

R.G.N.C. 1106/2025CRON. 1138/1942

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

Verbale di giuramento di perizia/traduzione

L'anno 2025 addì 01 del mese di APRILE

Avanti al sottoscritto Funzionario del sopraindicato Tribunale è comparso:

il sig. EMANUELE CARESTIA

e residente in [REDACTED]

identificato con CARTA IDENTITA' [REDACTED]

rilasciata da COMUNE DI RECANATI il 13/03/2024

il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale / traduzione.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Funzionario

L.C.S.

- PERIZIA DI STIMA IMMOBILI -

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA OPIFICI

UBICAZIONE: RECANATI
Via Del Potenza n. 11
Via Maestri del Lavoro n. 28

COMMITTENTE: [REDACTED]

Recanati lì, 14.03.2025

Il Tecnico

(Ing. Emanuele Carestia)



Io sottoscritto Ing. Emanuele Carestia () nato (),
residente a (), con studio
professionale in (), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Macerata con il n° B76, in qualità di tecnico incaricato dalla ditta ()
() per redigere la pratica di cui l'oggetto, descrive quanto segue.

DESCRIZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

La proprietà degli immobili, come risulta dai certificati catastali oggetto della
perizia sono della ditta:

() con sede in Recanati (MC) p.iva ()

Gli immobili oggetto della presente riguardano due opifici siti nel comune di Recanati
in Via Del Potenza n. 11 e Via Maestri del Lavoro n. 28

Urbanisticamente il fabbricato sito in Via Del Potenza si trova in zona
residenziale mista con abitazioni e laboratori vari, mentre l'opificio sito in Via Maestri
del Lavoro si trova nella zona industriale di Recanati località Sambucheto

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il fabbricato sito in Via del Potenza è distinto in catasto al foglio 59 particella 301
sub 10, è accatastato come D7 (utilizzati per attività di tipo industriale) con una rendita
catastale di € 2.338,00 (vedi elaborato planimetrico allegato)

Il fabbricato sito in Via Maestri del Lavoro è distinto in catasto al foglio 121
particella 270 sub 5 e 3, ed è collegato al fabbricato edificato in precedenza il quale è
distinto in catasto al sub 4 e non oggetto di valutazione, i due fabbricati sono
accatastati come D7 (utilizzati per attività di tipo industriale) con una rendita catastale
(sub. 5) di € 25.355,72 mentre il (sub. 3) di € 1.271,42 (vedi elaborato planimetrico
allegato)

Opificio Via del Potenza - Recanati

Il fabbricato in oggetto si trova nel comune di Recanati in Via del Potenza 11, si trova
all'interno di una corte dove si trova la vecchia casa del proprietario, la zona dove è
stato realizzato come da PRG comunale era destinata ad uso promiscuo per abitazioni
e laboratori artigianali, il laboratorio è stato realizzato a fine anni 70" circa con una
struttura in C.A. e muratura, la copertura e le travi sono in ferro

Il fabbricato è composto da due locali separati da un muro divisorio, hanno accesso
da due ingressi autonomi, all'interno si trovano 2 bagni che vengono utilizzati della
porzione posta ad ovest, sul piano sottostrada si trova una cabina elettrica di 30 mq
circa, esternamente si trova una corte comune di 2000 mq circa per il carico e lo
scarico della merce.

Il fabbricato nel suo complesso ha bisogno di manutenzione generale in quanto non è
stata eseguita negli ultimi decenni, ci sono delle infiltrazioni di acqua della copertura e
dalle porte esterne in ferro, anche il piazzale ha bisogno di manutenzione, ci sono
degli avvallamenti, inoltre la copertura è in amianto e quindi andrebbe rimossa o
incapsulata come previsto per legge

Opificio Via Maestri del Lavoro - Recanati

Il fabbricato in oggetto si trova nel comune di Recanati all'interno della zona industriale di Sambucheto in via Maestri del Lavoro n. 11, è stato realizzato tra la fine degli anni 90" e i primi anni del 2000, è stato realizzato con struttura prefabbricata con pilastri in C.A. e tamponature con pannelli prefabbricati in C.A. tipica dei fabbricati industriali, questa porzione oggetto di stima è stata edificata in aderenza alla precedente struttura realizzata negli anni 90.

All'interno si trovano dei bagni con spogliatoi per il cambio degli abiti da lavoro e un locale usato come mensa dagli operai.

Una porzione di fabbricato è soppalcata ed è utilizzata come deposito attrezzatura, l'opificio viene utilizzato attualmente come lavorazione e verniciatura dei mobili da bagno in legno.

