

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO – SEDE CENTRALE –

R.G. N. 2/2022
FALLIMENTO AGROZOOGARD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

PERIZIA C.T.U.
Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

C.T.U.
Geom. Luca Morganti
Via delle Begonie, n. 44/a
63100 ASCOLI PICENO
Pec: luca.morganti@geopec.it

INDICE DEGLI ARGOMENTI

▪ Premessa e Generalità.....	Pag. 3
▪ Cronologia principali operazioni peritali.....	Pag. 4
▪ Risposta al quesito n. 1.....	Pag. 5
○ Risposta al quesito n. 1a.....	Pag. 6
○ Risposta al quesito n. 1b.....	Pag. 7
○ Risposta al quesito n. 1c.....	Pag. 8
○ Risposta al quesito n. 1d.....	Pag. 8
○ Risposta al quesito n. 1e.....	Pag. 8
○ Risposta al quesito n. 1f.....	Pag. 8
○ Risposta al quesito n. 1g.....	Pag. 9
○ Risposta al quesito n. 1h.....	Pag. 9
○ Risposta al quesito n. 1i.....	Pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 2.....	Pag. 10
▪ Risposta al quesito n. 3.....	Pag. 12
▪ Risposta al quesito n. 4.....	Pag. 12
▪ Risposta al quesito n. 5.....	Pag. 13
○ Stima sintetica in base alle quotazioni dell’Agenzia del territorio.....	Pag. 13
○ Conclusioni del processo estimativo.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5a,.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5b,.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5c,.....	Pag. 14
○ Risposta al quesito n. 5d,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5e,.....	Pag. 15
○ Risposta al quesito n. 5f,.....	Pag. 15
▪ Descrizione del bene per formazione del bando d’asta	Pag. 15

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra **Luca Morganti** nato ad Ascoli Piceno il 15/10/1987, C.F. MRGLCU87R15A462Y, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio in Ascoli Piceno Via delle Begonie n. 44/a domiciliato in Ascoli Piceno (AP) in via delle Begonie 44/a

AVENDO RICEVUTO

Nell'udienza del 11 aprile 2022 la nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** prestando giuramento davanti al Giudice Dr.ssa *Francesca Sirianni*, relativamente al fallimento **AGROZOOGARD S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, In cui il Giudice poneva all'esperto i seguenti quesiti:

- Quesito N.1 identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente;
- Quesito N.2 situazione edilizio – urbanistica e sanitaria dell'immobile;
- Quesito N.3 stato di possesso;
- Quesito N.4 vincoli ed oneri giuridici;
- Quesito N.5 Stima dell'immobile;

Il sottoscritto si atteneva scrupolosamente alle disposizioni della nomina e alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, ed in data 26 aprile 2022, sono iniziate le operazioni peritali

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- **11/04/2022:** Nomina esperto, giuramento di rito – verbale di conferimento d'incarico;
- **26/04/2022:** Invio comunicazione data 1° sopralluogo tramite posta elettronica certificata al curatore;
- **26/04/2022:** Acquisizione copia telematica della documentazione catastale inerente i beni oggetto del pignoramento;
- **26/04/2022:** Acquisizione copie telematiche delle planimetrie catastali presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio;
- **28/04/2022:** Sopralluogo sul fabbricato oggetto di esecuzione fallimentare come da comunicazione inoltrata in data 26/04/2022, in presenza del Curatore Dott. Antonio Maria De Angelis;
- **29/04/2022:** Richiesta Visura camerale, presso Uffici della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Delle Marche;
- **04/05/2022:** Richiesta accesso agli atti inoltrata al e all'ufficio tecnico del Comune di Grottammare per visione precedenti edilizi;
- **24/05/2022:** Presa visione e acquisizione di copie dei precedenti edilizi dei fabbricati oggetto di esecuzione presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottammare;
- **09/07/2022:** Acquisizione copia telematica di elenco sintetico delle formalità e delle note d'iscrizione presso il servizio di pubblicità immobiliare presenti sul bene oggetto del pignoramento;

Risposta al quesito n°1

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene oggetto di esecuzione fallimentare è costituito da un magazzino sito in Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Grottammare in Via Ischia I al numero 156.

