TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2015

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CRISTIANO CRESCENTINI

CF:CRSCST70D05A271M
con studio in MATELICA (MC) VIA FABIO FILZI 28
telefono: 0737786221
email: geomcre@libero.it
PEC: cristiano.crescentini@geopec.it

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aede5410e34e

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

[illegible] **appartamento** a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: Viale Aldo Moro snc, piano: T-1-S1, intestato a
  derivante da Visura catastale e progetti approvati dal Comune
  Coerenze:

[illegible] **box doppio**, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 15.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a)
  Coerenze:

[illegible] **cantina**, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 9.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq

[illegible] **appartamento** a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: T-1-S1, intestato a
  , derivante da Visura Catastale e progetti approvati dal Comune.
  Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.
[illegible] **box doppio**, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato

con il numero 16.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a , derivante da Visura catastale
  Coerenze: [illegible]

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 10.

C **appartamento** a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Pievebogliana Costruzioni Srl)
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a
  derivante da Visura catastale e progetto
  Coerenze: [illegible]

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 17.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 11.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

D **appartamento** a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a
  derivante da Visura catastale e progetto
  Coerenze: [illegible]

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 18.
Identificazione catastale:

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aa4eb40e34e

- foglio 11 particella 700 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a ! 'erivante da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 12.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, i lerivante da Visura catastale e progetto

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a derivante d catastale eprogetto
  Coerenze:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 19.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a 'erivante da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 13.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a erivante da Visura catastale e progetto

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà .
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a
  derivante da Visura catastale e progetto
  Coerenze:

box doppio, composto da garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq,

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aede5e40e8fe

identificato con il numero 20.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/2 , indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a nte da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 14.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**794,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**492,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 452.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 452.700,00**
Data della valutazione:	**18/01/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattasi di fabbricato in corso di costruzione. Sono state realizzate tutte le parti strutturali ed alcune tramezzature interne ed le relativa predisposizione per gli impianti, due dei tre fabbricati facenti parte della lottizzazione sono stati tinteggiti esternamente, ma ad oggi bisogna di nuovo realizzare la nuova tinteggiatura, in qaunto il fabbricato è in uno stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aade5410e84a

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/07/2006 , a favore di Unicredit Banca S.p.a., conti derivante da Mutuo.
importo ipoteca : 1316000.
La formalità è riferita solamente a A tutta la particella 700 del foglio 11, compresa la corte.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulata il 22/06/2016 , a favore di Unicredit Banca Spa, conti , derivante da Mutuo Ipotecario.
La formalità è riferita solamente a Alla nuova particella 700 del foglio 11, fabbricati e corte esterna.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Al momento non esistono spese accessorie e non esiste un condominio in quanto il fabbricato è in corso di costruzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso successive varianti, intestata a . oi volturata all. er lavori di Realizzazione di n.3 villette, presentata il 16/12/2003 con il n. 6489 di protocollo, rilasciata il 20/03/2004, agibilità **non ancora rilasciata.**
Il titolo è riferito solamente a Costruzione di n.3 villette

Parere Asur **N. 2**, intestata a per lavori di Realizzazione di n.3 villette, presentata il 03/01/2004, rilasciata il 05/03/2004 con il n. 3359 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Tutti fabbricati

Permesso di costruire in sanatoria **N. 3**, intestata a per lavori di variante al permesso di costruire, presentata il 28/09/2006 con il n. 4619 di protocollo, rilasciata il 27/11/2006 con il n. 5694 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ex particella 520.

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aa4efb40e51e

Richiesta di sanatoria per opere difformi N. 4, intestata a [illegible] :r lavori di Realizzazione di n.3 palazzine, presentata il 09/10/2007 con il n. 3908 di protocollo

Richiesta di sanatoria N. 5, intestata a [illegible] ~sentata il 15/03/2008 con il n. 1177 di protocollo

Ordinanza di demolizione N. 6, intestata a [illegible] :r lavori di Lavori difformi al progetto approvato., presentata il 05/05/2008 con il n. 1177 di protocollo

Ordinanza di revoca N. 7, intestata a [illegible] per lavori di Difformi ai progetti approvati, presentata il 21/03/2009 con il n. [illegible]

Permesso di costruire in sanatoria N. 8, intestata a [illegible] per lavori di Difformi ali progetti approvati., rilasciata il 24/03/2009 con il n. 1340 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ex foglio 11 particella 518-519

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di espansione "C"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto rigurda la conformità urbanistica non ci sono problemi, il tutto corrisponde ai progetti presentati in Comune, invece per la situazione catastale, è tutto conforme in riferimento alla sagoma del fabbricato, in quanto ancora non esistono le divisioni interne, perchè il fabbricato è in corso di costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Permesso di costruire già rilasciato)
L'immobile risulta **conforme**..
Al momento il fabbricato in corso di costruzione è conforme ai progetti presentati in Comune.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet[illegible]
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: Viale Aldo Moro snc, piano: T-1-S1, intestato [illegible] derivante da Visura catastale e progetti approvati dal Comune [illegible] Coerenze: [illegible]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km. [illegible]

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: [illegible]

esposizione: [illegible]

luminosità: [illegible]

panoramicità: [illegible]

impianti tecnici: [illegible]

stato di manutenzione generale: [illegible]

servizi: [illegible]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	**123,00**				**123,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 15.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a [illegible] Coerenze [illegible]

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedafb40e84e

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 9.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Con destinazione abitazione

Indirizzo: Via Aldo Moro snc

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.350,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Aldo Moro snc

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 72

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Ripostiglio

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedd5c40e34e

fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**71.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 71.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 71.250,00**

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro [illegible] della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 123 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro snc, piano: T-1-S1, intestato a [illegible] ..., derivante da Visura Catastale e progetti approvati dal Comune.
  Coerenze:

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km.	[illegible] ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	[illegible] ★★★★★
esposizione:	[illegible] ★★★★★
luminosità:	[illegible] ★★★★★
panoramicità:	[illegible] ★★★★★
impianti tecnici:	[illegible] ★
stato di manutenzione generale:	[illegible] ★

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 651aedefb40e34e

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	123,00	x	100 %	=	123,00
Totale:	**123,00**				**123,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 16.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale
  Coerenze: ..

