edificata una costruzione residenziale di tipo colonico mentre quello ad ovest è confinante con la strada di lottizzazione (Fig. 3).



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di due accessi ricavati sul lato est e sul lato ovest del lotto industriale.

Il raccordo alla via di comunicazione più importante quale la Strada Provinciale SP77, dista circa 800 m.



Fig. 4: Distanza SP77

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con le particelle 150 e 73 rispettivamente occupate da edificio residenziale e sede stradale / parcheggi pubblici, sul lato ovest con la particella 73 sede stradale, sul

lato sud con la particella 308 anch'essa sede di fabbricato industriale e sul lato est con la particella 230, sede stradale.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 28 e dalle foto aeree riportate.

Lo stabile oggetto di perizia è situato all'interno della Zona Produttiva Villa Mattei del Comune di Montecassiano.

L'immobile si trova ad una distanza di circa 3,5 km dal centro del Comune stesso, facilmente raggiungibile attraverso la strada di lottizzazione e la Strada Provinciale Montecassiano.



Fig. 5: collegamento con il centro del Comune

Caratteristiche dell'area: zona produttiva "D" (art. 24 N.T.A. P.R.G.) – zona industriale ed artigianale esistente o di completamento "DE" (art.

24 N.T.A. P.R.G.), situata in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Montecassiano (Fig. 6).

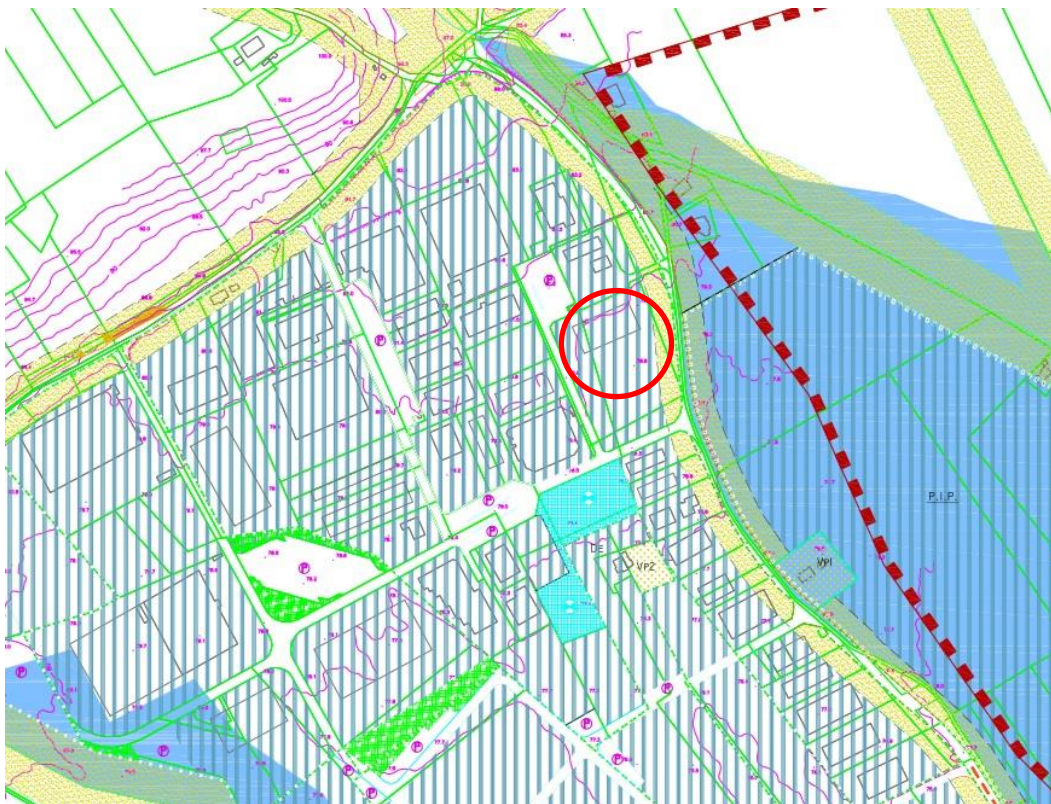
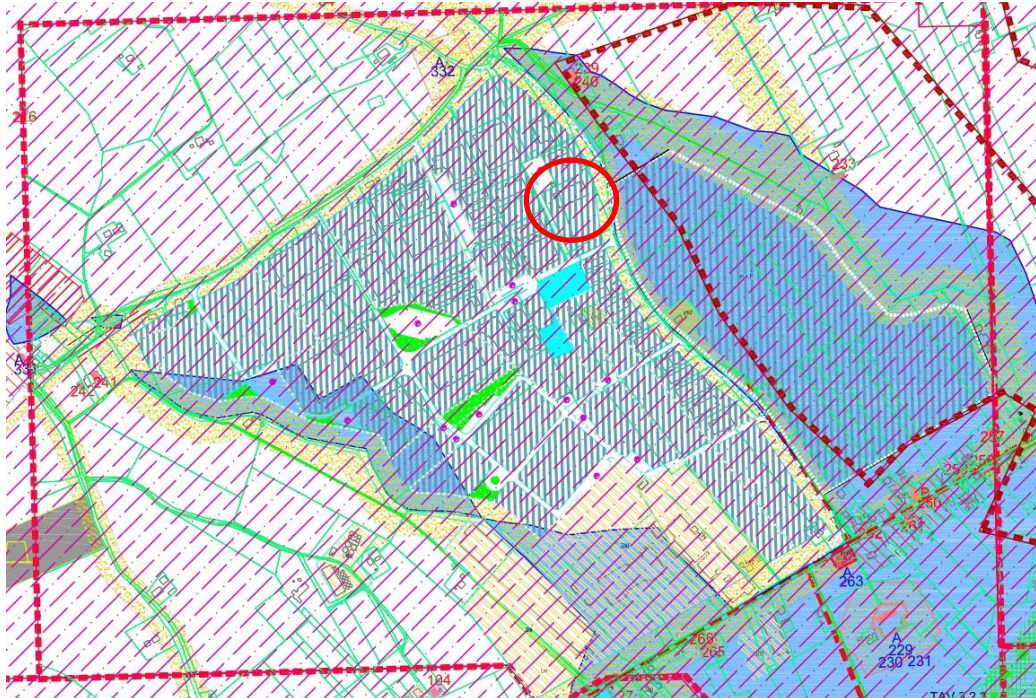