Il complesso dove è sita l'unità immobiliare in questione si trova lungo la strada statale n. 16 che dal Comune di San Benedetto del Tronto prosegue in direzione del Comune di Grottammare, la zona è molto trafficata e presenta numerose attività commerciali e produttive. Il bene oggetto dell'esecuzione nello specifico è costituito da un magazzino che si sviluppa sia al piano terra che al piano rialzato (soppalco) con un ingresso indipendente da Via Ischia, oltre un'area esterna coperta da tettoia.

Il Fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni 80 e nel corso degli anni ha subito numerose ristrutturazioni, presenta l'accesso dal lato Est che come detto si affaccia sull'area esterna coperta da tettoia per poi sfociare su Via Ischia.

Il bene è attualmente di proprietà della:

- Agrozoogard S.r.l., con sede in Offida (AP) P.iva 01424100442 proprietaria per 1/1;

Il magazzino come già detto si sviluppa su due piani oltre un'area esterna, più precisamente il piano terra presenta un'altezza interna di 2,77 ml ed è così suddiviso:

- Area esterna coperta di 73,03 mq;
- Magazzino di 175,00 mq;
- Ripostiglio di 9,18 mq;
- Bagno di mq 2,60;
- Antibagno di 2,96 mq.

Il piano rialzato (soppalco) invece si divide in due locali, il più grande di 167,20 mq ed il più piccolo utilizzato come ufficio di 19,37 mq il tutto con un'altezza interna di 2,90 ml. L'unità immobiliare in questione presenta infissi esterni in alluminio con vetri singoli, gli infissi interni invece sono in legno a un'anta battente. Per quel che concerne la pavimentazione, alcune stanze presentano una pavimentazione in gres porcellanato, il locale bagno è anche provvisto di rivestimento ceramico sulle pareti con sanitari minimi quali vaso igienico e lavandino, bidet. Per quel che riguarda l'impianto elettrico è a vista con canaline e passante per il controsoffitto sito al di sotto del soppalco.

Dall'esame visivo eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente ritiene che nel suo complesso l'unità immobiliare sia in un buono stato di conservazione, come si evince anche dalla documentazione fotografica.

• **Risposta al quesito 1a**

Il bene oggetto di esecuzione fallimentare è sito in Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Grottammare in Via Ischia I al civico n. 156 e si sviluppa su due piani piano terra e primo. La superficie lorda del magazzino identificato è pari a metri quadrati 204,50 per piano oltre ad una con un'altezza interna pari a 2,77 ml. al piano terra e 2,90 ml. al piano primo. Attualmente il bene come risulta dalle visure catastali è intestato alla:

➤ Agrozoogard S.r.l., con sede in Offida (AP) P.iva 01424100442 proprietaria per 1/1; La società risulta proprietaria del bene dal 22/03/2017 a seguito di atto di trasformazione di SNC in SRL a cura del Notaio Silvia Parlamenti con Sede in Ascoli Piceno, repertorio n. 4978 e registrazione n. 1312 del 05/04/2017, voltura n. 2634.1/2017 del 26/04/2017. reo dei beni in questione dal 1986 data della costituzione dei beni stessi.

Precedentemente a tale atto la provenienza del bene in questione è di seguito riportata:

- Bene costituito in data 06/05/1991 di proprietà della SOLEDIL SRL con sede in San Benedetto del Tronto (AP);
- Compravendita del 29/10/1991 Notaio Barmann Francesco con sede in San Benedetto del Tronto, repertorio n. 25892 e registrazione n. 1382 del 18/11/1991 per passaggio di proprietà a Piergentili Maurizio nato a Montottone (AP) il 03/05/1955 codice fiscale PRGMRZ55E03F697E;
- Compravendita del 29/10/1991 Notaio Barmann Francesco con sede in San Benedetto del Tronto, repertorio n. 25893 e registrazione n. 1383 del 18/11/1991 per passaggio di proprietà alla Società COL.FER. S.N.C. di Crosta Edelwais e C. con sede in Grottammare codice fiscale 00991370446;
- Compravendita del 30/04/2022 Notaio Barmann Francesco con sede in San Benedetto del Tronto, repertorio n. 66543 per passaggio di proprietà alla Agrozoogard di Cocci Giuseppe e Ciotti Sandro S.n.c. con sede in Offida;

Come desunto sia dalle planimetrie catastali sia da quello rilevato in loco per quel che concerne i confini, il bene oggetto del fallimento confina:

- Ad Ovest il bene confina con un bene comune non censibile, ovvero il piazzale del complesso, censito nel Comune di Grottammare al foglio n.16 particella 778;

- A Sud il bene confina con un magazzino censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 834 di proprietà della società COL.FER. S.N.C. di Crosta Edelwais e C. con sede in Grottammare codice fiscale 00991370446;
- Ad Est il bene confina con un fabbricato industriale censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 837 di proprietà della Sig.ra Balestra Stefania nata a San Benedetto del Tronto il 20/12/1965 codice fiscale BLSSFN65T60H769D;
- A Nord il bene confina con un fabbricato industriale censito nel Comune di Grottammare al foglio n. 16 particella n. 835 di proprietà della società NUOVA ITTICCA 2015 S.R.L. con sede a San benedetto del Tronto P.Iva 02435000449;

Sul bene al momento non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità, indivisibilità, asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura, ma tuttavia dal confronto tra le tavole grafiche delle varie concessioni edilizie estrapolate presso l'ufficio tecnico del comune di Grottammare e quanto rilevato in loco in data 28/04/2022 si evince che sono presenti opere abusive nello specifico:

- a. Diversa distribuzione interna al piano terra;
- b. Diversa realizzazione e diversa distribuzione interna al piano primo (soppalco);
- c. Realizzazione tettoria esterna;

• **Risposta al quesito 1b**

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione fallimentare sono rispondenti a quelli riportati nella sentenza di fallimento:

- Foglio 16 / Particella 1238 / Categoria C/2 / Classe 8 / Consistenza 395 mq / Rendita 734,40 Euro, Via Ischia l n. 156 piano T-1

Attualmente intestato a:

- Agrozoogard S.r.l., con sede in Offida (AP) P.Iva 01424100442 proprietaria per 1/1;

La situazione catastale attuale deriva dalle seguenti variazioni:

- Bene costituito in data 06/05/1991 di proprietà della SOLEDIL SRL con sede in San Benedetto del Tronto (AP);
- Divisione del 28/06/2001 pratica n. 108168 in atti dal 28/06/2001;
- Variazione del 19/12/2002 pratica n. 234408 per rettifica planimetria;
- Variazione del 7/02/2006 pratica n. AP 00156556 in atti dal 07/02/2022 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni;

- Variazione del classamento del 08/01/2007 pratica n. AP 0003385 in atti dal 08/01/2007;
- Variazione per modifica identificativo del 31/07/2013 pratica n. AP0088210 in atti dal 31/07/2013;
- Variazione del classamento 31/07/2014 pratica n. AP 0089561 in atti dal 31/07/2014

La consistenza catastale coincide sostanzialmente con la consistenza superficiale rilevata in loco in data 28 aprile 2022, per tale ragione non sono necessari aggiornamenti di natura catastale.

- **Risposta al quesito 1c**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fallimentare di proprietà della Agrozoogard S.r.l., è accessibile tramite un ingresso dal lato ovest, da Via Ischia I tramite un primo ingresso carrabile presso un'area esterna coperta da una tettoia e poi ad un ingresso tramite serranda che conduce ai locali.

- **Risposta al quesito 1d**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione fallimentare è un locale ad uso magazzino, e nel caso in specie sono rispettati i requisiti minimi igienico sanitari, nello specifico, l'altezza minima dei locali è superiore a 2,70 ml. e sono presenti i servizi igienici quali bagno ed antibagno. Tra la documentazione reperita presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Grottammare è presente anche una domanda per il rilascio del certificato di Agibilità di tutto il complesso in cui è presente l'immobile in questione, protocollo n. 11381 del 01/08/1994.

- **Risposta al quesito 1e**

Il bene oggetto dell'esecuzione fallimentare non fa parte di nessun complesso condominiale, quindi per tale motivo non sono presenti millesimi di parti in comune alla data della suddetta consulenza tecnica.

- **Risposta al quesito 1f**

Il bene oggetto dell'esecuzione fallimentare non fa parte di nessun complesso condominiale, per tale motivo non sono presenti spese fisse di gestione e manutenzione, non sono neanche presenti spese condominiali straordinarie già deliberate, e spese condominiali scadute o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della suddetta consulenza tecnica.

