

TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI Fallimento n.46/2015 Bonacci e Veroli di Savoretti & C. srl in liquidazione

Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione urbanistica
- Allegato 3: documentazione fotografica ed elaborati grafici
- Allegato 4: documentazione ipotecaria
- Allegato 5: certificazione energetica



TRIBUNALE DI MACERATA FALLIMENTO 46/2015: Bonacci e Veroli di Savoretti & C. srl in liquidazione

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, e all'Albo del Tribunale di Macerata dei CTU, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura di fallimento "Bonacci e Veroli di Savoretti & C. srl in liquidazione" n. 46/2015 del 22/04/2015 (C.F./P.IVA 00312620438), con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Giudice Relatore Dott. Luigi Reale, 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 al fallimento;
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. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
9. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
10. Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;
11. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;
12. Produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art.6 del D.Lgs 19/08/2005 n.192
13. In caso di terreno, indicare se esso sia agricolo o edificabile;

14. 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 in data 17 luglio 2015 il seguente sopraluogo di ispezione presso i beni oggetto di stima:

SOPRALUOGO

È IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO (MC) in Zona Industriale "Villa Mattei" in Via Piermanni (Registrato al Catasto Fabbricati al: Fg. 28 – P.IIa 243): 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), all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecassiano, all'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Macerata.

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 - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie
- VI - Criteri di stima - fonti di informazione –stima

N.B.: SI PRECISA CHE ENTRAMBI GLI IMMOBILI PERITATI APPARTENGONO INTERAMENTE ALLA SOCIETA' "BONACCI E VEROLI DI SAVORETTI & C. SRL IN LIQUIDAZIONE"

3- IMMOBILE 1: FABBRICATO INDUSTRIALE SITO NEL COMUNE DI MONTECASSIANO in Via Piermanni

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 26/05/2015 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

OPIFICIO: Foglio 28 – Particella 243 - Categoria D/1 – Rendita catastale 2.277,57 €.

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale scala 1:2.000 ottenuto in data 22/06/2015 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 scala 1:200 ottenute in data 22/06/2015 e relative all'immobile in questione.

Il bene è di proprietà per una quota pari a 1/1 della Società Bonacci e Veroli di Savoretti & C. srl in liquidazione.

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in fabbricato industriale (D/1) ubicato nel Comune di Montecassiano all'interno della Zona Industriale "Villa Mattei" (Fig.1).

Si precisa che, da un punto di vista realizzativo, l'immobile fa parte di un unico complesso edilizio che comprende al suo interno un altro opificio di medesima tipologia costruttiva e di caratteristiche dimensionali simili a quello in esame (Fig. 2), che si sviluppa in aderenza allo stesso.

L'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzato da pianta regolare di forma rettangolare ed è circondato da una corte recintata su tre lati (quelli a nord e ad est, confinanti con altri lotti industriali e quello ad ovest, prospiciente ad un piazzale adibito a parcheggio posto in adiacenza alla sede stradale di lottizzazione); il lato sud dell'opificio confina direttamente con l'altro opificio sopra citato facente parte del medesimo corpo di fabbrica.

La particella è dotata di un unico accesso ricavato sul lato ovest del lotto industriale.

Il raccordo alla via di comunicazione più importante quale la Strada Provinciale SP77, dista circa 1,2 km (Fig.3).

L'epoca di edificazione, come si evince dalla documentazione urbanistica depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montecassiano, risale all'anno 1995; l'edificio è posizionato in aderenza a Via Piermanni all'interno della Zona Industriale "Villa Mattei" di Montecassiano in un contesto dunque in cui coesistono nelle vicinanze costruzioni tipologicamente affini.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato ovest con un piazzale adibito a parcheggio, individuato con la particella 68, posto in adiacenza alla sede stradale di lottizzazione Via Piermanni, sul lato nord con la particella 71 e sul lato est con la particella 105, sulle quali trovano sviluppo immobili industriali di analoga tipologia.