Il fabbricato nel suo complesso è in buone condizioni e non ha bisogno di manutenzione in quanto è di recente costruzione, esternamente ha una corte esclusiva di 3350 mq, ed ha accesso autonomo da due passi carrai esterni.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Superficie calpestabile dell'immobile in Via del Potenza

(le superfici ragguagliate vengono calcolate secondo i comuni canoni di compravendita):

Opificio sub 10	mq.	465,35 x1	ragg. =	mq.	465,30
Cabina elettrica	mq.	35 x 0.3	ragg. =	mq.	10,50
Totale					<u>mq 475,80</u>

Superficie calpestabile degli immobili in Via Maersti del Lavoro

(le superfici ragguagliate vengono calcolate secondo i comuni canoni di compravendita):

Opificio sub 5	mq.	5190 x1	ragg. =	mq.	5190,00
Opificio soppalco sub 5	mq.	2100 x0.5	ragg. =	mq.	1050,00
Opificio sub 3	mq.	172 x1	ragg. =	mq.	170,00
Opificio soppalco sub 3	mq.	105 x0.5	ragg. =	mq.	57,50
Totale					<u>mq 6.467,5</u>

STIMA DELL'IMMOBILI VIA DEL POTENZA:

Per quanto sopra descritto, considerati:

- la posizione dell'edificio rispetto al centro urbano;
- lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso;
- i parametri urbanistici dell'area di interesse sopra descritti;
- il prezzo medio di mercato per edifici simili;
- i valori di mercato OMI dell'agenzia delle entrate riferiti al primo semestre 2024 che variano da € 500,00 a € 800,00 €/mq per i Laboratori
- le spese da sostenere per la manutenzione straordinaria da effettuare si calcola un valore al mq di € 300,00

Si stima quanto segue:

MQ. 475,80 X € 300,00 = € 142.740,00

Per cui la valutazione dell'immobile anzi descritto è pari a

€ 142.500,00

(diconsi euro centoquarantaduemilacinquecento/00).

STIMA DELL'IMMOBILI VIA MAESTRI DEL LAVORO:

Per quanto sopra descritto, considerati:

- la posizione dell'edificio rispetto al centro urbano;
- lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso;
- i parametri urbanistici dell'area di interesse sopra descritti;
- il prezzo medio di mercato per edifici simili;
- i valori di mercato OMI dell'agenzia delle entrate riferiti al primo semestre 2024 che variano da € 300,00 a € 500,00 €/mq per i capannoni tipici
- le spese da sostenere per la manutenzione straordinaria da effettuare

Si stima quanto segue:

MQ. 6.467,50 X € 350,00 = € 2.263.625,00

Per cui la valutazione dell'immobile anzi descritto è pari a

€ 2.263.000,00

(diconsi euro duemilioniduecentosessantatremila/00).

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Recanati lì, 14.03.2025

Il Tecnico

(Ing. Emanuele Carestia)

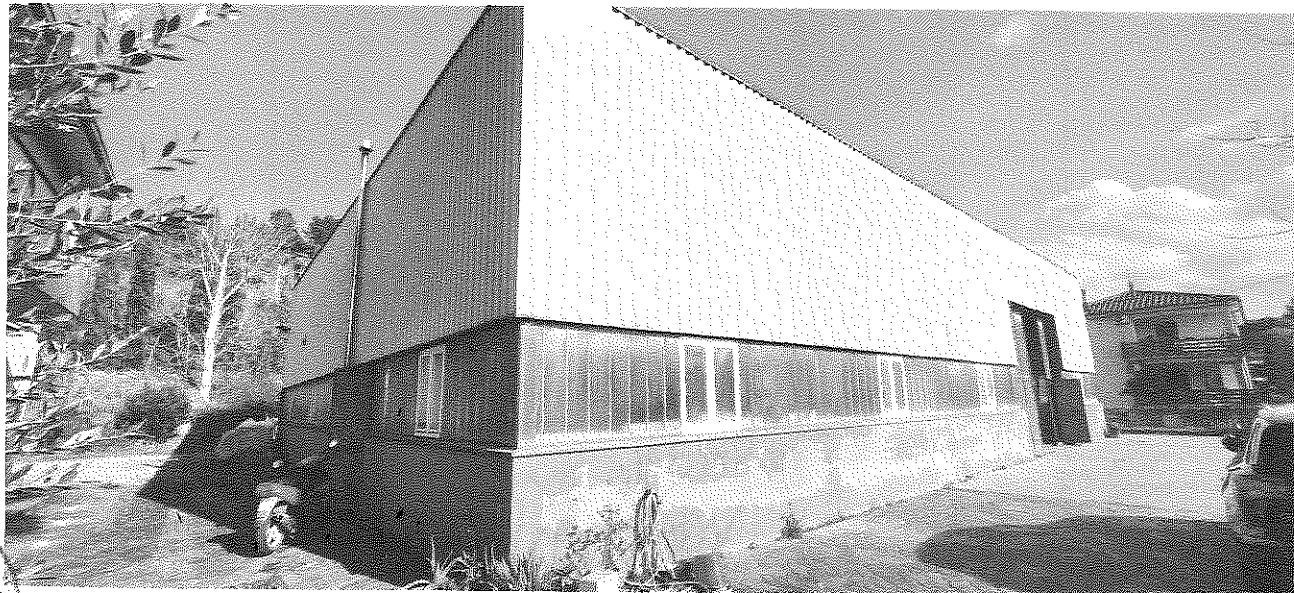
Allegati:

- Foto attuali degli immobili;
- Elaborati planimetrici

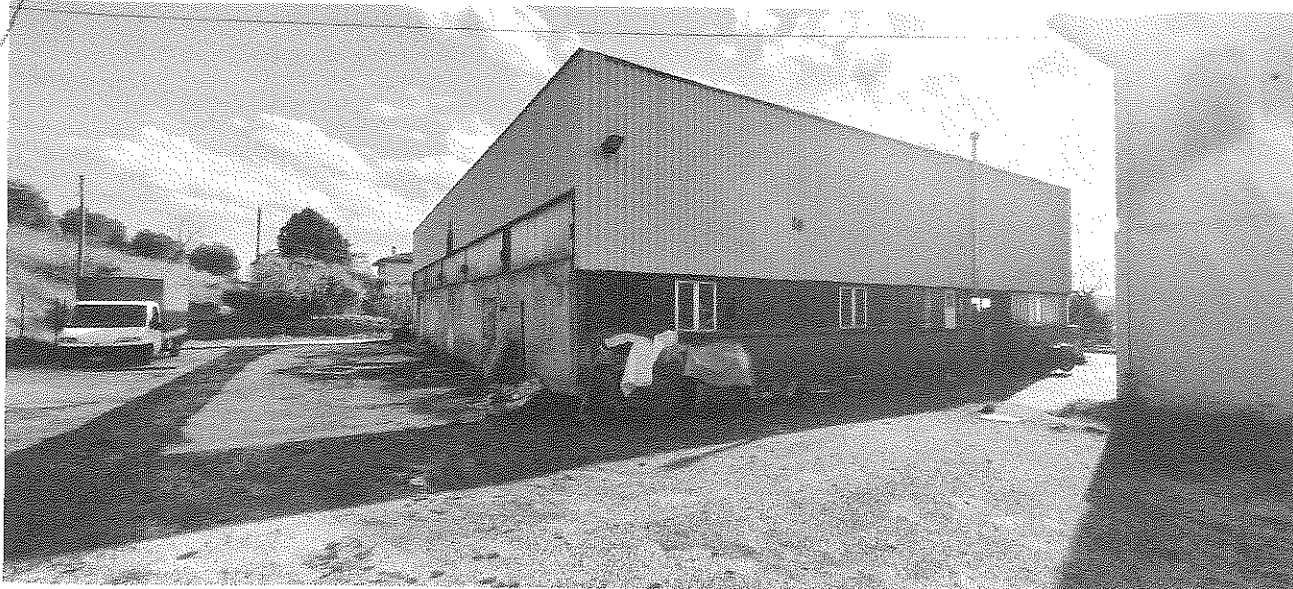
fabbricato Via Del Potenza



fabbricato Via Del Potenza



fabbricato Via Del Potenza



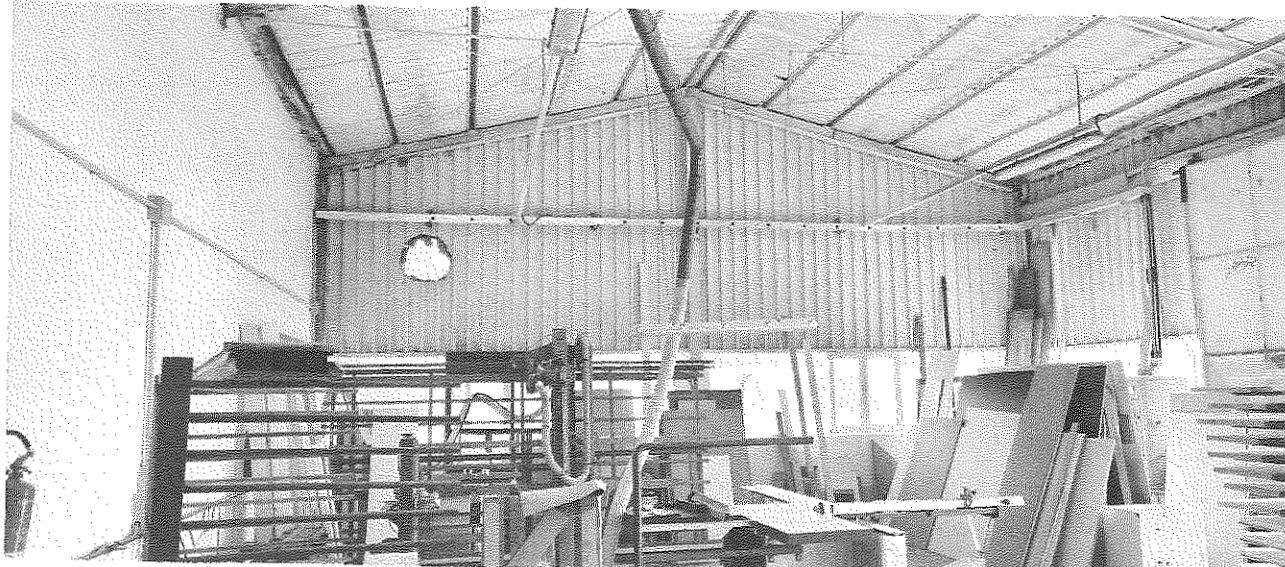
fabbricato Via Del Potenza copertura in amianto