Fig. 6: estratto P.R.G. del Comune di Montecassiano Tav.3.2.3

ZONE PRODUTTIVE	DI COMPLETAMENTO	DB DBI DB*		20
	MISTO RESIDENZA DI ESPANSIONE	DM		21
	COMMERCIALI DI ESPANSIONE	Dc		22
	INDUSTRIE INSALUBRI	Di		23
	DI ESPANSIONE	DE		24
	PER ATTREZZATURE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO DI ESPANSIONE	DFE		25

Fig. 7: estratto Legenda P.R.G. del Comune di Montecassiano Tav.3.2.3

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi; la prerogativa principale del contesto in cui è inserito lo stabile è la vicinanza alla Strada Provinciale SP77.

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale ed artigianale di analoghe caratteristiche con presenza di ulteriori costruzioni di analoga tipologia edilizia e stato conservativo e zone agricole.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 28 in scala 1:2.000, richiesta in data 05/06/2024 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecassiano (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate a campione internamente, al fine di confermare le planimetrie catastali.

Le misurazioni sono state effettuate nei vari vani dell'immobile e, comparando i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici delle planimetrie catastali, si evidenzia una globale rispondenza,

ad eccezione delle divisioni interne relative ai locali uffici al piano terra, come specificato più dettagliatamente in seguito.

Utilizzando quindi, ove possibile, le planimetrie catastali per caratterizzare le superfici globali, nonché le misurazioni dirette per la suddetta porzione non rispondente alla documentazione catastale, si ottengono i seguenti valori:

1. **P.T (laboratorio)**
→ superficie lorda **mq 1715 ca.**
2. **P.T (uffici + servizi)**
→ superficie lorda **mq 309 ca.**
3. **P.1 (locale mostra + servizi)**
→ superficie lorda **mq 309 ca.**
4. **Corte**
→ superficie lorda **mq 3450 ca.**

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo degli immobili.

Al piano terra, l'altezza interna dell'opificio risulta di circa 6,10 m (altezza sotto trave 5,3 m) nella porzione adibita a laboratorio.

L'altezza degli altri locali al piano terra adibiti ad uffici e servizi è di circa 2,75 m; l'altezza dei locali al piano primo è di 3,00 m.

- L'eventuale presenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Si precisa che sul bene in oggetto non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi. Si precisa altresì che non risultano vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

Trattasi di fabbricato di tipo industriale costituito da unico corpo di forma regolare realizzato nell'anno 2000 dotato di corte recintata come specificato al precedente punto I.

Al piano terra è presente un ambiente principale adibito a laboratorio ed una porzione di fabbricato dove risultano ricavati locali adibiti ad uffici e servizi.

Attraverso una scala interna presente nella zona uffici si accede ad un ampio locale sito al piano primo adibito a mostra e anch'esso provvisto di servizi igienici.

Esternamente al fabbricato è presente su tutti e quattro i lati una corte, solo in parte asfaltata.

Il lotto risulta recintato attraverso ringhiera in ferro zincato infissa su muretto in cemento armato presente lungo tutto il perimetro della particella. Come sopra specificato, il lato sud della particella non è perimetrato da recinzione metallica in quanto indiviso dalla corte di altro opificio industriale.

L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici scorrevoli, situati lungo i lati est ed ovest della particella.

Si precisa che, a seguito di ispezione visiva nonché misurazioni dirette avvenute in sede di sopralluogo, sono emerse delle **difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e negli elaborati grafici depositati in Comune** che vengono di seguito riportate:

- Al piano terra, nella zona adibita ad uffici e servizi, i divisori dei vari ambienti sono disposti in difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Comune e in planimetria catastale.

Tutte le difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali sono interamente localizzate nella zona uffici piano terra.

Il sottoscritto perito ritiene dunque doveroso dover evidenziare tali difformità che dovranno essere sanate.

Descrizione analitica del fabbricato oggetto di stima

–Struttura–

L'edificio ha struttura portante in elevazione in cemento armato, costituita da travi e pilastri in c.a. prefabbricato.

La fondazione su cui si sviluppa è presumibilmente su plinti in cemento armato gettato in opera con cordoli di collegamento.

I solai, sia di piano che di copertura, sono in pannelli in c.a. del tipo prefabbricato.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici data l'epoca di edificazione precedente alla loro entrata in vigore, né sono stati messi in atto interventi manutentori di una qualche rilevanza ai fini della risposta sismica della stessa; la struttura si presenta comunque complessivamente in un buono stato di conservazione ad eccezione dei pannelli in plexiglass costituenti i lucernai in copertura i quali risultano ammalorati causando così infiltrazioni in vari punti del laboratorio.

- Finiture interne e esterne -

Le pareti esterne del capannone sono realizzate in pannelli cementizi prefabbricati; la colorazione esterna è quella naturale grigia del cemento.

Le pareti interne delle aree adibite ad uffici e servizi, sia al piano terra che al piano primo, sono in tramezze di spessore 10 cm comprensivo di intonaco regolarmente tinteggiato; in alcune porzioni i divisori risultano realizzati attraverso pareti di cartongesso o pareti divisorie in alluminio.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

La pavimentazione degli ambienti adibiti a laboratorio, è interamente realizzata in cemento industriale di colore grigio, mentre le zone destinate ad uffici e servizi igienici sono pavimentate con

mattonelle in monocottura; la scala interna che conduce alla mostra al piano primo ha gradini in marmo.