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 10.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Fabbricato

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.350,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aadc540e34e

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 72

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**71.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 71.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 71.250,00**

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.
Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a [illegible]
derivante da Visura catastale e progetto

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654ede5510e34e

Coerenze: .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km. [illegible]

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: [illegible]

esposizione: [illegible]

luminosità: [illegible]

panoramicità: [illegible]

impianti tecnici: [illegible]

stato di manutenzione generale: [illegible]

servizi: [illegible]

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	**137,00**				**137,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 17.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Cantina, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 11.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 72

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Ripostiglio

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 61.650,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**77.550,00**

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aada640e84e

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 77.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 77.550,00**

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Per quanto riguarda il fabbricato si pùò dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a
  derivante da Visura catastale e progetto
  Coerenze: [illegible]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km. ★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	**137,00**				**137,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 18.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 18 (catasto fabbricati) categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a l . rivante da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 12.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 61.650,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 72

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedfb40e84a

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**77.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 77.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 77.550,00**

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3 [illegible] 137 mq. indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato [illegible]
  derivante da Visura catastale eprogetto
  Coerenze: [illegible]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aa4efb40e34a

parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	**137,00**				**137,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da Garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 19.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato da
  Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 13.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/3 consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a I derivante da
  Visura catastale e progetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aede5e40e34e

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 61.650,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: Garage

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 72

Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Cantina

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**77.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 77.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 77.550,00**

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aede6b40e34e

BENI IN PIEVEBOVIGLIANA VIA ALDO MORO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO F

appartamento a PIEVEBOVIGLIANA Via Aldo Moro snc, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Per quanto riguarda il fabbricato si può dichiarare in fase di costruzione, infatti è stata realizzata la distribuzione interna dei locali come da progetto, depositato in comune, è stata realizzata la predisposizione degli impianti, ma ad oggi il fabbricato è allo stato grezzo, non ci sono finiture ed impianti vari, non ci sono infissi di nessun genere. Praticamente il fabbricato si può considerare in uno stato di abbandono totale, ed aperto a tutti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 137 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: T-1°-S1, intestato a [redacted], derivante da Visura catastale e progetto
  Coerenze: [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Camerino,Muccia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si può effettuare nessun Attestato di prestazione energetica in quanto l'intero fabbricato e' in corso di costruzione, non sono presenti infissi e tutti gli impianti.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	137,00	x	100 %	=	137,00

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aa4e5410e34a

Totale:	**137,00**	**137,00**

ACCESSORI:

box doppio, composto da garage, sviluppa una superficie commerciale di **72,00** Mq, identificato con il numero 20.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

cantina, composto da Ripostiglio, sviluppa una superficie commerciale di **10,00** Mq, identificato con il numero 14.
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 700 sub. 14 (catasto fabbricati) categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: Via Aldo Moro, piano: S1, intestato a derivante da Visura catastale e progetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Abitazione
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie: 137
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 61.650,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Garage
Indirizzo: Via Aldo Moro
Superfici principali e secondarie:
Superfici accessorie: 72
Prezzo/Prezzo richiesto: 14.400,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare
Descrizione: Cantina

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aa4a540e84e

Indirizzo: Via Aldo Moro

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 1.500,00 pari a 150,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per eseguire la valutazione dell'immobile di cui sopra si è tenuto conto, oltre che alle varie Agenzia Immobiliari della zona, anhce alla situazione attuale in cui si trova ad oggi il territorio, che stato oggetto di un evento sismico nell'anno 2016, nel quale parte dei fabbricati che si trovano nelle vicinanze del fabbricato oggetto di Perizia, sono stati dichiarati inagibili.Infatti anche in quasto fabbricato si evidenziano delle piccole lesioni alle tramezzature interne.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**77.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 77.550,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 77.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda le fonti per poter esprimere un giudizio sul valore finale dell'immobile oggetto di Perizia, sono state utilizzate le varie agenzia immobiliari di zona ad oggi presenti, in quanto causa degli eventi sismici del 2016, non si possono trovare agenzia immobiliari nelle zone adiacenti al fabbricato in questione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Pievebogliana, agenzie: Camerino e dintorni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,00	82,00	71.250,00	71.250,00
B	appartamento	123,00	82,00	71.250,00	71.250,00

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

C	appartamento	137,00	82,00	77.550,00	77.550,00
D	appartamento	137,00	82,00	77.550,00	77.550,00
E	appartamento	137,00	82,00	77.550,00	77.550,00
F	appartamento	137,00	82,00	77.550,00	77.550,00
				452.700,00 €	452.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Per quanto riguarda le quote di divisibilità, le stesse si potrebbero dividere, facendo riferimento alle vecchie particelle catastali,
(518-519-520).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 452.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F.IV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 452.700,00

data 18/01/2018

il tecnico incaricato
CRISTIANO CRESCENTINI

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA Serial#:

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA

Provincia di Macerata

Prot. n° 1971

ORDINANZA N. 10/2008 DI APPLICAZIONE SANZIONE PECUNARIA PER OPERE EDILI ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO A COSTRUIRE
(art.34 D.P.R. 06 giugno 2001, n.380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

PREMESSO:

che in data 26 luglio 2006, con nota prot. n. 3874 il responsabile del servizio urbanistica ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90 per verificare alcuni presunti abusi edilizi effettuati, dalla ditta , con sede in via F.S. Sprovieri n.17 – 00152 Roma, nella realizzazione di due villini in via Don Orione sui lotti distinti al N.C.E.U al foglio n. 11 mappali n. 518 – 519;

che con nota prot. n. 1671 del 24 aprile 2007 il responsabile del servizio urbanistica ha comunicato la conclusione del procedimento amministrativo, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90, con ordine di sospensione dei lavori, alla società con sede in via F.S. Sprovieri n.17 – 00152 Roma, in qualità di proprietaria, all'arch. domiciliato in via F.S. Sprovieri n. 17 in qualità di Direttore dei lavori e responsabile della sicurezza ed alla ditta con sede in via Monghio n.18, Monterotondo (RM), nella qualità di impresa esecutrice delle opere;

che in data 12 settembre 2007 il Responsabile del servizio ha emesso ordinanza di demolizione n.21/2007, per le opere realizzate in parziale difformità dal permesso a costruire;

VISTO che in data 15 marzo 2008 con nota assunta al protocollo dell'Ente al n. 1177, il sig. nato a Tripoli (Libia) , residente in Roma, in qualità di Amministratore delegato della ha fatto richiesta di permesso a costruire in sanatoria per le opere realizzate in parziale difformità al permesso a costruire rilasciato in data 16 dicembre 2003, prot. n. 6489;

VISTA la documentazione presentata a corredo della richiesta a sanatoria, consistente in elaborati grafici con riportato: la situazione generale dello stato di abuso, la situazione dello stato di abuso della villetta realizzata sul lotto distinto al N.C.E.U. al foglio n.11 mappale n.518 e la situazione dello stato di abuso della villetta realizzata sul lotto distinto al N.C.E.U. al foglio n.11 mappale n.519; inoltre è stata presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dall'arch. , resa in merito alla demolizione delle porzioni realizzate in parziale difformità al permesso a costruire relative ai prospetti prospicienti le strade di lottizzazione delle due palazzine insistenti sui lotti n. 518 e 519, la quale non può avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità; dichiara inoltre che le eventuali demolizioni andrebbero a compromettere la statica delle porzioni residue.