- **Risposta al quesito 1g**

Dallo strumento urbanistico vigente ovvero il “Piano Regolatore Generale” del Comune di Grottammare. L’immobile oggetto del pignoramento ricade nelle parti consolidate del PRG in particolare in zona per attività commerciali e di servizio, zona normate dall’art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Per tessuto produttivo e commerciale misto, si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con presenza delle funzioni produttive e commerciali frammiste fra loro e con significativa presenza di funzioni direzionali e residenziali. In tale zona sono ammessi interventi di nuova edificazione e intervento sull’edilizia esistente. Le destinazioni d’uso previste sono quelle: Terziarie e Secondarie. Per la zona in questione poi ci sono delle prescrizioni particolari previste dall’art. 71 quali:

- per gli interventi di nuova edificazione ai sensi del precedente “Art. 17 - Interventi di nuova edificazione” e per i cambi di destinazione d’uso verso le destinazioni terziarie, si devono reperire all’interno del lotto, in aggiunta agli spazi di parcheggio già esistenti, parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima del 40% della superficie utile lorda(SUL).
- è ammessa la realizzazione di una sola abitazione per il personale di custodia o per il proprietario nella misura massima di una unità per ogni complesso immobiliare (intero complesso immobiliare e non per ogni singola attività) con una superficie utile lorda (SUL) massima pari a mq. 120; la residenza è ammessa solo se connessa con l’unità produttiva-commerciale purché si registri l’unanimità dei consensi dell’intera struttura proprietaria, specificatamente riportata nella richiesta di edificazione dell’unità immobiliare in argomento.

- **Risposta al quesito 1h**

Il fallito è la società Agrozoogard S.r.l. in Liquidazione codice fiscale 01424100442, con in Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Offida in Piazza XX Settembre 18, cap 63073, telefono 0736 880280.

I cui soci al 50% sono i Sig.ri Ciotti Sandro, codice fiscale CTTSDR59E17G005T, domiciliato in Grottammare, Via Lombardia 25 e Cocci Giuseppe, codice fiscale CCCGPP62L24G005K, domiciliato in Grottammare, Via Umbria 38.

Essendo l’agrozoogard una società a responsabilità limitata non sono presenti vincoli di natura coniugale.

- **Risposta al quesito 1i**

Il bene oggetto dell'esecuzione fallimentare non rientra fra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per la industrializzazione delle Valli del Tronto dell'Aso e del Tesino.

Risposta al quesito n°2

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Dalle concessioni edilizie e le successive varianti esaminate presso l'Ufficio Tecnico, sportello unico per l'edilizia del Comune di Grottammare in data 24 maggio 2022, si può constatare che il fabbricato sito in Via Ischia l n. 156, dove risulta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fallimentare risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 82 del 22/08/2000, con la quale la ditta COLFER snc di Crosta Edelweis richiedeva l'autorizzazione alla realizzazione di un soppalco all'interno del locale commerciale.

Precedentemente a quest'ultima concessione sul bene in oggetto sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 98 del 13/07/1998, con la quale la ditta COLFER snc di Crosta Edelweis richiedeva il frazionamento di un'unità immobiliare;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 98 del 27/07/1998;
- Concessione Edilizia n. 131 del 09/08/1989, con la quale la ditta Soledil Srl, richiedeva la variante all'intervento di risanamento ed adeguamento del complesso industriale sito in Via Ischia 6;

Dal confronto tra le tavole grafiche della Concessione Edilizia n. 82 del 2000 e quanto rilevato in loco in 28 aprile 2022 si evince che sono presenti delle difformità, nello specifico:

- a. Diversa distribuzione interna al piano terra, in quanto il locale indicato nel rilievo eseguito dallo scrivente come ripostiglio, è stato realizzato abusivamente e la scala per accedere al soppalco è disposta diversamente;
- b. Diversa realizzazione del soppalco, in quanto sulle tavole grafiche, il soppalco è autorizzato con dimensioni limitate, mentre allo stato odierno presenta la stessa superficie del piano sottostante, e presenta anche una diversa distribuzione interna;

- c. Realizzazione tettoria esterna, presenta una tamponatura con dei pannelli in plexiglass non autorizzata;

Le difformità riscontrate sono sanabili in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità, "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro."

Per quel che concerne la tamponatura in plexiglass, quest'ultima va a costituire una nuova volumetria difficilmente sanabile, ragion per cui lo scrivente ritiene più opportuno visto che questo tipo di tamponatura costituita da pannelli in plexiglass è facilmente rimovibile la rimozione della stessa.