Per quanto riguarda gli infissi, tutte le finestre comprese quelle del locale adibito a laboratorio, sono in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le superfici finestrate disposte lungo il perimetro del fabbricato garantiscono adeguata illuminazione naturale a tutti gli ambienti dell'immobile.

L'accesso al piano terra dell'immobile avviene attraverso una porta vetrata con telaio in alluminio sita lungo il prospetto est del fabbricato; lungo il medesimo prospetto è presente una seconda porta.

Sempre al piano terra, lungo il prospetto sud sono presenti una porta carrabile e due ulteriori porte pedonali con maniglione antipánico; sul lato ovest sono presenti due porte carrabili e due pedonali della medesima fattezza di quelle poste al lato sud mentre nel lato nord dello stabile, oltre alla presenza di una porta carrabile e due pedonali, va segnalata l'esistenza di una tettoia realizzata in struttura metallica tamponata in pannelli sandwich posta nelle immediate vicinanze di un silo.

L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici scorrevoli, situati lungo i lati est ed ovest della particella.

Le porte interne degli uffici e dei servizi igienici sono realizzate con pannellatura in legno e vetro.

Il collegamento tra gli ambienti laboratorio e la zona uffici è realizzato attraverso porte REI.

- Impianti -

Il capannone è dotato sotto il profilo impiantistico di: impianto elettrico (illuminazione, F.E.M.), impianto aria compressa, impianto termico a pavimento, impianto di aspirazione, impianto igienico sanitario ed idrico.

I locali ad uso ufficio non sono dotati di impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese distribuiti in tutti i locali dell'edificio; l'illuminazione dei laboratori è realizzata tramite plafoniere del tipo industriale, mentre quella degli uffici tramite plafoniere montate all'interno del controsoffitto.

Sopra le porte REI sono installate lampade per illuminazione di emergenza.

L'edificio è anche dotato di adeguata illuminazione esterna, realizzata tramite corpi illuminanti montati direttamente lungo i prospetti esterni dello stabile.

L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica e l'impianto sanitario funzionante.

La dotazione dell'antibagno al piano primo prevede un lavabo, mentre ogni WC è dotato di vaso e lavabo. Va precisato che il sottoscritto perito non è potuto accedere ai locali adibiti a servizi igienici al piano terra nonché alla porzione di piano terra adibita a locali spogliatoi e servizi igienici.

L'immobile è dotato di impianto antincendio ad anello.

Da evidenziare che non sono state eseguite prove specifiche di funzionamento degli impianti.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alla Planimetria Catastale allegata (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo a meno di quanto specificato al precedente punto I.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni

Il bene appena descritto deve essere venduto in un unico lotto.

**IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica
(concessione edilizia, dichiarazione agibilità)**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Montecassiano, sono state reperite le seguenti Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia (ALLEGATO 2):

- Domanda di Costruzione del 13/12/1999 prot.15321;
- Concessione Edilizia del 27/12/1999 n.3994;
- Domanda di Variante n.1 alla Concessione Edilizia n.3994 del 4/10/2000;
- Concessione Edilizia del 22/11/2000 n.4098;
- Domanda ottenimento Permesso di Abitabilità del 25/11/2000 prot.18678;
- Rilascio Abitabilità del 15/07/2005.

In merito alla liceità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto (ad eccezione delle difformità sopra riportate), si ritiene che lo stesso sia conforme agli standard e parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G e **completo dei titoli abilitativi.**

V - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima –

Per l'individuazione del bene oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

L'immobile è stato oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Montecassiano

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile di tipo D1 consiste in un opificio industriale-artigianale ubicato nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc all'interno della Zona Artigianale Villa Mattei, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 28 – Particella 288 - Categoria D/1 (opificio) –
Rendita catastale 9.110,30 €

Il lotto è caratterizzato da una buona appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità delle principali vie di comunicazione ed al buono stato di conservazione.

La stima in moneta attuale del bene è effettuata dunque quantizzando quanto definito ai Criteri di stima, prestando particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene.

Da tali considerazioni ne deriva, per la porzione adibita a reparto produttivo, un valore di 340 €/mq, rientrante nel range di quelli indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 semestre 2 – Provincia Macerata – Comune Montecassiano – Fascia Extraurbana - Zona rurale – Codice di Zona R1 – Microzona catastale n.1 – Destinazione produttiva - Tipologia capannoni tipici – Valore mercato minimo 270 €/mq Valore mercato massimo 405 €/mq.

Alla porzione adibita ad uffici e servizi è stato assegnato un valore unitario di 380 €/mq, in considerazione della migliore tipologia delle finiture interne. Alla corte esclusiva è stato dato un valore di 10,00 €/mq.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1

FOGLIO 28 - PARTICELLA 288

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie laboratorio: 1715 mq – 340,00 €/mq	€ 583.100,00
Superficie uffici/servizi: 618 mq – 380,00 €/mq	€ 234.840,00
Superficie corte: 3450 mq – 10,00 €/mq	€ 34.500,00
<u>VALORE TOTALE</u>	€ 852.440,00

4 - IMMOBILE 2: OPIFICIO SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO IN VIALE DEI MORI SNC

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali –

Il bene oggetto di stima, come mostrano le visure catastali per soggetto del 05/06/2024 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

Foglio 28 – Particella 308 – Sub 7 - Categoria D/1 (opificio)

– Rendita catastale 3.570,00 €;

Foglio 28 – Particella 308 – Sub 5 - Categoria D/1 (opificio)

– Rendita catastale 82,00 €;

Foglio 28 – Particella 313 - Categoria D/1 (opificio) –

Rendita catastale 264,00 €;

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 28 scala 1:2.000 ottenuto in data 05/06/2024 con evidenziata la particella su cui sono localizzati gli immobili in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui gli stessi sono inseriti.