VISTO che le opere realizzate in parziale difformità rispetto al permesso a costruire consistono nel non rispetto della distanza minima dalle strade prescritta per legge pari a 5 metri, e pertanto la superficie difforme dal progetto è pari a mq 17,05, come calcolato nel prospetto allegato;

RITENUTO pertanto di dover applicare la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTO che tale sanzione resta determinata in € 27.089,78 (diconsi euro ventisettemilazeroottantanove/78) pari al doppio del costo di produzione dell'opera abusiva in quanto ad uso residenziale, quale risulta dal calcolo della sanzione redatto dal Responsabile del servizio che si allega alla presente;

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA

Provincia di Macerata

EMAS

ORDINA

È irrogata a carico del sig. nato a Tripoli (Libia) il , residente in Roma, via in qualità di Amministratore delegato della , per le opere edili realizzate in parziale difformità al permesso a costruire di cui in premessa, la sanzione pecuniaria di € 27.089,78 (euro ventisettemilazeroottantanove/78) da versarsi, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla notifica della presente, sul conto corrente intestato alla tesoreria comunale presso la Banca delle Marche spa - Filiale di Pievebovigliana codice IBAN: "IT81D0605569070000000001498".

Pievebovigliana, 5 maggio 2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Pietro Paganelli)

Rilasciata il 5 maggio 2008

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA

Provincia di Macerata

ORDINANZA DI REVOCA N. 5/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO:

- che in data 26 luglio 2006, con nota prot. n. 3874 il responsabile del servizio ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90 per verificare alcuni presunti abusi edilizi effettuati, dalla ditta . con sede in via F.S. Sprovieri n.17 – 00152 Roma, nella realizzazione di due villini in via Don Orione sui lotti distinti al N.C.E.U al foglio n. 11 mappali n. 518 – 519;

- che con nota prot. n. 1671 del 24 aprile 2007 il responsabile del servizio ha comunicato la conclusione del procedimento amministrativo, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241/90, con ordine di sospensione dei lavori, alla società con sede in via F.S. Sprovieri n.17 – 00152 Roma, in qualità di proprietaria, all'arch. domiciliato in via F.S. Sprovieri n. 17 in qualità di Direttore dei lavori e responsabile della sicurezza ed alla ditta con sede in via Monghio n.18, Monterotondo (RM), nella qualità di impresa esecutrice delle opere;

- che in data 12 settembre 2007 il Responsabile del servizio ha emesso ordinanza di demolizione n.21/2007, per le opere realizzate in parziale difformità dal permesso a costruire;

VISTO che in data 15 marzo 2008 con nota assunta al protocollo dell'Ente al n. 1177, il sig. nato a Tripoli (Libia) il residente in Roma, via in qualità di Amministratore delegato della ha fatto richiesta di permesso a costruire in sanatoria per le opere realizzate in parziale difformità al permesso a costruire rilasciato in data 16 dicembre 2003, prot. n. 6489;

VISTA la documentazione presentata a corredo della richiesta a sanatoria, consistente in elaborati grafici con riportato: la situazione generale dello stato di abuso, la situazione dello stato di abuso della villetta realizzata sul lotto distinto al N.C.E.U. al foglio n.11 mappale n.518 e la situazione dello stato di abuso della villetta realizzata sul lotto distinto al N.C.E.U. al foglio n.11 mappale n.519; inoltre è stata presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dall'arch. , resa in merito alla demolizione delle porzioni di fabbricato realizzate in parziale difformità al permesso a costruire relative ai prospetti prospicienti le strade di lottizzazione delle due palazzine insistenti sui lotti n. 518 e 519, nella quale si legge che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità; dichiara inoltre che le eventuali demolizioni andrebbero a compromettere la statica delle porzioni residue.

VISTO che le opere realizzate in parziale difformità rispetto al permesso a costruire consistono nel non rispetto della distanza minima dalle strade prescritta per legge pari a 5 metri, e pertanto la superficie difforme dal progetto è pari a mq 17,05;

VISTO che in data 5 maggio 2008 è stata emessa ordinanza n. 10/2008 di applicazione sanzione pecuniaria per opere edili eseguite in parziale difformita' dal permesso a costruire (art.34 d.p.r. 06 giugno 2001, n.380);

DATO Atto che la ditta con sede in via F.S. Sprovieri n.17 – 00152 Roma, ha ottemperato al pagamento della sanzione pecuniaria mediante versamento in tre rate della sanzione, per una somma complessiva di € 27.089,78;

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA

Provincia di Macerata

ORDINA

La revoca dell'ordinanza di demolizione n. 21 del 12 settembre 2007, in quanto con il pagamento della sanzione pecuniaria sono state sanate le opere realizzate in parziale difformità al permesso a costruire (art.34 d.p.r. 06 giugno 2001, n.380), rilasciato in data 16 dicembre 2003, prot. n. 6489.

Avverte altresì

– ai sensi dell'articolo 3, 4° della legge L. 7 agosto 1990, n. 241 contenente "nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" che il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR di Ancona entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla notifica o comunque dalla piena conoscenza del presente atto da parte dei destinatari ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine.

Pievebovigliana, 16 marzo 2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Paganelli Geom. Pietro

Io sottoscritto messo comunale del Comune di Pievebovigliana ho notificato il su esteso atto al sig. ..... e ciò ho fatto consegnando copia conforme dello stesso atto mediante .....

Io sottoscritto messo comunale del Comune di Pievebovigliana ho notificato il su esteso atto alla Ditta .. e ciò ho fatto consegnando copia conforme dello stesso atto mediante ...R.c. A/R.....

In fede.

Il messo comunale

Attili Antonella

Pievebovigliana ...24-03-2009.....

