

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO - SEDE CENTRALE

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 145/14**  
*promossa da:*

***CAF s.p.a. (Centrale di Attività  
Finanziarie)***

*contro*



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Dott. Agr. Luciano Bianchi  
Via A. Biondi, 20 63857 AMANDOLA (FM)  
Tel. e Fax 0736/848851 - Cell. 339/2239540  
E-mail: agronomolucianobianchi@gmail.com

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Agronomo Dott. Luciano Bianchi, nominato in data 11/05/2017 Esperto dal Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Claudia Di Valerio per la redazione della relazione di stima riferita all'esecuzione immobiliare n° 145/14, dopo aver prestato giuramento di rito in data 29 maggio 2017, assume l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

- 1) **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**, specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso o altro diritto reale, descrizione dell'immobile con indicazione della superficie, confini, dati catastali attuali verificando la corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento, accessi, pertinenze, accessori e millesimali di parti comuni, spese fisse di gestione e manutenzione, spese condominiali, utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e, se il debitore è coniugato, relazionare sullo stato patrimoniale dei coniugi.
- 2) **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**, acquisendo il certificato di destinazione urbanistica, gli estremi delle concessioni/licenze ad edificare, permessi a costruire, eventuali concessioni/permesso in sanatoria, eventuali pratiche edilizie in corso, regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, in caso di opere abusive l'eventuale sanabilità degli abusi, situazione sanitaria dell'immobile e gli estremi di abitabilità/agibilità
- 3) **STATO DI POSSESSO**, accertando se l'immobile è libero o occupato da terzi e nel tal caso verificando i dettagli del contratto di affitto o di locazione.
- 4) **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**, indicando l'esistenza sul bene pignorato, di vincoli ed oneri giuridici, distinguendo quelli che rimarranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, determinandone i costi.
- 5) **STIMA DELL'IMMOBILE**, determinando il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento.

Al fine di rispondere ai quesiti sopra descritti, il sottoscritto CTU effettuava un

primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione in data 22 giugno 2017 previo avviso ai debitori tramite raccomandate con ricevute di ritorno ed all'Avvocato del creditore procedente tramite PEC; di entrambe le comunicazioni si allegano alla presente le copie delle attestazioni di trasmissione e si allegano anche le copie delle comunicazioni del mancato ritiro delle raccomandate da parte dei soggetti debitori. (Allegato n° 1).

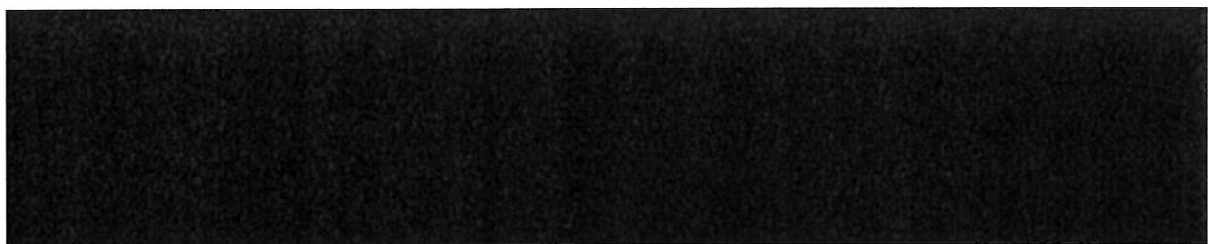
Successivamente è stato eseguito un secondo sopralluogo in data 31 agosto 2017, dopo che il sottoscritto CTU ha avuto l'autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione, a procedere all'accatastamento al Catasto Urbano dei manufatti oggetto di pignoramento.

Nel primo sopralluogo erano presenti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, i debitori [REDACTED], mentre nel secondo sopralluogo, oltre ai sopracitati eseguiti, era presente anche [REDACTED], terzo esecutato nel procedimento; in entrambi i sopralluoghi, i debitori non hanno voluto firmare il verbale di avvenute operazioni peritali. (verbali di inizio e proseguimento operazioni peritali – Allegato n° 2).

**QUESITO N° 1 *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente***

Gli immobili pignorati sono localizzati nel comune di Carassai, in C.da Menocchia e sono costituiti da un fabbricato rurale con adiacente autorimessa, da un capannone, entrambi dotati di corte esclusiva e da un terreno agricolo. Sulla base delle diverse tipologie, della consistenza e della indivisibilità di alcuni beni (vincolo trentennale di indivisibilità gravante sul fondo rustico composto da fabbricato rurale e terreno), lo scrivente CTU ritiene opportuno procedere alla formazione di 2 lotti.

Il lotto n° 1 è costituito da un capannone utilizzato per deposito e trasformazione prodotti agricoli ed adiacente annesso destinato a ufficio, bagno, locale vendita e rimessa attrezzatura.