fabbricato Via Del Potenza copertura in amianto



fabbricato Via Del Potenza

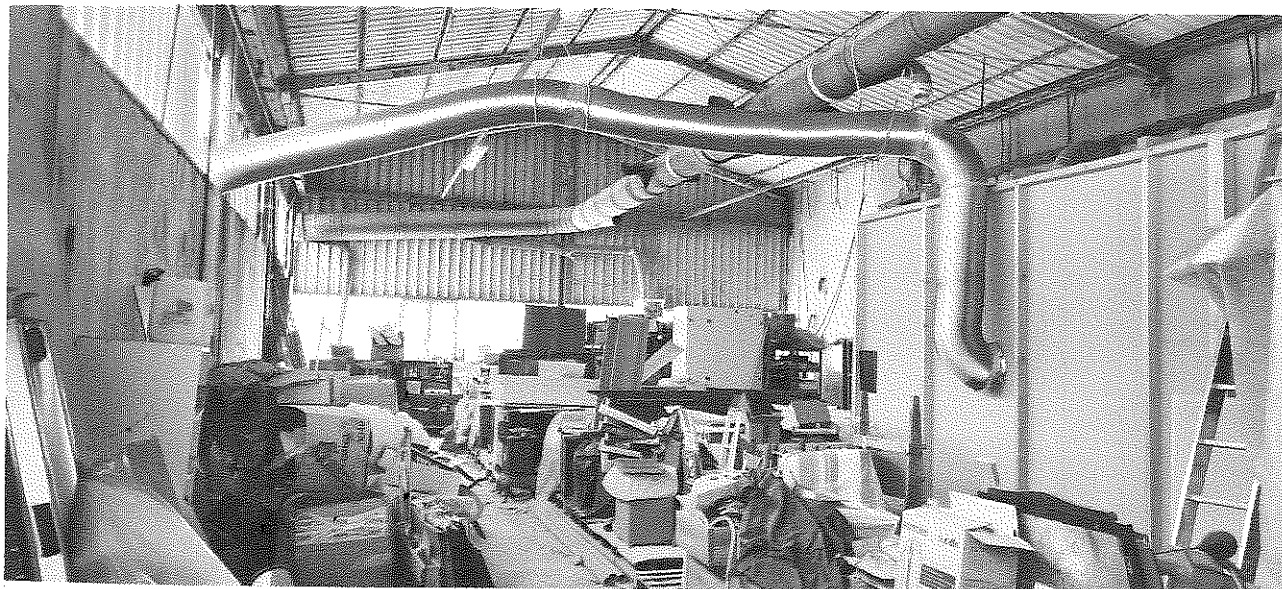


STUDIO TECNICO
ING. EMANUELE CARESTIA

fabbricato Via Del Potenza



fabbricato Via Del Potenza

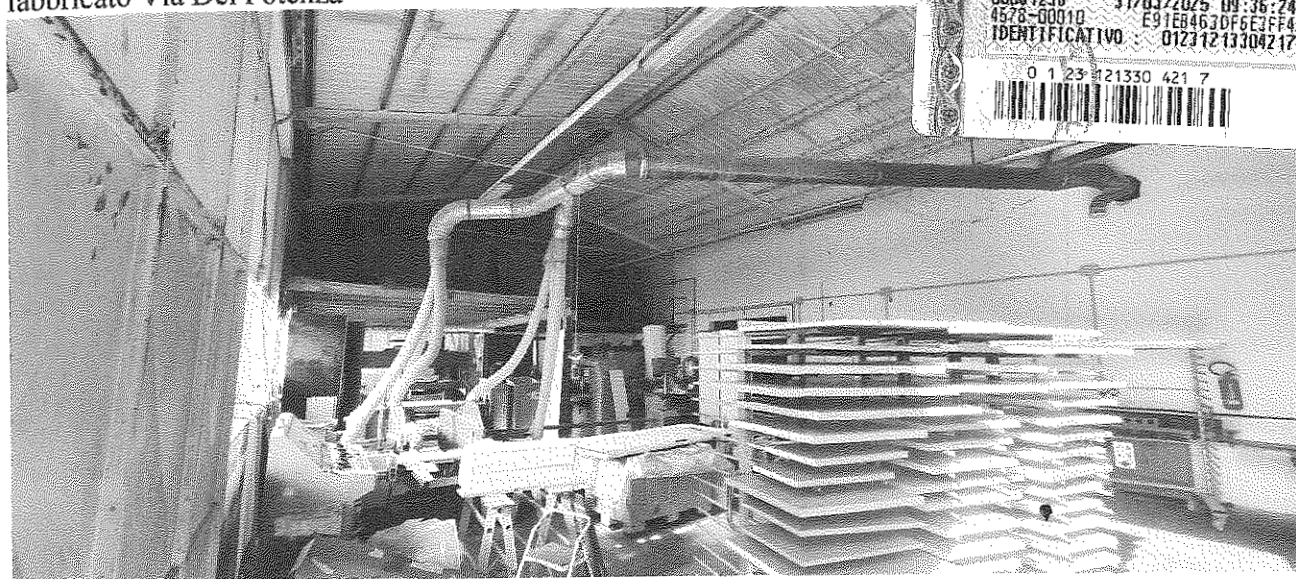