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA P.zza V. Veneto n. 98 – 62035 Pievebovigliana (MC)
C.F. 00263270431 C.C.P. 13560628
Tel. 0737/44126-44026 Fax 0737/44098 E-mail: comune@pievebovigliana.sinp.net Sito Internet : www.pievebovigliana.sinp.net

COMUNE DI PIEVEBOVIGLIANA

Provincia di Macerata

Prot. n° /340

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO:

- che in data 20 marzo 2004 venne rilasciato alla società con sede in via Francesco Catel 37/49 00152 Roma, permesso a costruire per la realizzazione di n. 3 villini bifamiliari da edificarsi sui lotti identificati catastalmente al foglio n. 11 con mappali n. 518 – 519 – 520;
- che in data 25 gennaio 2005 il sig. nato a Teramo il 27/02/1955. C.F. Amministratore delegato della ditta con sede in via F.S. Sprovieri n. 17, 00152 Roma, comunicò di aver acquistato dalla società , con atto presso il Notaio Andrea Fedele di Roma, repertorio 37.764 racc. 9.275 del 29.10.2004 i tre lotti di terreno edificabile, classificati nel piano regolatore come ricadenti in zona "C" di espansione, distinti al foglio n. 11 del Catasto Terreni, con particelle n. 518 – 519 – 520 chiedendo contestualmente di "Volturare" la concessione edilizia di cui sopra a proprio nome;
- che verificato il pagamento degli oneri concessori, in data 28 maggio 2005 venne volturato il permesso a costruire alla ditta con sede in via F.S. Sprovieri n. 17, 00152 Roma;
- che con nota del 28 settembre 2006 assunta al protocollo dell'Ente al n. 4619, la ditta fece richiesta di variante in corso d'opera per il costruendo immobile sul lotto identificato catastalmente al foglio n. 11 mappale n. 520;
- che in data 27 novembre 2006 venne rilasciato Permesso a costruire in variante prot. n. 5694;
- che a seguito della verifica dei confini fu rilevato che i fabbricati realizzati sui lotti identificati catastalmente al foglio n. 11 mappali n. 518 - 519 non rispettavano la prescritta distanza dai confini;
- che con ordinanza n. 21 del 12 settembre 2007 il responsabile del servizio ordinava la demolizione della parte di edifici che non rispettavano la prescritta distanza dai confini;
- che con nota del 7 dicembre 2007, assunta la protocollo dell'Ente al n. 4874, l'arch. nato a Camerino il residente a Castelraimondo (MC) in via Monte Pennino n.8, depositò dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in merito alla demolizione delle porzioni di fabbricato realizzate in parziale difformità al permesso di costruire rilasciato per la costruzione delle palazzine bifamiliari, dichiarando che la demolizione non potesse avvenire senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità e che l'eventuale demolizione comprometterebbe la staticità dell'intero edificio;
- che a seguito di ciò il sig. nato a Tripoli (Libia) il esidente a Roma in via Francesco Mincio n. 289 in qualità di Amministratore delegato della con sede in via F.S. Sprovieri n. 17, 00152 Roma, con nota del 15 marzo 2008 assunta al protocollo dell'ente al n. 1177, chiese l'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m. in quanto la demolizione delle parti difformi degli edifici realizzati non poteva avvenire senza pregiudizio statico delle intere costruzioni, chiedendo inoltre, il rilascio del permesso a costruire in sanatoria ai sensi del comma 2, art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m;
- che in data 5 maggio 2008 ai sensi del comma 2, art. 34 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 e s.m., è stata emessa ordinanza n. 10/2008 per l'applicazione della sanzione pecuniaria;
- che con versamenti del 27 ottobre 2008, del 28 novembre 2008 e del 13 marzo 2009 la ditta ha ottemperato al pagamento della sanzione;

- che il responsabile del servizio, constatato il pagamento della sanzione, in data 16 marzo 2009, con ordinanza n. 5/2009, ha revocato l'ordinanza n. 21 di demolizione emessa in data 12 settembre 2007;

PRESA visione della documentazione allegata alla domanda redatti dall'arch. riguardante i fabbricati costruiti sui lotti n. 518 e 519;
ACCERTATA la conformità dell'opera;
DATO ATTO che il richiedente la sanatoria ha assolto agli obblighi di pagamento della sanzione;
VISTE le leggi 28/02/1985 n.47, il D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.;
FATTI Salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

RILASCIA

nato a Tripoli (Libia) il residente a Roma in via Francesco Mincio n. 289
in qualità di Amministratore delegato della

PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA

Per le opere costruite in difformità al permesso a costruire, rilasciato in data 20 marzo 2004 sugli immobili siti in via Don Luigi Orione censiti in Catasto al foglio n.11 mappali n.518 - 519, descritte in premessa in osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. Le opere realizzate dovranno risultare conformi al disposto dal D.P.R. n.380/01 e s.m.;
2. Prima dell'inizio dei lavori di completamento o sistemazione, dovrà essere comunicato il nominativo della ditta che eseguirà gli stessi e dovrà essere depositato il "DURC" (documento unico di regolarità contributiva).

Pievebovigliana 24 marzo 2009

Il responsabile del servizio
Paganelli geom. Pietro

Il sottoscritto dichiara di accettare il presente permesso di costruire in sanatoria e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Pievebovigliana _____

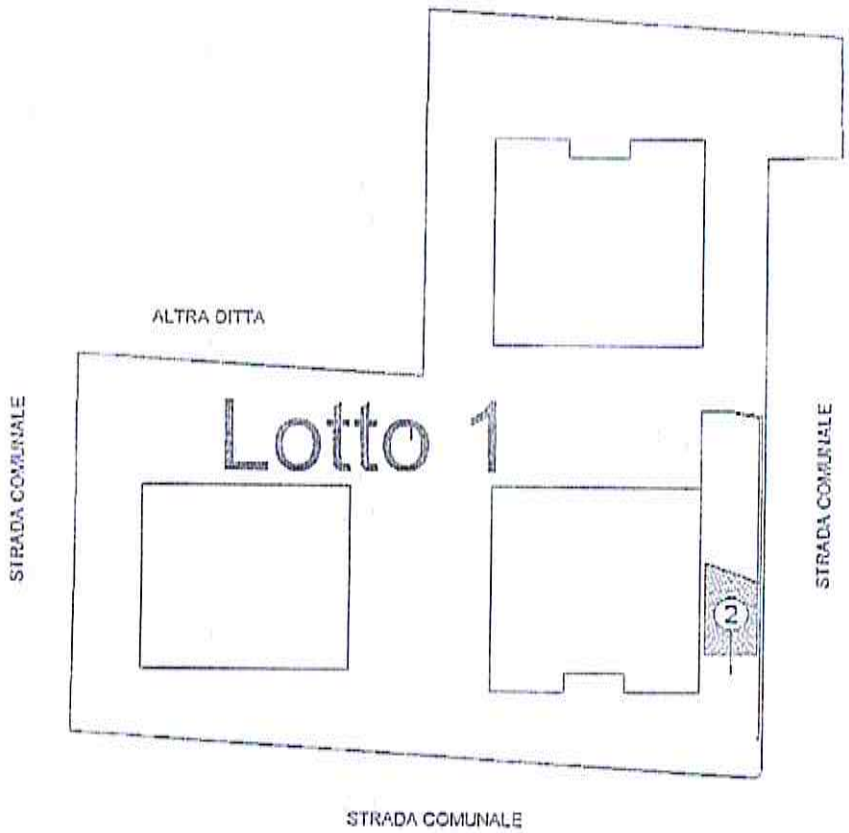
Il Concessionario

_____

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Romagnoli Pietro
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Camerino N. 205