Si allegano infine le planimetrie catastali in scala 1:200 ottenute in data 05/06/2024 relative agli immobili in questione.

I beni sono di proprietà per una quota pari a 1/1 della [REDACTED]

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in un fabbricato industriale, una vasca esterna antincendio ed una cabina elettrica a servizio dell'opificio (D/1) ubicati nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc all'interno della Zona Produttiva di Espansione Villa Mattei (Fig.1).

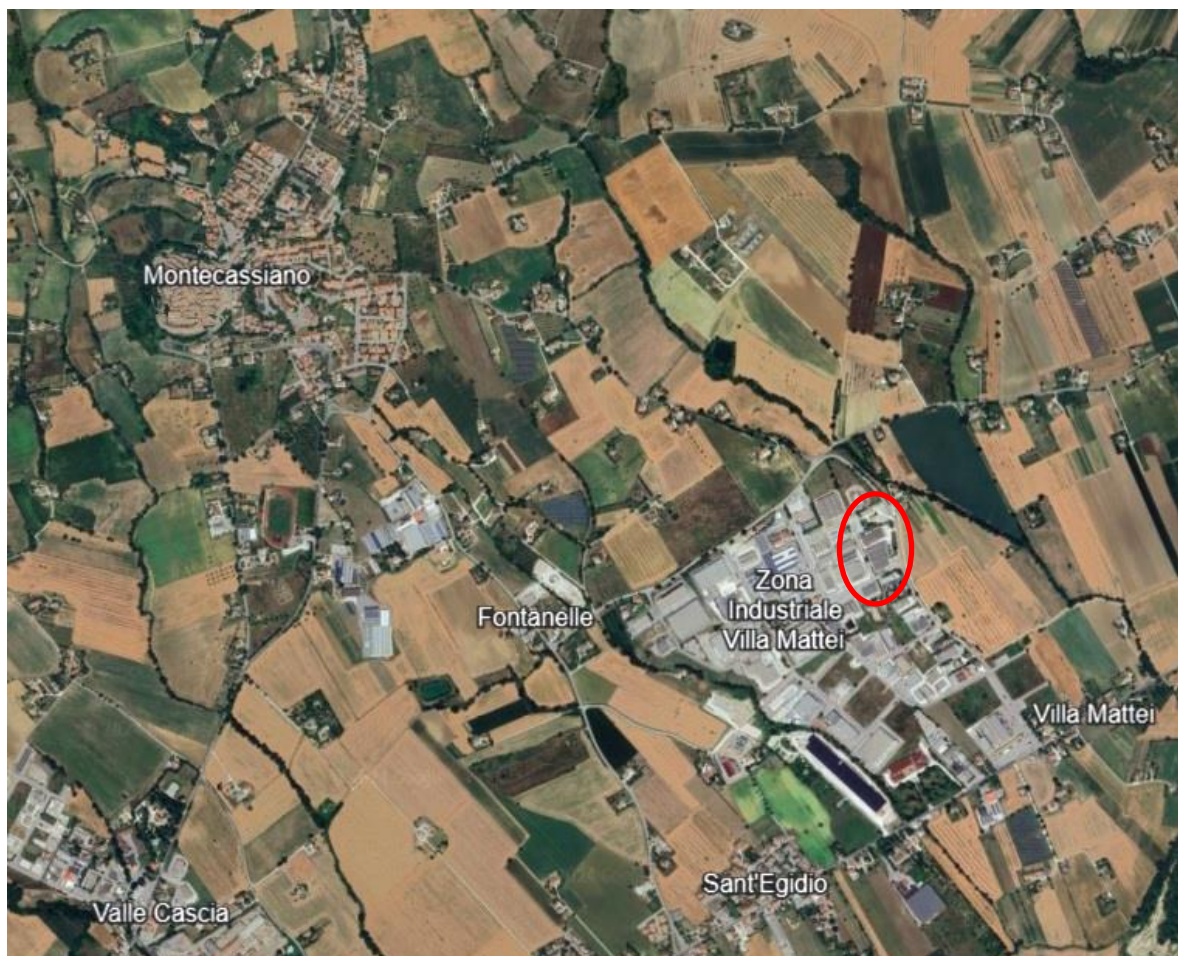


Fig. 1: Foto da satellite dell'area

L'epoca di edificazione del fabbricato, come si evince dalla documentazione urbanistica depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montecassiano, risale all'anno 2001; l'edificio è posizionato in un contesto in cui coesistono nelle vicinanze costruzioni tipologicamente affini (Fig. 2).



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

L'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzato da pianta regolare di forma rettangolare ed è ricompreso in uno stabile di maggiori dimensioni del quale fanno parte altri tre immobili di forma simile ma di superfici inferiori; l'intero lotto è circondato da una corte recintata su tre lati poiché quello a nord è confinante ed indiviso dall'immobile 1 sopra descritto; il lato ad est, così come quello a sud ed ovest sono confinanti con la sede stradale (Fig. 3).



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di due accessi ricavati sul lato est e sul lato ovest del lotto industriale.

Il raccordo alla via di comunicazione più importante quale la Strada Provinciale SP77, dista circa 800 m.



Fig. 4: Distanza SP77

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con la particella 288 occupata da fabbricato industriale, sul lato ovest con la particella 73, sul lato sud con la particella 85 e sul lato est con la particella 230, tutte sedi stradali.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 28 e dalle foto aeree riportate.

Lo stabile oggetto di perizia è situato all'interno della Zona Produttiva Villa Mattei del Comune di Montecassiano.