fabbricato Via Del Potenza



STUDIO TECNICO
ING. EMANUELE CARESTIA

fabbricato Via Del Potenza



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



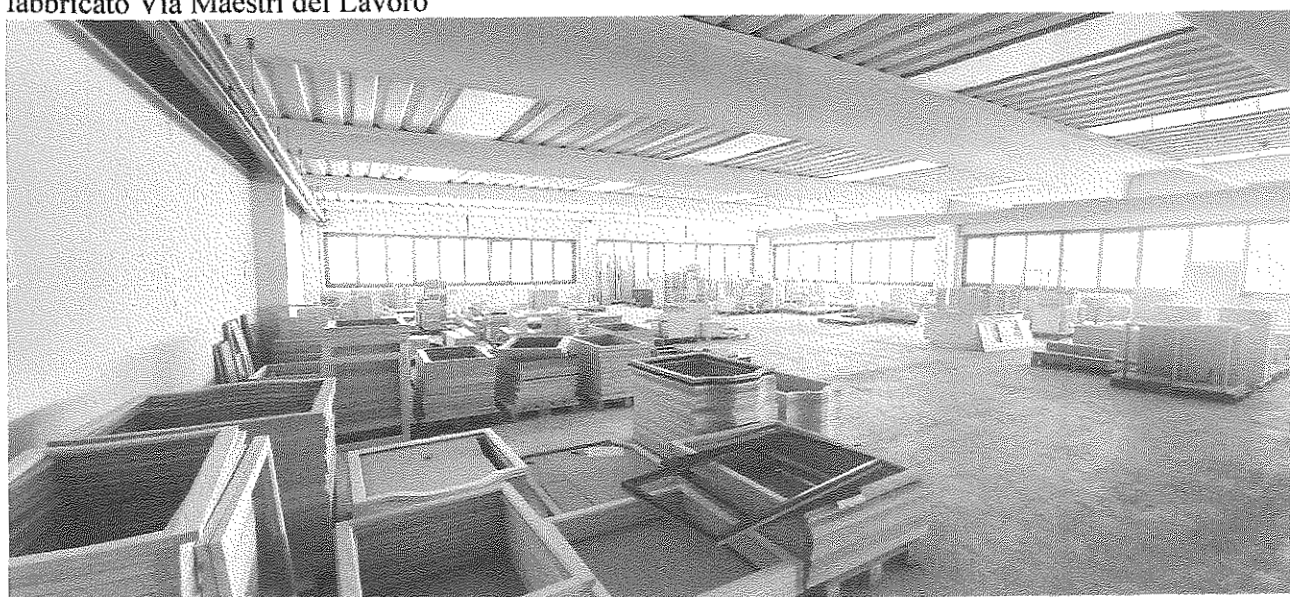
fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