A sud la particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua alla particella 242, sulla quale è presente l'opificio sopra citato facente parte del medesimo corpo di fabbrica.

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 Industriale "Villa Mattei" del Comune di Montecassiano.

L'immobile si trova ad una distanza di circa 2,5 km dal centro del Comune stesso; il centro abitato più vicino, e cioè la frazione Sambucheto di Montecassiano, è situato ad una distanza di circa 2,0 km ed è facilmente raggiungibile attraverso la strada di lottizzazione e la Strada Provinciale SP77.





Fig. 1: Foto da satellite dell'area



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



Fig. 3: Contesto in cui si inserisce l'edificio

Caratteristiche zona: zona produttiva di espansione "DE" - (art. 24 N.T.A. P.R.C. vigente), in posizione periferica rispetto al centro del Comune di Montecassiano, con traffico limitato lungo la strada Via Piermanni; considerate la corte di esclusiva proprietà, nonché l'area destinata a parcheggio prospiciente l'immobile oggetto di perizia e la posizione periferica, non esistono problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di parcheggi; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono la vicinanza alla Strada Provinciale SP77.

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

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 28 – Particella 243 in scala 1:2.000, richiesta in data 22/06/2015 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecassiano (riportate in ALLEGATO 3).

– 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.

Utilizzando quindi le planimetrie catastali per caratterizzare le superfici globali si ottengono i seguenti valori:

1. **P.T laboratorio** Æ superficie lorda **mq 592 ca.**
2. **P.T. ufficio + servizi** Æ superficie lorda **mq 48 ca.**
3. **P 1 uffici + laboratorio + servizi** Æ superficie lorda **mq 140 ca.**
4. **Corte esterna (superficie utilizzabile per transito e manovra)** Æ superficie lorda **mq 590 ca.**

Le altezze interne dell'opificio al piano terra assumono due differenti valori: h= 4,50 m nella porzione destinata a laboratorio e h=2,70 m nella porzione adibita ad ufficio; l'altezza del piano primo è h= 2,90 m (il tutto come desunto da misurazioni dirette e verifica delle altezze riportate in planimetria catastale).

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

- 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 sulle beni in oggetto non risultano esservi vincoli di diritto pubblico se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente ma risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi in virtù di un contratto di affitto con la ditta Arcolegno srl.

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 1995 dotato di corte recintata come specificato al precedente punto I.

Al piano terra è presente l'intera parte produttiva, un locale adibito ad ufficio ed i servizi igienici mentre al piano primo si trovano

quattro ambienti di cui due adibiti ad ufficio/archivio, uno a laboratorio ed uno a bagno.

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, differente posizionamento della porta di collegamento tra il laboratorio ed il locale antistante i servizi igienici;
- Al piano terra, assenza di porta di collegamento tra l'ufficio ed il locale antistante i servizi igienici;
- Al piano terra, il locale ad uso ufficio presenta una parete divisoria che pertanto realizza un secondo locale (non presente nella planimetria catastale), collegato al laboratorio produttivo attraverso una porta REI;
- Al piano primo, assenza di porzione di parete divisoria tra il locale laboratorio ed il disimpegno d'accesso al piano (è presente solo una porzione di parete di lunghezza 1,60 mt); i due ambienti risultano pertanto collegati attraverso un varco di larghezza circa 3 mt;
- Al piano primo, presenza di una seconda porta (oltre a quella già riportata nella planimetria catastale) nel primo ufficio adiacente al disimpegno d'accesso al piano.

Le sopra elencate difformità sono evidenziate in rosso nelle planimetrie contenute nella documentazione fotografica (ALLEGATO 2).

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

Descrizione analitica del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima

–Struttura–

L'edificio ha struttura portante in elevazione in cemento armato, con pareti esterne realizzate con blocchi di tipo cementizio di spessore 35 cm e solai di piano in latero-cemento.