L'immobile si trova ad una distanza di circa 3,5 km dal centro del Comune stesso, facilmente raggiungibile attraverso la strada di lottizzazione e la Strada Provinciale Montecassiano.



Fig. 5: collegamento con il centro del Comune

Caratteristiche dell'area: zona produttiva "D" (art. 24 N.T.A. P.R.G.) – zona industriale ed artigianale esistente o di completamento "DE" (art. 24 N.T.A. P.R.G.), situata in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Montecassiano (Fig. 6).

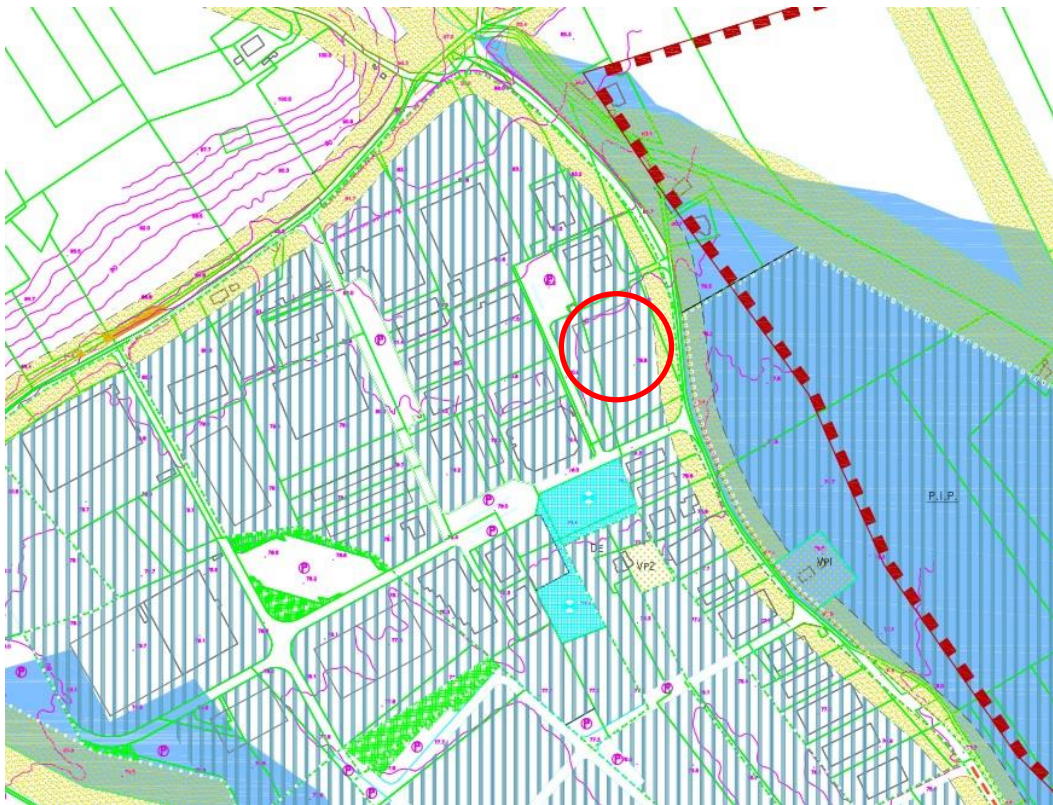
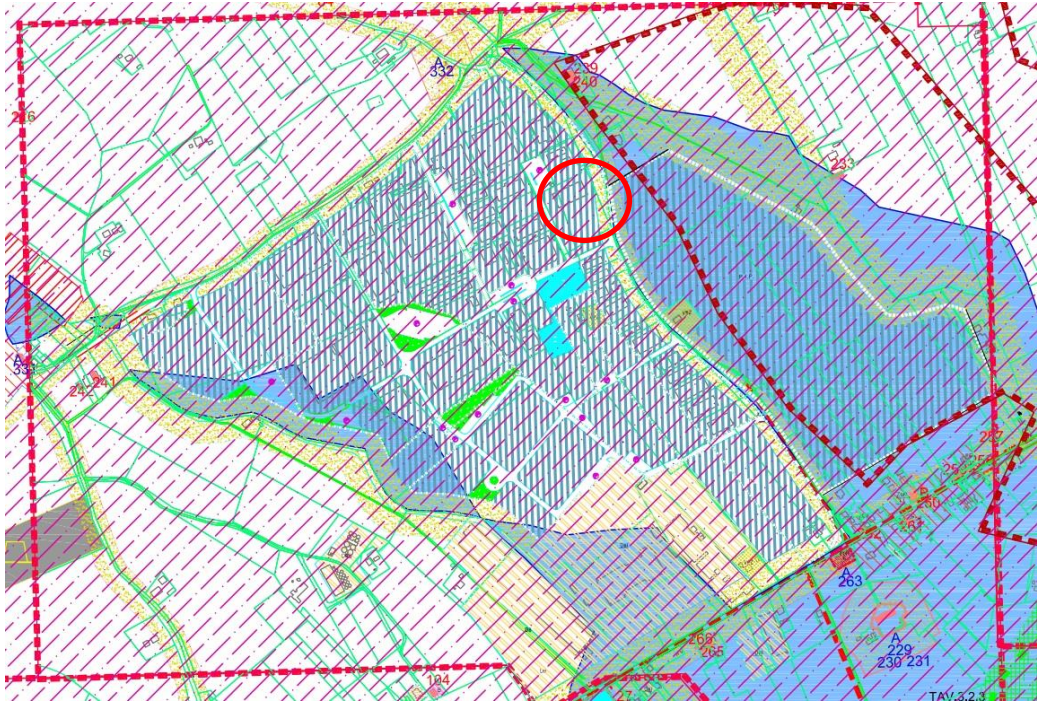


Fig. 6: estratto P.R.G. del Comune di Montecassiano Tav.3.2.3







ZONE PRODUTTIVE	DI COMPLETAMENTO	DB DBI DB*		20
	MISTO RESIDENZA DI ESPANSIONE	DM		21
	COMMERCIALI DI ESPANSIONE	Dc		22
	INDUSTRIE INSALUBRI	Di		23
	DI ESPANSIONE	DE		24
	PER ATTREZZATURE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO DI ESPANSIONE	DFE		25

Fig. 7: estratto Legenda P.R.G. del Comune di Montecassiano Tav.3.2.3

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi; la prerogativa principale del contesto in cui è inserito lo stabile è la vicinanza alla Strada Provinciale SP77.