Per sanare le difformità sopra descritte sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività a sanatoria e pagando al Comune una sanzione di circa 1.000,00 euro perché gli abusi risultano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda. Pertanto i costi relativi alla sanatoria saranno:

- Diritti di Segreteria per pratica edilizia a sanatoria, 100,00 Euro;
- Sanzione Amministrativa, 1.000,00 Euro;
- Compenso tecnico professionale, spettante ad un tecnico abilitato per la redazione degli elaborati e la presentazione della domanda di sanatoria, 3.000,00 Euro
- Smontaggio e rimozione di circa 150,00 mq di tamponatura in plexiglass, 2.200,00 Euro;
- Trasporto a discarica di circa 150,00 mq di tamponatura in plexiglass, 1.200,00 Euro;

Per quel che concerne la situazione sanitaria, è stata riscontrata una domanda per il rilascio del certificato di Agibilità di tutto il complesso in cui è presente l'immobile in questione, protocollo n. 11381 del 01/08/1994.

L'unità immobiliare in oggetto dalle ricerche effettuate è sprovvista di dichiarazione di conformità degli impianti in base al Decreto Ministero dello sviluppo Economico del 22 gennaio 2008.

Risposta al quesito n°3

STATO DI POSSESSO

Alla data odierna il fabbricato oggetto di esecuzione fallimentare sito nella Provincia di Ascoli Piceno nel Comune di Grottammare in Via Ischia I al civico n. 156, risultano liberi ed attualmente in mano al curatore fallimentare Dott. Antonio Maria De Angelis.

Risposta al quesito n°4

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti sul bene oggetto dell'esecuzione fallimentare identificato al Comune di Grottammare, al catasto fabbricati al foglio 16, particella 1238, categoria C/2 magazzini classe 8, consistenza 395 mq, rendita catastale 734,40 Euro, indirizzo Via Ischia I n. 156, piano terra e primo, in merito all'esistenza di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- Non risultano oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- Non risultano vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non risulta l'esistenza di diritti demaniali, come diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità catastali

Altresì sul bene in oggetto dalle ricerche eseguite presso gli enti competenti, risultano presenti altre tipologie di vincoli e oneri:

- Difformità edilizie sanabili, come sopra descritto, tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a sanatoria in base all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001, pagando al Comune di Ascoli Piceno una sanzione amministrativa, e i costi tra sanzione amministrativa e parcella spettante ad un tecnico incaricato saranno presumibilmente pari a 4.100,00 euro;

Risposta al quesito n°5

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili il Sottoscritto Geometra Luca Morganti residente in Ascoli Piceno, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno col n.1127, con studio tecnico in Ascoli Piceno in Via delle Begonie n. 44/a nella determinazione del più probabile valore di mercato per eseguire la seguente stima dell'immobile ha proceduto:

- Effettuando una stima sintetica comparativa mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato;

- **Stima sintetica comparativa in base alle quotazioni dell'Agenzia del Territorio**

La valutazione è stata eseguita utilizzando i parametri del' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale. L'Agenzia del Territorio per tali valutazioni si basa sulla superficie commerciale che è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta), i valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale lorda. I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Considerando che il bene oggetto del pignoramento si trova nel Comune di Grottammare in zona Centrale, in Via Ischia l n. 156 si è deciso di adottare le seguenti quotazioni:

Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Grottammare, zona: B3 – Centrale / Porzione di territorio tra ferrovia ed autostrada

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq	
		Min	Max
Magazzini	Normale	810,00	1050,00

Considerando che il magazzino si trova in un buono stato di conservazione, considerano il punto strategico e la comodità di accesso all'unità immobiliare si è deciso di adottare il valore massimo tra quelli proposti arrotondato:

Valore di mercato Magazzino = 1050,00 €/mq approssimabile a 1.000,00 €/mq

Determinato il valore medio di mercato si andrà a eseguire la stima basandosi sulla superficie lorda del magazzino:

- Superficie Lorda Magazzino Piano Terra= 198,00 Mq.
- Superficie Lorda Magazzino Piano Primo= 198,00 Mq.
- Area esterna coperta (tettoia): 75,00 computati al 20% = 15,00 Mq