Le fondazioni su cui si sviluppa è presumibilmente su plinti in cemento armato gettato in opera con cordoli di collegamento. Le pareti interne sono in tramezzatura di spessore 10 cm comprensivo di intonaco regolarmente tinteggiato. La copertura è piana di tipo prefabbricata, priva di lucernai, e con finitura di completamento costituita da guaina bituminosa e sovrastante strato di ghiaia/argilla. Le superfici finestrate disposte lungo il perimetro del fabbricato garantiscono adeguata illuminazione naturale al reparto laboratorio.

La struttura non risponde alle 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 proprietà è delimitata da termini certi rappresentati dal corpo stesso e da una cortina esclusiva di forma regolare, confinata da un muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica nel



prospetto principale e cioè quello in aderenza a Via Piermanni, con paletti metallici con rete romboidale nei lati posti a nord e ad est.

Nel restante lato e cioè quello posto a sud, la particella 243 risulta solo parzialmente separata (come evidenziato nella sezione relativa alle difformità) dalla particella 242 per mezzo di parete di blocchi cementizi; esternamente al fabbricato, le due particelle risultano separate da una ringhiera metallica nel prospetto principale dell'edificio, mentre non esiste alcuna separazione fisica tra le due proprietà lungo il prospetto posteriore dell'edificio.

L'accesso pedonale e carrabile avvengono rispettivamente per mezzo di due ingressi separati posti in prospetto ovest, prospetto nel quale è anche situato l'ingresso principale all'edificio.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado: la struttura si presenta in un buono stato di conservazione.

- Finiture interne e esterne -

Esternamente il fabbricato presenta pareti realizzate con blocchi cementizi ed intonacatura con finitura liscia e di colore grigio cemento; le superfici finestrate del laboratorio sono costituite da serramenti esterni in ferro con vetro singolo; le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile. Sono presenti sui prospetti est ed ovest due porte industriali a libro (una per ogni prospetto). Sul prospetto nord sono presenti due porte con maniglione antipanico. Come precedentemente precisato, l'ingresso principale all'opificio è posto

lungo il prospetto ovest ed è realizzato mediante infisso in alluminio verniciato vetro camera. Tutti gli infissi esterni dei locali ad uso ufficio e dei servizi igienici, sia al piano terra che al piano primo, sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne in alluminio.

Le porte interne sono realizzate tutte con pannellatura in legno ad eccezione di una porta REI di collegamento tra il locale adiacente all'ufficio al piano terra ed il laboratorio produttivo.

Al piano terra la pavimentazione è interamente realizzata in cemento industriale con quarzo colore grigio ad eccezione dei servizi igienici e del vano scala che conduce al piano primo rispettivamente con mattonelle in monocottura e lastre di marmo tipo Trani. Il piano primo presenta pavimentazione con mattonelle in monocottura e pareti e soffitti tinteggiate a tempera.

- Impianti -

Il capannone è dotato sotto il profilo impiantistico di: impianto elettrico (illuminazione, F.E.M. e trifase), termico (solo piano primo), igienico sanitario ed idrico.

L'impianto di riscaldamento del piano primo è realizzato con caldaia a metano e terminali costituiti da radiatori in ghisa; l'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica e l'impianto sanitario funzionante; l'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese.

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 perfetta 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 pignorati

Il bene appena descritto deve essere ovviamente 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 3):

- Concessione Edilizia del 09 febbraio 1991 n.2899 (pratica edilizia n.2532) protocollo n.6382 su istanza presentata dai Sig.ri Pallotto Ugo e Compagnucci Maria Grazia;
- Concessione Edilizia del 15 maggio 1995 n.3476 (pratica edilizia n.2532) protocollo n.5620 su istanza presentata dai Sig.ri Pallotto Ugo, Compagnucci Maria Grazia e Pianessi Vittorio;

- Variante del 26 settembre 1995 protocollo 9057 alla Concessione Edilizia del 09 febbraio 1991 n.2899 (pratica edilizia n.2532) su istanza presentata dai Sig.ri Pallotto Ugo, Compagnucci Maria Grazia e Pianessi Vittorio;
- Variante del 26 giugno 1996 protocollo n.8102 alla Concessione Edilizia del 15 maggio 1995 n.3476 (pratica edilizia n.2532) su istanza presentata dai Sig.ri Pallotto Ugo, Compagnucci Maria Grazia e Pianessi Vittorio;
- Certificato di Agibilità porzione piano terra del 28 febbraio 1997 pratica n.2532 protocollo n.2144.