Caratteristiche zone limitrofe: zona industriale ed artigianale di analoghe caratteristiche con presenza di ulteriori costruzioni di analoga tipologia edilizia e stato conservativo e zone agricole.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 28 in scala 1:2.000, richiesta in data 05/06/2024 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecassiano (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate a campione internamente, al fine di confermare le planimetrie catastali.

Le misurazioni sono state effettuate nei vari vani dell'immobile e, comparando i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici delle planimetrie catastali, si evidenzia una globale rispondenza

ad eccezione della dimensione della zona uffici al piano terra, come specificato più dettagliatamente in seguito.

Utilizzando quindi, ove possibile, le planimetrie catastali per caratterizzare le superfici globali, nonché le misurazioni dirette per la suddetta porzione non rispondente alla documentazione catastale, si ottengono i seguenti valori:

1. **P.T (laboratorio)**
→ superficie lorda **mq 1014 ca.**
2. **P.T (uffici + servizi)**
→ superficie lorda **mq 147 ca.**
3. **Corte**
→ superficie lorda **mq 1336 ca.**

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo degli immobili.

Al piano terra, l'altezza interna dell'opificio risulta di circa 6,00 m nella porzione adibita a laboratorio.

L'altezza degli altri locali al piano terra adibiti ad uffici e servizi è di circa 3,00 m.

- L'eventuale presenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Si precisa che sul bene in oggetto non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi. Si precisa altresì che non risultano vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

Trattasi di fabbricato di tipo industriale costituito da unico corpo di forma regolare realizzato nell'anno 2001 dotato di corte recintata come specificato al precedente punto I.

Al piano terra è presente un ambiente principale adibito a laboratorio ed una porzione di fabbricato dove risultano ricavati locali adibiti ad uffici e servizi.

Esternamente al fabbricato è presente su tre lati una corte esclusiva sebbene all'interno della stessa sia posizionata una vasca per l'impianto antincendio a servizio di più opifici.

Il lotto risulta recintato attraverso ringhiera in ferro zincato infissa su muretto in cemento armato. Come sopra specificato, il lato nord della particella non è perimetrato da recinzione metallica in quanto indiviso dalla corte di altro opificio industriale.

L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici scorrevoli, situati lungo i lati est ed ovest della particella.

Si precisa che, a seguito di ispezione visiva nonché misurazioni dirette avvenute in sede di sopralluogo, sono emerse delle **difformità**

rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e negli elaborati grafici depositati in Comune che vengono di seguito riportate:

- Al piano terra, nella zona adibita ad uffici e servizi, i divisori dei vari ambienti sono disposti in difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Comune così come l'area destinata ad uffici, spogliatoi e servizi igienici risulta difforme anch'essa rispetto a quanto depositato in Comune; risulta invece una perfetta rispondenza con quanto riportato in planimetria catastale.

Tutte le difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali sono interamente localizzate nella zona uffici piano terra.

Il sottoscritto perito ritiene dunque doveroso dover evidenziare tali difformità che dovranno essere sanate.

Il manufatto, atto a contenere gli impianti tecnologici di proprietà dell'Ente Distributore di energia elettrica E-Distribuzione S.p.A. nonché lo scomparto privato, è stato realizzato con sistemi di costruzione del tipo prefabbricato in cemento armato con copertura piana e pavimento in battuto di cemento. La struttura presenta delle aperture per mezzo di infissi in metallo e plastica; risultano assenti le finestrate.

L'epoca di edificazione, come si evince dalla documentazione urbanistica depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montecassiano, risale all'anno 2002. Il lotto è posizionato in aderenza al fabbricato appena descritto lungo il prospetto ovest.

Descrizione analitica del fabbricato oggetto di stima

–Struttura –

L'edificio ha struttura portante in elevazione in cemento armato, costituita da travi e pilastri in c.a. prefabbricato.

La fondazione su cui si sviluppa è presumibilmente su plinti in cemento armato gettato in opera con cordoli di collegamento.

I solai, sia di piano che di copertura, sono in pannelli in c.a. del tipo prefabbricato.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici data l'epoca di edificazione precedente alla loro entrata in vigore, né sono stati messi in atto interventi manutentori di una qualche rilevanza ai fini della risposta sismica della stessa; la struttura si presenta comunque complessivamente in un buono stato di conservazione ad eccezione dei pannelli in plexiglass costituenti i lucernai in copertura i quali risultano ammalorati causando così infiltrazioni nella zona laboratorio. La cabina elettrica posta in aderenza al fabbricato nel prospetto ovest, è anch'essa di tipo in c.a. prefabbricato. La vasca antincendio posta nella corte esclusiva lato est, è realizzata in cemento armato gettato in opera.

- Finiture interne e esterne -

Le pareti esterne del capannone sono in pannelli cementizi prefabbricati; la colorazione esterna è quella naturale grigia del cemento.

Le pareti interne delle aree adibite ad uffici e servizi sono in tramezze di spessore 10 cm comprensivo di intonaco regolarmente tinteggiato; in alcune porzioni i divisori risultano realizzati attraverso pareti di cartongesso.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

La pavimentazione di tutti gli ambienti è interamente realizzata in cemento industriale.