## **LOTTO N° 1**

**Capannone** utilizzato per deposito e trasformazione prodotti agricoli ed adiacente annesso destinato a ufficio, bagno, locale vendita e tettoia per rimessa attrezzatura, sito in C.da Menocchia del comune di Carassai

### **QUESITO N° 1 *Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente***

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in C.da Menocchia del comune di Carassai. L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 22 Cossignano-Carassai-Valdaso, che dal paese di Carassai scende nella zona industriale Val Menocchia. Dopo circa 2,5 Km, si giunge ad un incrocio posto a sinistra ed imboccandolo, dopo circa 150 m, svoltando nuovamente a sinistra, si raggiunge il complesso immobiliare oggetto di pignoramento. (Planimetria catastale 1:2.000 – Allegato n° 3). Il lotto n° 1 è composto da un Capannone utilizzato per deposito e trasformazione prodotti agricoli ed adiacente annesso destinato a ufficio, bagno, locale vendita e rimessa attrezzatura; tutto il complesso immobiliare è dotato di corte esclusiva. (Planimetria scala 1:200 – Allegato n° 4).

I beni pignorati raggruppati nel lotto n° 1 presentano le seguenti caratteristiche generali (Corredo fotografico – Allegato n° 5):

- a) Capannone destinato a deposito e trasformazione prodotti: Il fabbricato, originariamente destinato a porcilaia, è stato riconvertito negli anni '90 a fungaia, con locali per la produzione e trasformazione del prodotto. Negli anni 2000, la produzione si è indirizzata alla lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di origine aziendale ed extraaziendale. La struttura può essere suddivisa in tre corpi con diverse destinazioni d'uso: due di questi (composti da 4 locali), originariamente utilizzati come spazi per la coltivazione e lavorazione dei funghi, attualmente sono adibiti a deposito di materiali vari e sono privi di tramezzature, mentre il terzo corpo ha subito recentemente una ristrutturazione interna, suddividendo lo spazio in tre locali, destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (marmellate, confetture, ecc.).

Il complesso immobiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra, senza piani interrati o seminterrati. L'edificio ha una struttura portante verticale in pilastri

in c.a. e mattoni forati ed una struttura portante orizzontale in travetti di c.a. su cui poggiano tavelloni in laterizio, con la presenza di tiranti metallici per garantire la staticità della struttura. Il tetto nella maggior parte della superficie è a due falde, con copertura in tegole di tipo marsigliese, mentre le finestre sono in cemento e le porte di accesso alla struttura sono in ferro verniciato. La pavimentazione dei corpi destinati a deposito è in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle in cotto, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tinta a tempera. Nel terzo spazio recentemente ristrutturato, destinato a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, la pavimentazione è in battuto di cemento mentre alle pareti sono presenti piastrelle in ceramica che permettono una facile lavaggio; le parti delle pareti rimaste scoperte sono tinteggiate con tinta a tempera. Nello spazio ristrutturato, la tramezzatura risulta essere stata realizzata in cartongesso e le porte interne in legno tamburato; è presente anche uno spazio destinato all'alloggio di n° due celle frigorifere, oramai in disuso. Le altezze dei locali destinati a deposito variano da un massimo di m 4,62 al colmo ad un minimo di m 2,20 da un lato e m 2,74 dall'altro lato alla gronda. Nel locale ristrutturato, la cui copertura è ad una falda, l'altezza è di m 4,60 nella parte alta e m 3,80 nella parte più bassa. L'intero complesso è dotato di impianto elettrico e idrico. Le superfici lorde degli spazi sono le seguenti:

- Locali destinati a deposito: mq 730,72 circa.
- Locali destinati a lavorazione e trasformazione prodotti agricoli: mq 90,37 circa.

b) Locale destinato alla vendita dei prodotti. Il locale è stato ristrutturato nel 2000 ed attualmente risulta essere in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. La struttura verticale, come per il capannone, è in pilastri in c.a. e mattoni forati, mentre la struttura portante orizzontale è in travetti di c.a. su cui poggiano tavelloni in laterizio. Il tetto è ad una falda con copertura in ondulato di eternit, che risulta in buono stato e non presenta rotture o lesione che ne obbligherebbe la sua sostituzione e lo smaltimento. La ditta, durante la ristrutturazione, ha provveduto ad effettuare un miglioramento e rafforzamento della struttura orizzontale attraverso la posa in opera di travetti in legno e rivestimento in perlinato. La pavimentazione è stata realizzata con piastrelle in monocottura, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate, mentre

gli infissi esterni (finestre e portoni di accesso) sono in legno. L'altezza interna del locale è di m 3,40 nella parte bassa e m 3,95 nella parte più alta; la struttura è dotata di impianto di elettrico. La superficie lorda del locale è pari a mq 36,72 circa.