In merito alla licenza urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, si ritiene che lo stesso sia conforme agli standard e parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G e **completo dei titoli abilitativi**.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 01/06/2015, documenti ai cui all'ALLEGATO 4, il sopra descritto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Trascrizione contro: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
del 19 agosto 2014 R.P.7113 R.G.9384
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 212/2014 del 13/08/2014



a favore di Tetta Sergio - CF TTT SRG 70P09 E716B
Unità negoziale: Immobile sito in Montecassiano (MC) Fg.28
P.IIa 77 Sub. 8 Natura D/1 e immobile sito in Montecassiano
(MC) Fg.28 P.IIa 243 Natura D/1

2. Trascrizione contro: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
del 19 agosto 2014 R.P.7114 R.G.9385
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 213/2014 del
13/08/2014
a favore di Pomili Gian Luigi - CF PML GLG 63R12 F632R
Unità negoziale: Immobile sito in Montecassiano (MC) Fg.28
P.IIa 77 Sub. 8 Natura D/1 e immobile sito in Montecassiano
(MC) Fg.28 P.IIa 243 Natura D/1
3. Trascrizione contro: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
del 19 agosto 2014 R.P.7115 R.G.9386
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 214/2014 del
13/08/2014
a favore di Benzarour Mohamed - CF BNZ MMD 72L12 Z301A
Unità negoziale: Immobile sito in Montecassiano (MC) Fg.28
P.IIa 77 Sub. 8 Natura D/1 e immobile sito in Montecassiano
(MC) Fg.28 P.IIa 243 Natura D/1
4. Trascrizione contro: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

- del 19 agosto 2014 R.P.7116 R.G.9387
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 211/2014 del
13/08/2014
a favore di Reo Davide - CF REO DVD 54°30 F913R
Unità negoziale: Immobile sito in Montecassiano (MC) Fg.28
P.IIa 77 Sub. 8 Natura D/1 e immobile sito in Montecassiano
(MC) Fg.28 P.IIa 243 Natura D/1
5. Trascrizione contro: Atto Giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento
del 29 maggio 2015 R.P.4406 R.G.5930
Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 47 del
22/04/2015
a favore massa creditori del fallimento della BONACCI E
VEROLI DI SAVORETTI & C. SRL.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione - stima

- Criteri di stima -

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

Gli immobili sono stati 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) \bar{E} 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 risposdenza 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

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Montecassiano

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

- Stima -

In sintesi, l'immobile di tipo D/1 consiste in un opificio industriale ubicato nel Comune di Montecassiano, lungo Via Piermanni all'interno della Zona Industriale "Villa Mattei", catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

**Foglio 28 – Particella 243 - Categoria D/1 – Rendita cat.
2.277,57 €.**

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 considerazione ne deriva, per la porzione adibita a reparto produttivo, un valore di 375 €/mq, rientrante nell'intervallo, seppur al limite inferiore, di quelli indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2015 semestre 1 – Provincia Macerata – Comune Montecassiano – Zona Suburbana fraz. Sambucheto – Villa Mattei – Sant'Egidio – Codice di Zona E1 – Microzona catastale n.1 – Tipologia capannoni tipici – Valore mercato minimo 375 €/mq Valore mercato massimo 550 €/mq. Alla porzione adibita ad uffici è stato assegnato un valore unitario di 420 €/mq, in considerazione della migliore tipologia delle finiture interne.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie capannone: 592 mq - 375 €/mq

Superficie uffici: 188 mq - 420 €/mq

Corte: 590 mq - 20 €/mq

VALORE TOTALE

€ 312.760,00