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Comune di Pievebovigliana	Protocollo n. MC0017947 del 01/02/2008
Sezione: Foglio: 11 Particella: 700	Tipo Mappale n. 272964 del 22/11/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2017 - n. T12361 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2017 - Comune di PIEVEBOVIGLIANA (G637) - < Foglio: 11 - Particella: 700 - Elaborato planimetrico >

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

Nominativo in perizia degli appartamenti e garage



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2017 - Comune di PIEVEBOVIGLIANA (G637) - < Foglio: 11 - Particella: 200 - Elaborato planimetrico >

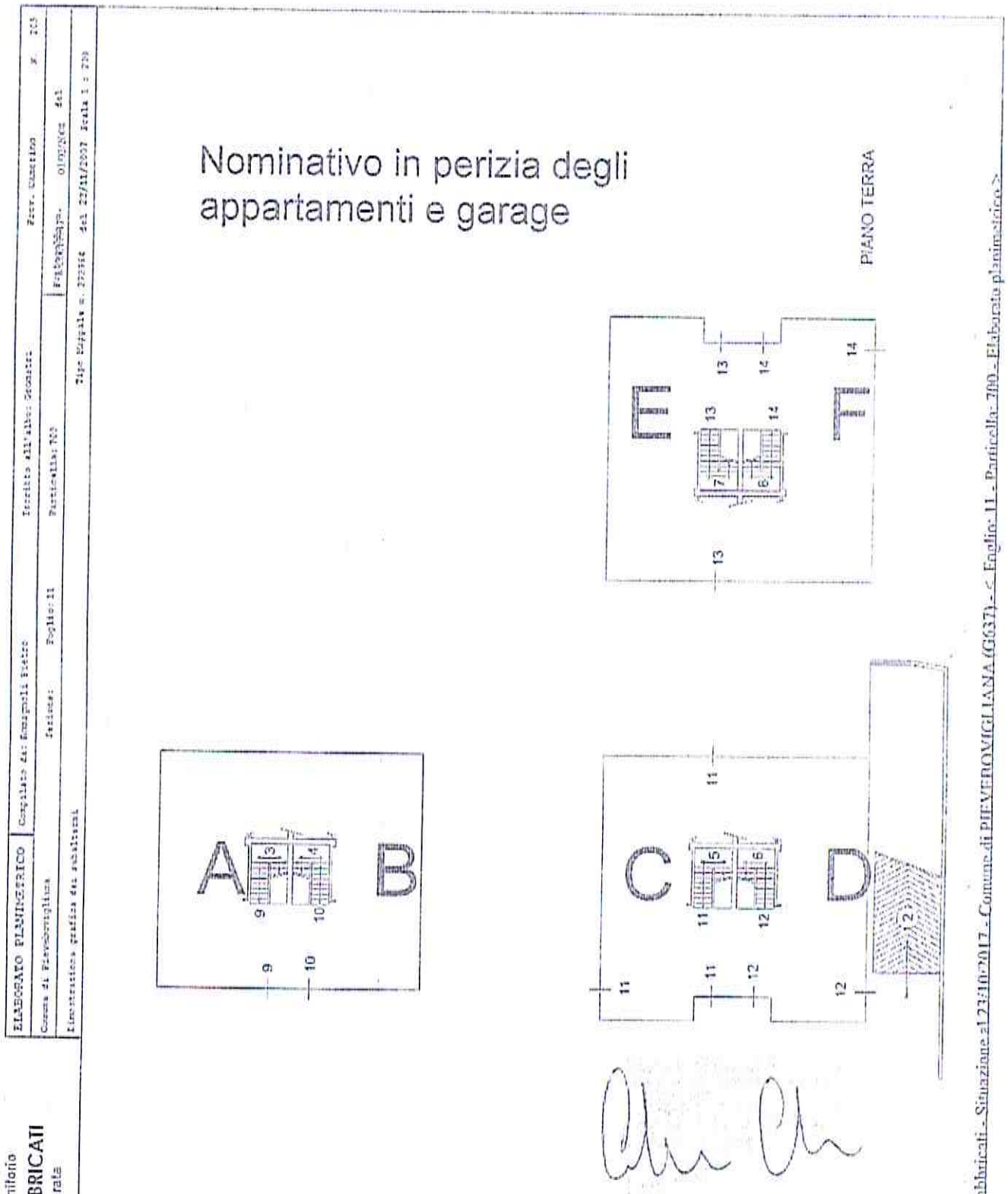
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Macerata

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2017 - n. T12361 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

Nominativo in perizia degli appartamenti e garage



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2017 - Comune di PIEVEPELAGO (G637) - < Foglio: 11 - Particella: 789 - Elaborato planimetrico >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