Superficie Lorda totale Magazzino = (198,00+198,00+15,00) = 411,00 Mq

Valore Medio per Magazzino = 411,00 €/mq

Valore Magazzino = 411,00 Mq x 1.000,00 €/mq = **411.000,00 €**

• **Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi il risultato del processo estimativo adottato, si otterranno i seguenti valori:

- Valore risultante dalla stima sintetica effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare del' Agenzia del Territorio relativamente ai valori di mercato:

Magazzino: 411.000,00 €. (quattrocento undicimila / 00 Euro);

Alla Valutazione di cui sopra vengono applicate le seguenti eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito esposto:

5a) per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute

Decurtazione: 10% + Spese per rimozione abuso 3.400,00 € + Spese per sanare difformità edilizie 4.100,00 €

5b) per lo stato d'uso e di manutenzione.

Decurtazione: 5%

5c) per lo stato di possesso.

Decurtazione: 0%

- **5d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili ma a spese dell'acquirente.

Decurtazione: 0%

- **5e)** per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi.

Decurtazione: 0%

- **5f)** per altri oneri e pesi.

Decurtazione: 0%

Decurtazioni Magazzino: $(411.000,00 \times 10\%) + (411.000,00 \times 5\%) + (4.100,00) + (3.400,00)$
= 69.150,00 €

Valore Magazzino: Valore di mercato - Decurtazioni = 411.000,00 € - 69.150,00 € =
341.850,00 € approssimabile a **342.000,00 €**

- **Descrizione del bene per formazione del bando d'asta**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa dei beni ed il valore stimato:

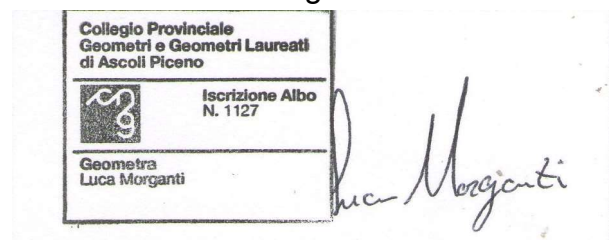
“Intera proprietà di magazzino sito in Provincia di Ascoli Piceno, Comune di Grottammare, in Via Ischia I civile n. 156, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 16 particella 1238, categoria C/2, rendita catastale 734,40 Euro. Il magazzino si sviluppa su due livelli piano terreno e piano rialzato (soppalco) oltre un'area esterna coperta, il tutto per una superficie lorda di 471 mq. Il magazzino si trova in un buono stato di conservazione e manutenzione generale.”

Prezzo base d'asta = **342.000,00 € (Euro trecento quarantadue mila /00)**

Ascoli Piceno 09/07/2022

Il C.T.U.

Geom. Luca Morganti



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione, che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 24 allegati, di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Sirianni per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1:** Comunicazione data 1° sopralluogo;
- **Allegato 2:** Avviso di ricevimento raccomandate comunicazione 1° sopralluogo;
- **Allegato 3:** Visura Camerale;
- **Allegato 4:** Richiesta precedenti edilizi Comune di Grottammare;
- **Allegato 5:** Verbale di sopralluogo;
- **Allegato 6:** Ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 7:** Visura catastale per immobile;
- **Allegato 8:** Visura catastale storica per immobile;
- **Allegato 9:** Estratto di foglio catastale scala 1-2000;
- **Allegato 10:** Planimetria catastale;
- **Allegato 11:** Visura confinanti;
- **Allegato 12:** Stralcio del P.R.G.;
- **Allegato 13:** Norme tecniche di attuazione (NTA);
- **Allegato 14:** Domanda di agibilità 1994;
- **Allegato 15:** Concessione edilizia 18-2000;
- **Allegato 16:** Elaborati Concessione Edilizia 18-2000;
- **Allegato 17:** Concessione edilizia 98-1998;
- **Allegato 18:** Elaborati Concessione Edilizia 98-1998;
- **Allegato 19:** Variante Concessione edilizia 98-1998;
- **Allegato 20:** Elaborati Variante Concessione Edilizia 98-1998;
- **Allegato 21:** Concessione edilizia 131-1989;
- **Allegato 22:** Elaborati Concessione Edilizia 131-1989;
- **Allegato 23:** Documentazione Fotografica;
- **Allegato 24:** Rilievo;