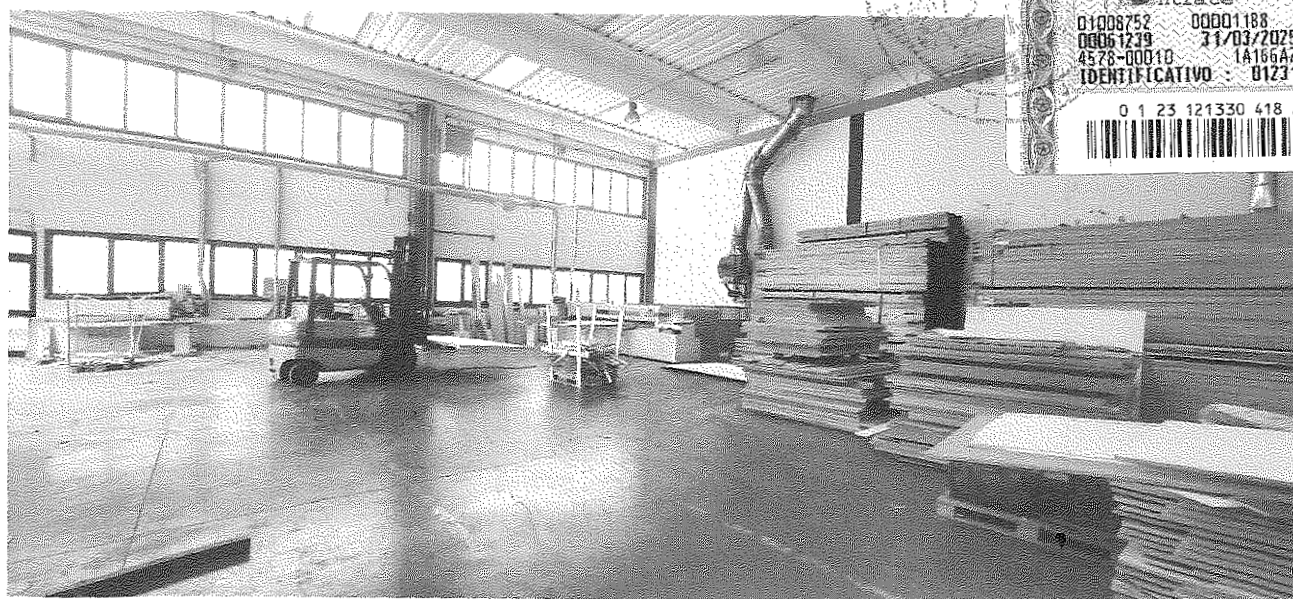
fabbricato Via Maestri del Lavoro



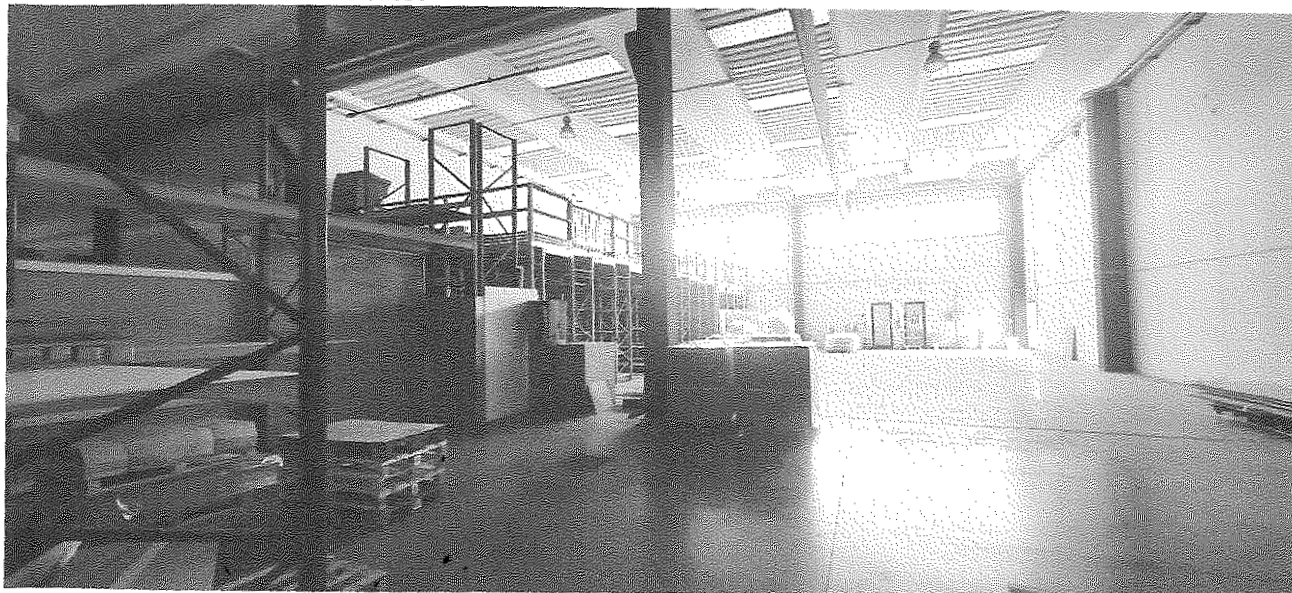
fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



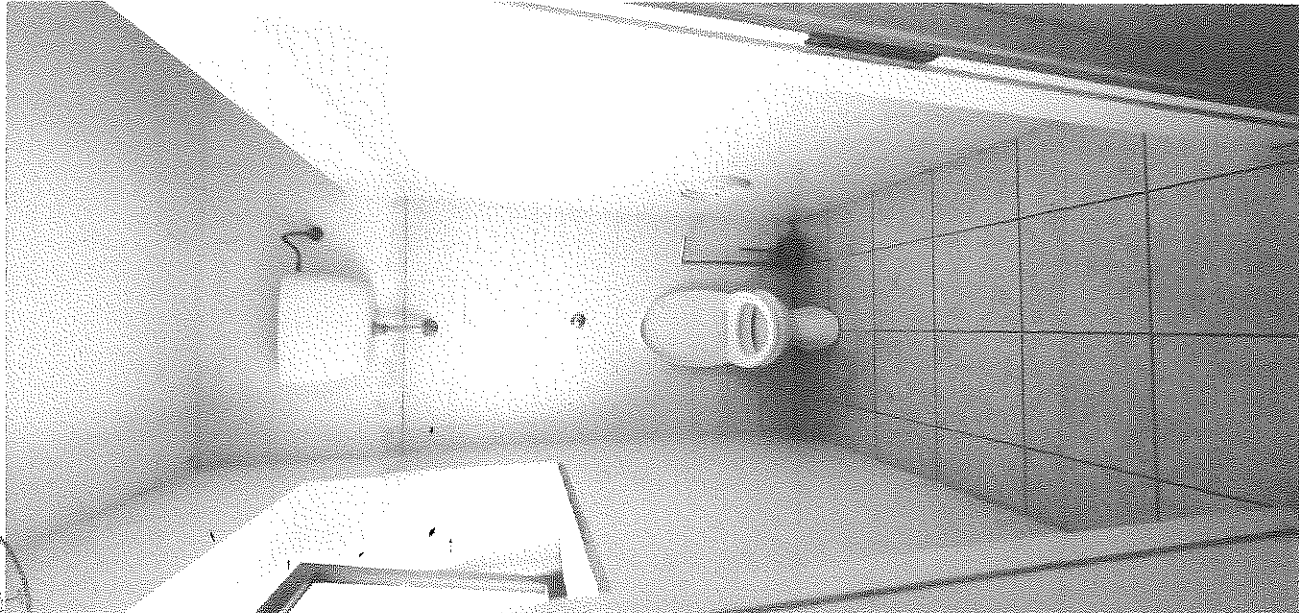
fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