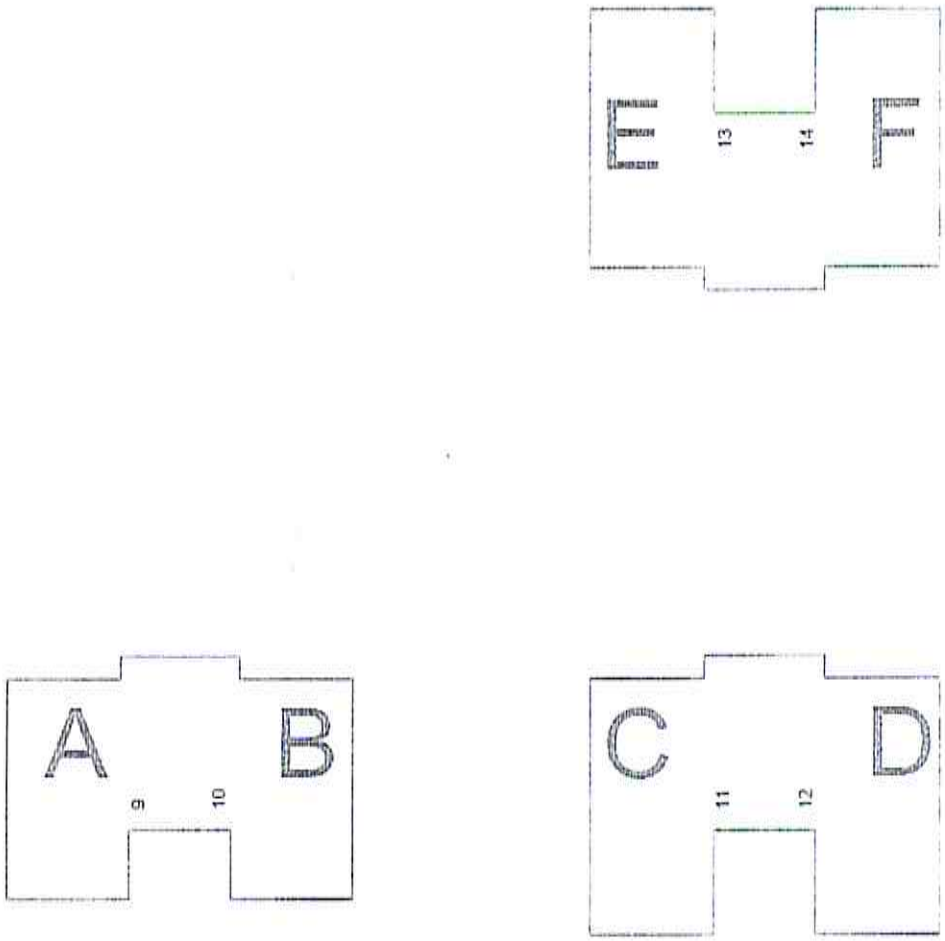
Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2017 - n. T12361 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

Nominativo in perizia degli appartamenti e garage

PIANO PRIMO



ELABORATO PLANIMETRICO | Compilata da: Romagnoli Pietro | Iscritto all'albo: Geometri | Prov. Cosenza | N. 225

Comune di Pievebovigliana | Sezione: | Foglio: 11 | Particella: 700 | Prot. n. [illegible] del [illegible]

Dimostrazione grafica dei subalterni | Tipo Mappale n. 272334 del 22/11/2007 Scala 1 : 200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Macerata

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/10/2017 - Comune di PIEVEBOVIGLIANA (G637) - < Foglio: 11 - Particella: 700 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

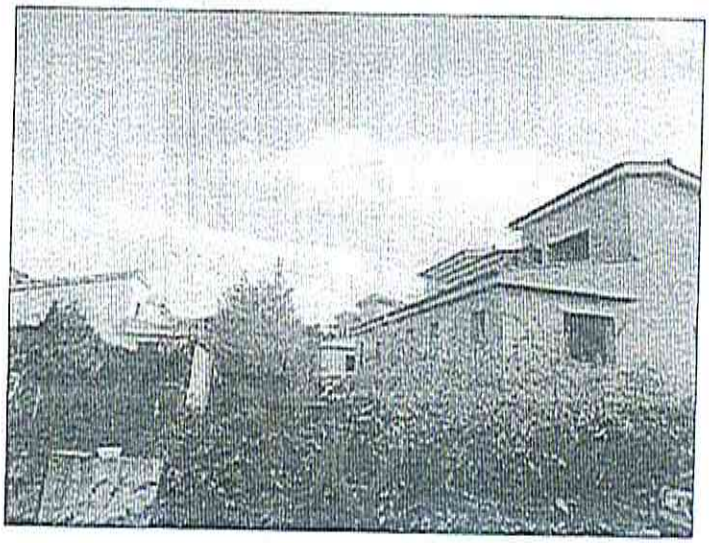
Data: 23/10/2017 - n. T12361 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

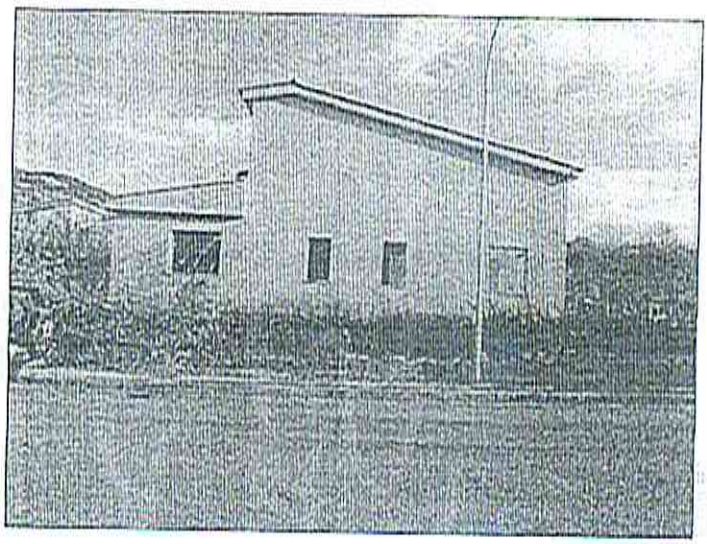
Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