- c) Locali destinati ad ufficio, ripostiglio e bagno. La ristrutturazione, per questa parte dell'immobile, è stata eseguita in contemporanea con il locale destinato alla vendita dei prodotti agricoli. Come per il locale di cui al punto b), anche in questo caso l'immobile si trova in un sufficiente stato di conservazione. La struttura portante verticale è in pilastri in c.a. e mattoni forati. Le finiture interne del locale ufficio, sono le stesse presenti nel locale destinato alla vendita di prodotti, e quindi con pavimentazione con piastrelle monocottura, pareti tinteggiate con tinta a tempera e infissi esterni (finestra e portone di accesso) in legno. Il locale ha una copertura ad una falda con un'altezza minima di m 3,40 ed un massimo di m 3,95 ed è dotato di impianto elettrico. Le stesse considerazioni fatte per il locale ufficio possono essere fatte anche per il ripostiglio mentre lo spazio destinato a bagno è composto da un antibagno e un bagno separati da un tramezzo dotato di porta a soffietto. Il bagno è dotato di lavabo e wc in ceramica e alle pareti è presente un rivestimento in piastrelle.

La superficie lorda complessiva dei locali è pari a mq 55,64 circa.

- d) Tettoia per rimessa attrezzi: lo spazio è compreso tra il locale destinato a vendita dei prodotti e i locali ufficio, magazzino e bagno. La tettoia, riportata in planimetria al catasto urbano, è composta da colonne in parte in c.a. e in parte in mattoni in laterizio forati su cui poggiano dei travi in legno. Il tetto è ad una falda e la copertura è in ondulati di eternit, che a prima vista sembrano in buone condizioni di conservazione. Lo spazio è aperto nella parte frontale mentre nella parte opposta è parzialmente tamponata con mattoni forati. L'altezza interna è di m 3,95 nella parte più alta e di m 3,40 nella parte bassa; la superficie è di mq 72,58 circa. La struttura si trova in mediocre stato di conservazione.

I beni del lotto n° 1 sono identificati al catasto urbano del comune di Carassai, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
20	464 (ex 192)		C2	1	902 m <sup>2</sup>	1455 m <sup>2</sup>	1.397,53

Dalla certificazione catastale effettuata in data 09/01/2018 (vedi Visura catastale - Allegato n° 6), gli immobili risultano così intestati:

[REDACTED]

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà e a seguito dell'accatastamento eseguito, la particella 192 del foglio 20 è stata soppressa ed è stata sostituita dalla particella 464.

I beni sono pervenuti al debitore con Atto Notarile di compravendita del 25/11/1993 a rogito del Notaio Renato Marconi di Grottammare repertorio 67120 e trascritto in data 22/12/1993 al Reg. Gen. n° 7151 e Reg. Part. n° 5380.

L'accesso all'immobile del lotto n° 1, avviene attraverso una strada interpodereale, [REDACTED], che sbocca nella strada provinciale 22 Cossignano-Carassai-Valdaso.

Gli immobili del lotto n° 1 confinano partendo da Nord ed in senso orario, con

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili pignorati, in base allo strumento urbanistico comunale vigente nel comune di Carassai, hanno la seguente destinazione urbanistica: ZONA OMOGENEA "E" AGRICOLA. La superficie è destinata ad usi agricoli per l'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, al floro-vivaismo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed altre attività connesse con l'agricoltura, compreso l'agriturismo. In tali zone valgono le disposizioni previste dalla L.R 13/90 in materia di costruzioni in zona agricola e norme specifiche di tutela paesistico ambientale evidenziate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente. (Certificato di Destinazione Urbanistica - Allegato n° 7)

[REDACTED]

## **QUESITO N° 2 *Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile***

A seguito della richiesta presentata all'Ufficio Tecnico del comune di Carassai atta ad ottenere le informazioni tecniche sulla situazione edilizia-urbanistica e sanitaria degli immobili oggetto di pignoramento, si sono ottenute le seguenti informazioni (Copie autorizzazioni edilizie – Allegato n° 8).

La costruzione dell'immobile risulta essere iniziata prima del 1 settembre 1967, come evidenziato anche nell'atto di acquisto dell'immobile del 25/11/1993, e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie.

- ✓ Pratica edilizia 29/95 relativa a lavori di modifiche interne al capannone per la trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (fungaia) autorizzati con concessione edilizia n° 01/96 del 03/01/1996;
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n° 03/2000 del 27/04/2000 prot. 1709 alla concessione n° 01/96;
- ✓ Concessione edilizia n° 04/2000 del 27/04/2000 prot. 1710, relativa alla ristrutturazione di un locale adibito a punto vendita;
- ✓ Variante 01 alla concessione edilizia n° 04/2000;

Per l'immobile sono presenti i seguenti Certificato di agibilità parziale (Allegato n° 9):

- ✓ Autorizzazione di Agibilità del 15/04/1996 prot. 1320 per porzione di fabbricato rurale adibita cella frigorifera, lavorazione prodotto, locale stoccaggio, magazzino e wc, per una superficie complessiva di mq 105.
- ✓ Certificato di Agibilità Parziale relativo agli spazi destinati a Punto vendita aziendale e Ufficio per mq 60 complessivi. Per gli altri spazi non sono stati mai richiesti certificati di agibilità.