Per quanto riguarda gli infissi, tutte le finestre comprese quelle del locale adibito a laboratorio, sono in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le superfici finestrate disposte lungo il perimetro del fabbricato garantiscono adeguata illuminazione naturale a tutti gli ambienti dell'immobile.

L'accesso al piano terra dell'immobile avviene attraverso una porta vetrata con telaio in alluminio sita lungo il prospetto est del fabbricato; lungo il medesimo prospetto è presente una seconda porta.

Sempre al piano terra, lungo il prospetto nord sono presenti una porta carrabile e due ulteriori porte pedonali con maniglione antipanico; sul lato ovest sono presenti una porta carrabile e due pedonali della medesima fattezza di quelle poste al lato nord.

L'accesso al lotto avviene attraverso due cancelli metallici scorrevoli, situati lungo i lati est ed ovest della particella.

Le porte interne degli uffici e dei servizi igienici sono realizzate con pannellatura in legno.

Il collegamento tra gli ambienti laboratorio e la zona uffici è realizzato attraverso porta REI.

- Impianti -

Il capannone è dotato sotto il profilo impiantistico di: impianto elettrico (illuminazione, F.E.M.), impianto aria compressa, impianto termico a pavimento, impianto di aspirazione, impianto igienico sanitario ed idrico. Va precisato che tutti gli impianti sono in comune con l'immobile 1 anch'esso oggetto di stima (centrale termica, impianto aspirazione, impianto aria compressa...).

I locali ad uso ufficio non sono dotati di impianto di condizionamento.

L'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese distribuiti in tutti i locali dell'edificio; l'illuminazione dei laboratori è realizzata tramite plafoniere del tipo industriale, mentre quella degli uffici tramite plafoniere montate all'interno del controsoffitto.

Sopra le porte REI sono installate lampade per illuminazione di emergenza.

L'edificio è anche dotato di adeguata illuminazione esterna, realizzata tramite corpi illuminanti montati direttamente lungo i prospetti esterni dello stabile.

L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica e l'impianto sanitario funzionante.

Ogni bagno è dotato di vaso, lavabo e bidet.

L'immobile è dotato di impianto antincendio ad anello.

Da evidenziare che non sono state eseguite prove specifiche di funzionamento degli impianti.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alla Planimetria Catastale allegata (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo a meno di quanto specificato al precedente punto I.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni

Il bene appena descritto deve essere venduto in un unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Montecassiano, sono state reperite le seguenti Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia (ALLEGATO 2):

- Domanda di Costruzione del 25/07/2001 prot.12917 (opificio);
- Concessione Edilizia del 5/10/2001 n.4201;
- Domanda di Costruzione del 3/05/2002 prot.7007 (cabina elettrica);
- Concessione Edilizia del 3/07/2002 n.4294;
- Denuncia Inizio Attività del 25/07/2001 prot.12917;

- Concessione Edilizia del 12/07/2002 prot.11440 (vasca antincendio);
- Domanda ottenimento Permesso di Abitabilità del 14/02/2003 prot.2595;
- Rilascio Abitabilità del 15/07/2005.

In merito alla liceità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto (ad eccezione delle difformità sopra riportate), si ritiene che lo stesso sia conforme agli standard e parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G e **completo dei titoli abilitativi.**

V - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione del bene oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

L'immobile è stato oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie

di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore

complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Montecassiano

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile di tipo D1 consiste in un opificio industriale-artigianale ubicato nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc all'interno della Zona Artigianale Villa Mattei con annessa cabina elettrica e vasca antincendio, catastalmente caratterizzati nel seguente modo:

Foglio 28 – Particella 308 – Sub 7 - Categoria D/1 (opificio)

– Rendita catastale 3.570,00 €;

Foglio 28 – Particella 308 – Sub 5 - Categoria D/1 (opificio)

– Rendita catastale 82,00 €;

Foglio 28 – Particella 313 - Categoria D/1 (opificio) –

Rendita catastale 264,00 €;

Il lotto è caratterizzato da una buona appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità delle principali vie di comunicazione ed al buono stato di conservazione.

La stima in moneta attuale del bene è effettuata dunque quantizzando quanto definito ai Criteri di stima, prestando particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene.

Da tali considerazioni ne deriva, per la porzione adibita a reparto produttivo, un valore di 340 €/mq, rientrante nel range di quelli indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 semestre 2 – Provincia Macerata – Comune Montecassiano – Fascia Extraurbana - Zona rurale – Codice di Zona R1 – Microzona catastale n.1 – Destinazione produttiva - Tipologia capannoni tipici – Valore mercato minimo 270 €/mq Valore mercato massimo 405 €/mq.

Alla porzione adibita ad uffici e servizi è stato assegnato un valore unitario di 380 €/mq, in considerazione della migliore tipologia delle finiture interne.

In merito alla cabina elettrica, date le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, la sua attuale ed esclusiva destinazione (cabina elettrica) e le ridottissime dimensioni, si ritiene opportuno effettuare una valutazione, a corpo, in base alle intrinseche potenzialità liquidatorie. Per le considerazioni sopra riportate, dedotti i previsionali valori economici, si ritiene che l'immobile, possa essere valutato in euro 1.000,00 €.

Il sottoscritto perito, ha ritenuto di ricomprendere il valore della vasca antincendio, a quello attribuito all'immobile.