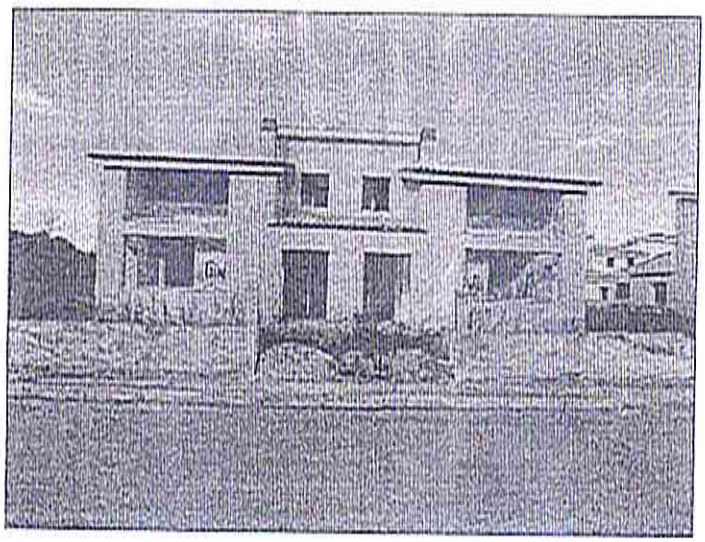


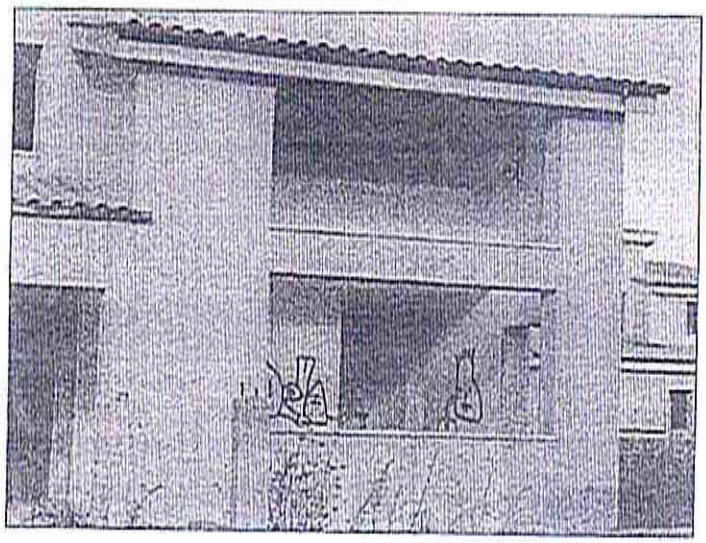




Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40a84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

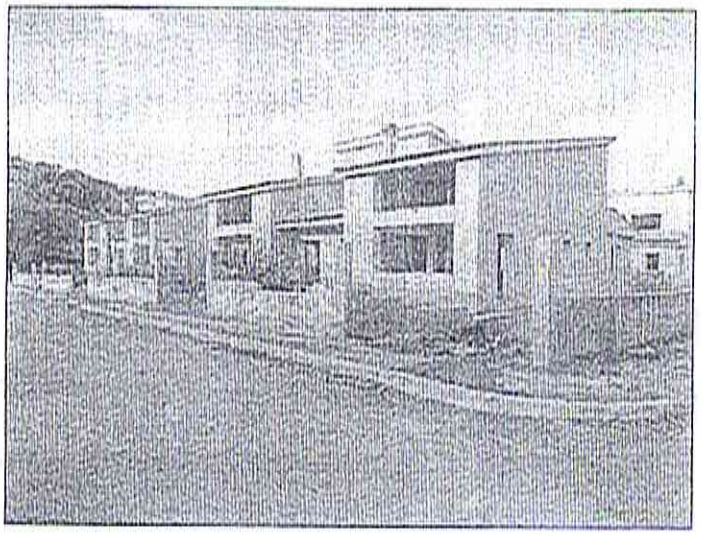


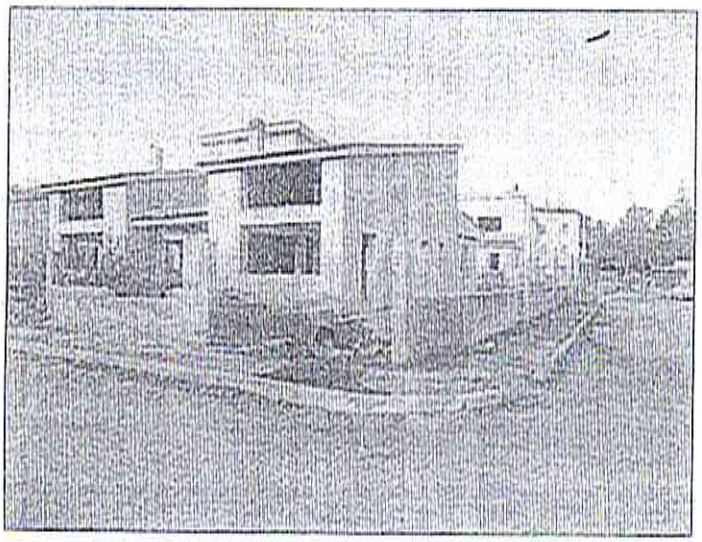


Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedafb40e84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