fabbricato Via Maestri del Lavoro



Elaborato Via del Potenza

Data: 14/03/2025 - n. T177693 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
01008752 00001188 W1A02001
00061230 31/03/2025 09:34:53
4578-00010 D68A754C2543941A
IDENTIFICATIVO : 01231213304273

0 1 23 121330 427 3



Comune di Recanati

Protocollo n. [redacted] del 29/04/2003

Sezione: Foglio: 59

Particella: 301

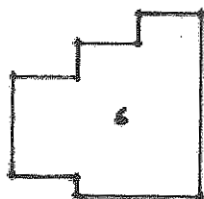
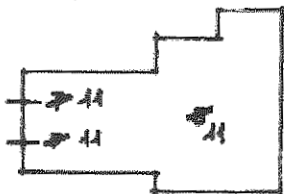
Tipo Mappale n. 853

del 27/03/2003

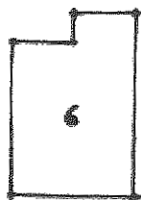
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

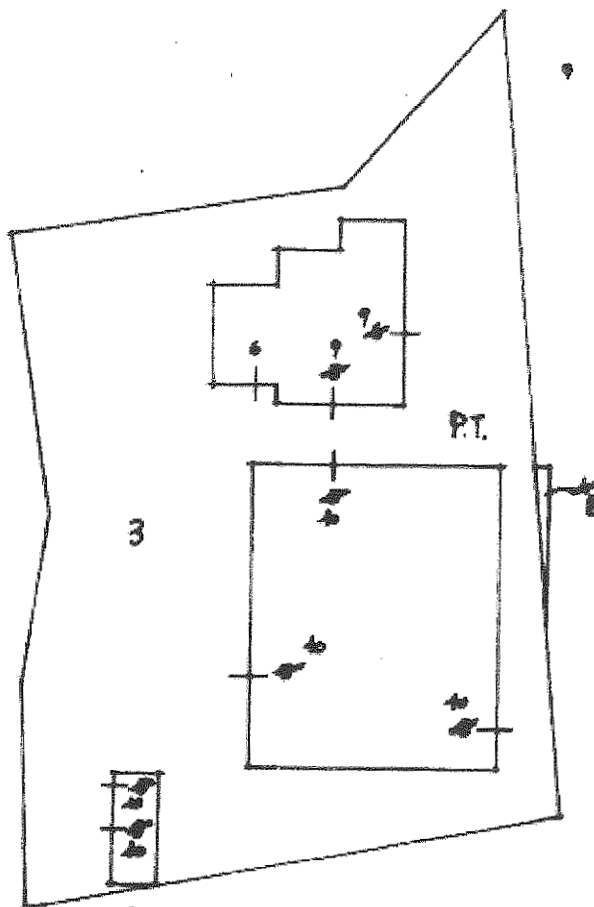
P.51.



P.1



P.2



P.51

Ultima planimetria in atti

Data: 14/03/2025 - n. T177693 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 14/03/2025 - Comune di RECANATI (MC) - Foglio 59 Particella 301