VALUTAZIONE IMMOBILE 2

FOGLIO 28 - PARTICELLA 308 - SUB. 5

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Cabina Elettrica (valore a corpo): € 1.000,00

FOGLIO 28 - PARTICELLA 308 - SUB. 7

FOGLIO 25 – PARTICELLA 313

Superficie laboratorio: 1014 mq – 340,00 €/mq € 347.760,00

Superficie uffici/servizi: 147 mq – 380,00 €/mq € 55.860,00

Superficie corte: 1336 mq – 10,00 €/mq € 20.040,00

VALORE TOTALE € 414.980,00

5 - DEFINIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un opificio artigianale (D/1), situato nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc complessivamente caratterizzato da un buono stato di conservazione.

Detto bene è descritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

- **Foglio 28 – Particella 288** - Categoria D/1 (opificio) – Rendita catastale 9.110,30 €

intestato a

[REDACTED]

per una quota pari ad 1/1.

Il valore attuale complessivo dell’immobile è di € 852.440,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 1 è:

- Valore di mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 852.440,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 852.440,00

LOTTO N. 2

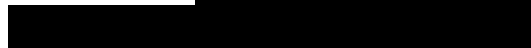


Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un opificio artigianale (D/1) con annessa cabina elettrica e vasca antincendio, situati nel Comune di Montecassiano in Viale dei Mori snc complessivamente caratterizzato da un buono stato di conservazione.

Detto bene è descritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

- **Foglio 28 – Particella 308 – Sub 7** - Categoria D/1 (opificio) – Rendita catastale 3.570,00 €;
- **Foglio 28 – Particella 308 – Sub 5** - Categoria D/1 (opificio) – Rendita catastale 82,00 €;
- **Foglio 28 – Particella 313** - Categoria D/1 (opificio) – Rendita catastale 264,00 €;

intestati a



per una quota pari ad 1/1.

Il valore attuale complessivo del lotto è di € 414.980,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 2 è:

- Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trovano: € 414.980,00
- Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 414.980,00



Ad evasione di quanto dovuto.

Macerata, lì 05/08/2024



6 - ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione Catastale

- Visura Storica per Soggetto;
- Visura Storica p.IIa 288;
- Visura Storica p.IIa 308 sub.5;
- Visura Storica p.IIa 308 sub.7;
- Visura Storica p.IIa 313;
- Estratto di Mappa Fg.28 P.IIa 288/308 (Comune di Montecassiano);
- Elaborato planimetrico Fg.28, P.IIa 308;
- Elenco Sub. P.IIa 308;
- Planimetria Catastale Fg.28, P.IIa 288;
- Planimetria Catastale Fg.28, P.IIa 308, sub. 5;
- Planimetria Catastale Fg.28, P.IIa 308, sub. 7;
- Planimetria Catastale Fg.28, P.IIa 313.

ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica

Relativamente all'immobile Fg.28, P.IIa 288 (LOTTO 1)

- Domanda di Costruzione del 13/12/1999 prot.15321;
- Concessione Edilizia del 27/12/1999 n.3994;
- Domanda di Variante n.1 alla Concessione Edilizia n.3994 del 4/10/2000;
- Concessione Edilizia del 22/11/2000 n.4098;

- Domanda ottenimento Permesso di Abitabilità del 25/11/2000 prot.18678;
- Rilascio Abitabilità del 15/07/2005.

*Relativamente agli immobili Fg.28, P.Ila 308, sub. 5-7
e Fg.28 P.Ila 313 (LOTTO 2)*

- Domanda di Costruzione del 25/07/2001 prot.12917 (opificio);
- Concessione Edilizia del 5/10/2001 n.4201;
- Domanda di Costruzione del 3/05/2002 prot.7007 (cabina elettrica);
- Concessione Edilizia del 3/07/2002 n.4294;
- Denuncia Inizio Attività del 25/07/2001 prot.12917;
- Concessione Edilizia del 12/07/2002 prot.11440 (vasca antincendio);
- Domanda ottenimento Permesso di Abitabilità del 14/02/2003 prot.2595;
- Rilascio Abitabilità del 15/07/2005.

ALLEGATO 3: Documentazione fotografica ed elaborati grafici

- Documentazione fotografica degli immobili.

ALLEGATO 4: Attestati Prestazione Energetica

- Attestati Prestazione Energetica.

TRIBUNALE DI MACERATA

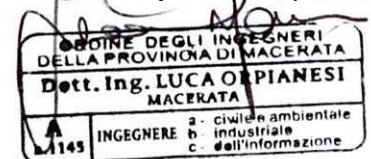
STIMA BENI IMMOBILI Liquidazione Giudiziale n.1/2022 Falegnameria Electa di Marconi Antonio e Carletti Mario S.n.c.

ALLEGATO 1 Documentazione catastale



Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)



TRIBUNALE DI MACERATA

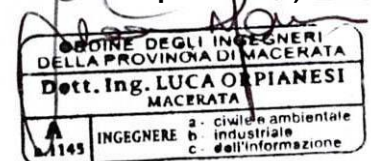
STIMA BENI IMMOBILI Liquidazione Giudiziale n.1/2022

ALLEGATO 2 Documentazione urbanistica



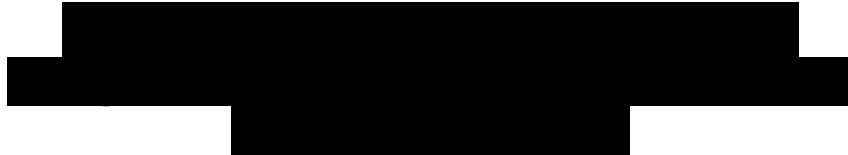
Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)



TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI

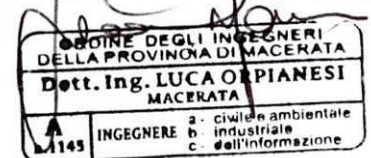


ALLEGATO 3 Documentazione fotografica



Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)



TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI Liquidazione Giudiziale n.1/2022

ALLEGATO 4 Attestati di prestazione energetica



Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)