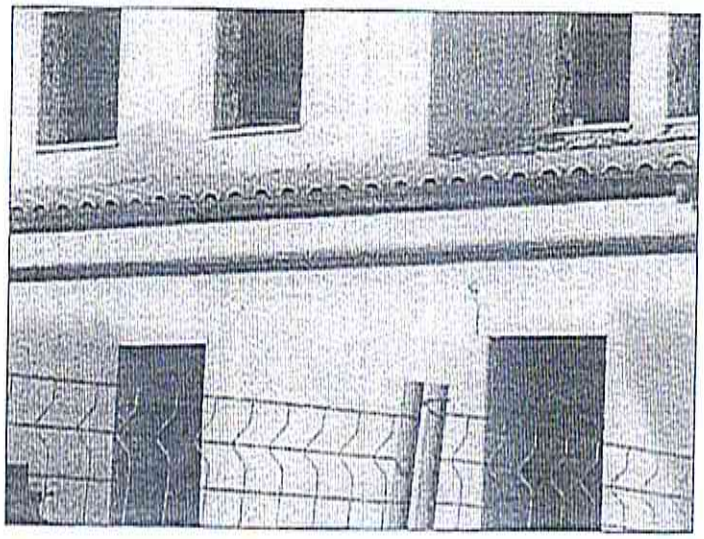


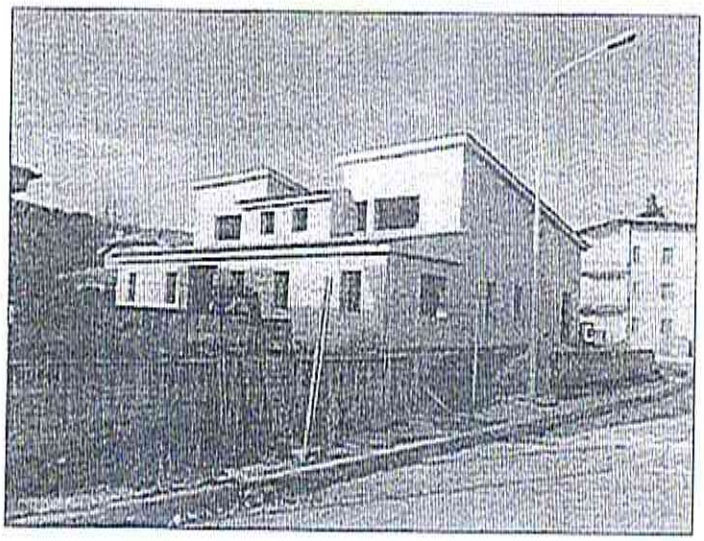


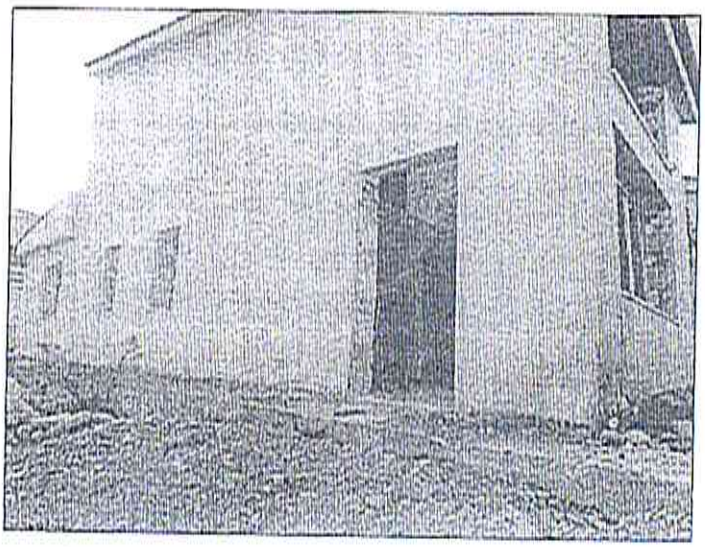


Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40a84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

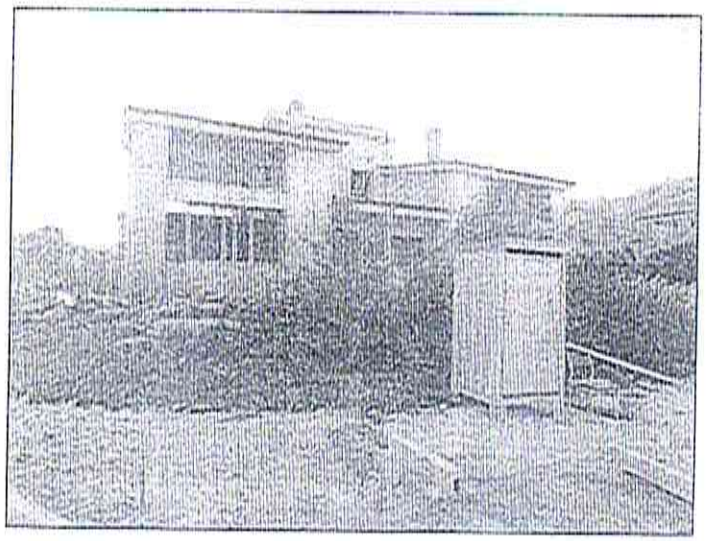


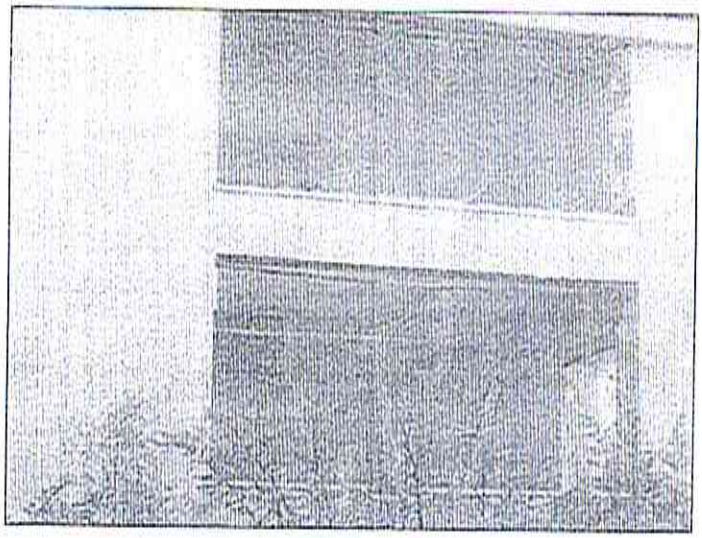




Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedafb40e84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

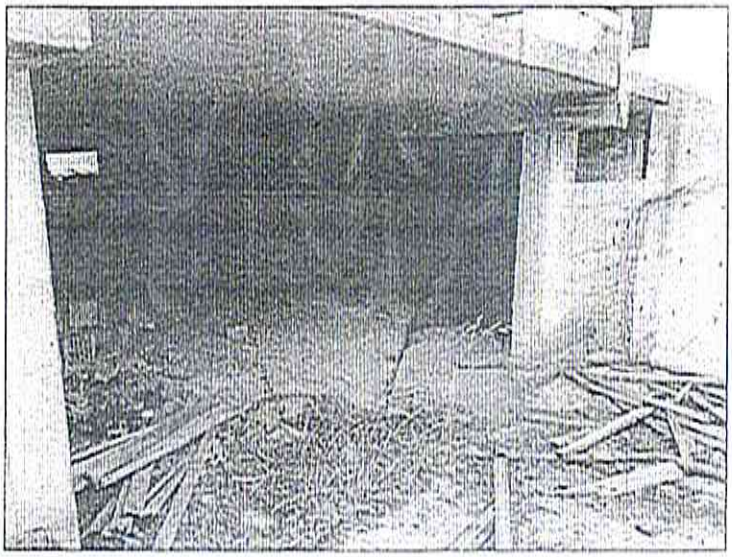


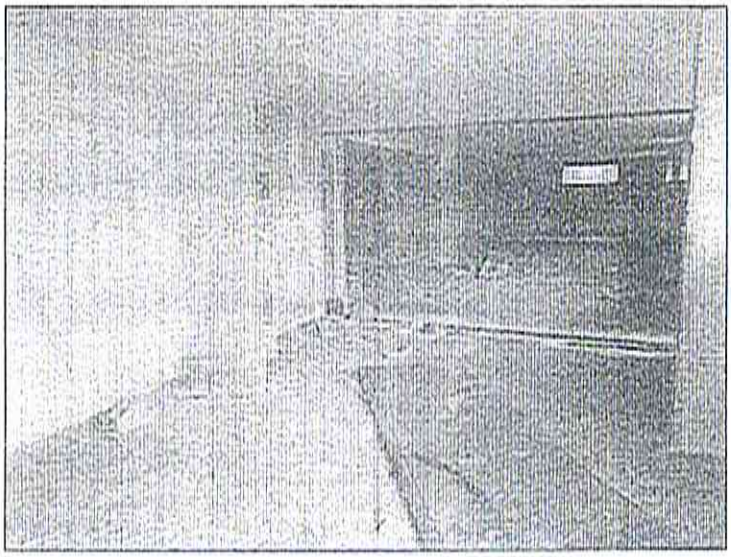




Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aedefb40e84e

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Firmato Da: CRESCENTINI CRISTIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 654aadafb40e84e