Elaborato Via Maestri del Lavoro

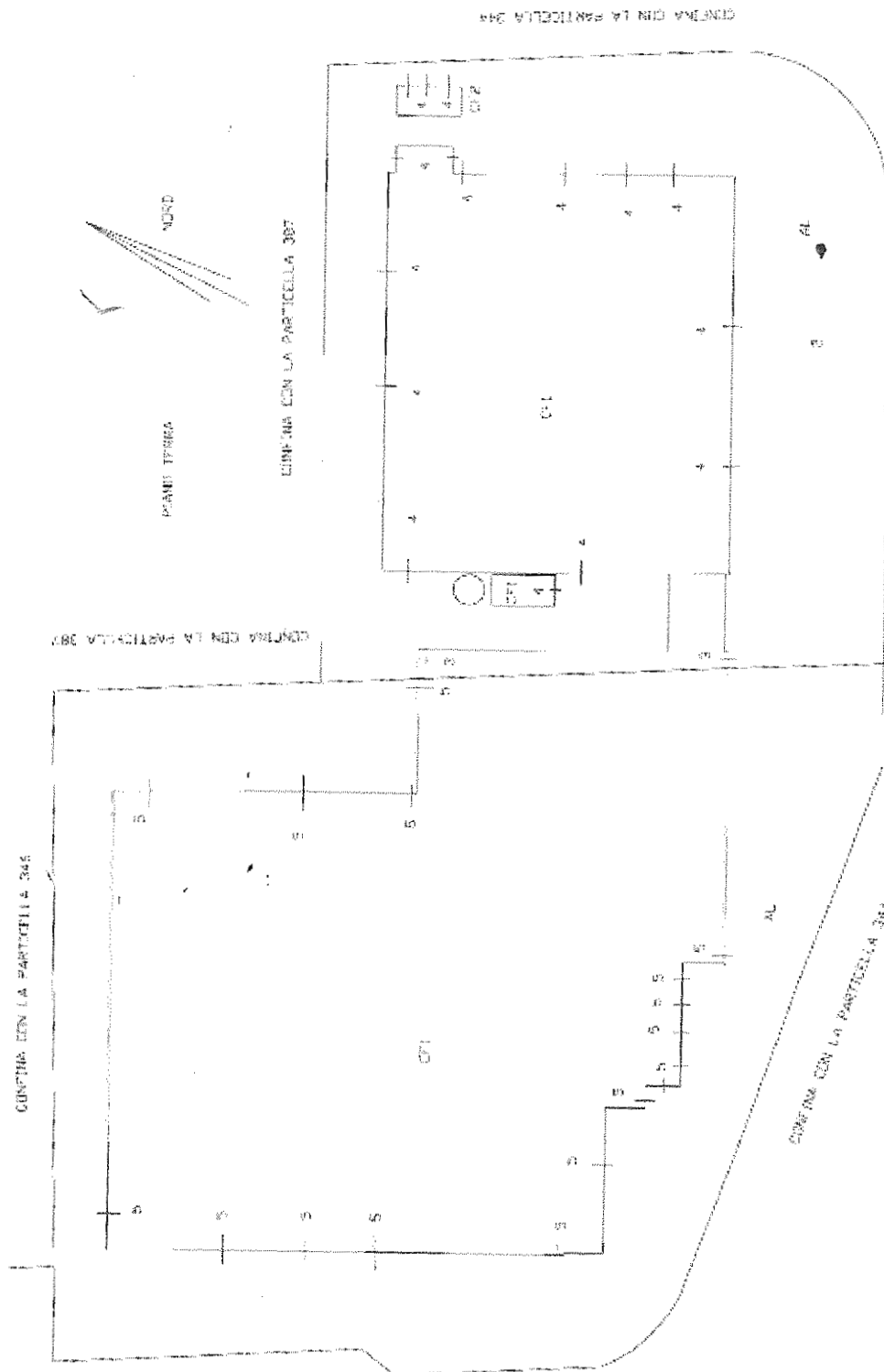
Data: 14/03/2025 - n. T181283 - Richiedente: Telemaco



STUDIO TECNICO	Compilato da: Emanuela Carestia	Incaricato all'atto: Emanuela Carestia	Aut. Min. 1/24
Comune di: Pinerolo	Foglio: 1/1	Particella: 270	Particella: 270
Quadrante: 1/1	Sezione: 1/1	Subsezione: 1/1	Subsezione: 1/1
Quadrante: 1/1	Sezione: 1/1	Subsezione: 1/1	Subsezione: 1/1

Ultima planimetria
Elaborata da: **EMANUELE CARESTIA**
Incaricato all'atto: **EMANUELE CARESTIA**
Aut. Min. 1/24

Data: 14/03/2025 - n. T181283 - Richiedente: Telemaco
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetria - Comune di Pinerolo - Sezione di Pinerolo - Foglio 1/1 - Particella 270

Elaborato Via Maestri del Lavoro

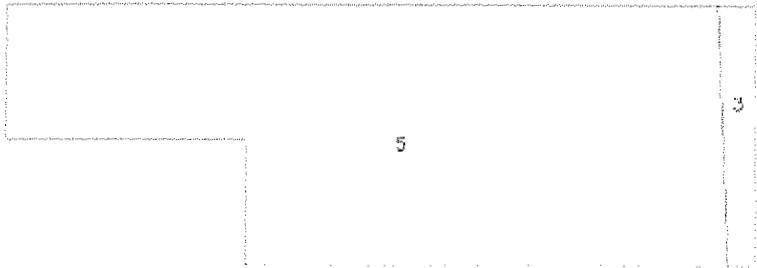
Data: 14-03-2025 - n. T181283 - Richiedente: Telematico



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata



Comune di Recanati		Protocollo n. MC0031285 del 10-05-2016	
Sistema:	Foglio: 121	Particella: 270	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subaltri		Scala 1 : 500	



PIANO PRIMO

NORD

PIANO PRIMO

planimetria in ori

4-03-2025 - n. T181283 - Richiedente: Telematico
schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Sezione al 14/03/2025 - Comune di RECANATI (211) - Foglio 121 Particella 270