## **QUESITO N° 3 *Stato di possesso***

A seguito della verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e Fermo, non risultano presenti contratti di affitto o locazione per l'immobile di cui al lotto n° 1 ed oggetto di esecuzione.

Il pignoramento ha come oggetto diritti di piena proprietà sull'immobile che risulta nella piena disponibilità dell'esecutato.



#### **QUESITO N° 4 *Vincoli ed Oneri giuridici***

Dalla Certificazione Notarile del Dott. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, sui beni oggetto di pignoramento, è emerso quanto segue.

- Non sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale;
- Non sono presenti domande giudiziali;
- Non sono presenti vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Non esistono diritti demaniali o di usi civici;
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- Non ci sono convenzioni matrimoniali;

Sono presenti i seguenti vincoli ed oneri giuridici a carico dell'immobile ed in particolare:

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria di lire 200.000.000 (€ 103.291,43) iscritta in data 05/09/1997 - Reg. gen. n° 5709 e Reg. part. n° 858 - a garanzia di un mutuo di lire 100.000.000 (€ 51.645,64) a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura spa [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.
2. Rinnovo Ipoteca Volontaria per concessione del mutuo sopracitato, iscritta in data 24/07/2017 – Reg. gen. 5062 e Reg. part. 795.
3. Ipoteca volontaria di lire 600.000.000 (€ 309.874,14) iscritta in data 28/10/1999 - Reg. gen. n° 8096 e Reg. part. n° 1961 - a garanzia di un mutuo di lire 300.000.000 (€ 154.937,07) a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. A.R.L. [REDACTED] contro il [REDACTED], per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.
4. Ipoteca volontaria di lire 240.000.000 (€ 123.949,66) iscritta in data 14/06/2001 - Reg. gen. n° 4303 e Reg. part. n° 791 - a garanzia di un mutuo di lire 120.000.000 (€ 61.974,83) a favore della Banca delle Marche s.p.a. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà della particella

192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.

5. Ipoteca volontaria di € 310.000,00 iscritta in data 02/08/2002 - Reg. gen. n° 6563 e Reg. part. n° 1199 - a garanzia di un mutuo di € 155.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo Picena Soc. Coop. A.R.L. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.
6. Ipoteca volontaria di € 180.000,00 iscritta in data 20/03/2009 - Reg. gen. n° 2622 e Reg. part. n° 471 - a garanzia di un mutuo di € 90.000,00 a favore della Banca delle Marche s.p.a. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.
7. Ipoteca legale di € 64.567,90 iscritta in data 13/11/2009 - Reg. gen. n° 9891 e Reg. part. n° 2117 - a garanzia della somma di € 32.283,95 a favore di Equitalia Marche s.p.a. [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai.

Trascrizioni:

- 1) Pignoramento di immobili trascritto in Ascoli Piceno in data 30/07/2014 – Reg. Gen. n° 5066 e Reg. Part. 3759 – a favore di Veni s.r.l. [REDACTED] in virtù di atto dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno del 18/06/2014 rep. n° 2025, contro [REDACTED] per l'intera proprietà della particella 192 (ora particella 464) del foglio 20 del comune di Carassai, di cui [REDACTED] risulta essere titolare dell'intero diritto di proprietà.

Le difformità catastali, relative al mancato accatastamento del fabbricato al Catasto Urbano, sono state sanate dal sottoscritto CTU dietro autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del 16/08/2017

### **QUESITO N° 5 *Stima dell'immobile***

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato, finalizzato alla vendita giudiziaria, l'aspetto economico utilizzato per la determinazione del valore finale è quello del più probabile valore di mercato all'attualità. Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe da una libera contrattazione di compravendita, lo scrivente Esperto, sulla base delle conoscenze di mercato di immobili nel comune di Carassai e nei comuni limitrofi, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico per confronto diretto.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- ✓ Conoscenza dei recenti prezzi di mercato che si sono realizzati nelle zone circostanti per beni simili;
- ✓ Esistenza di un parametro tecnico comune tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- ✓ Definizione di un valore medio ordinario;
- ✓ Definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valore medio in modo da portare il bene da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova.

Per avere una ampia casistica di prezzi di mercato, sono state consultate le seguenti fonti:

- ✓ Indagine presso professionisti ed operatori immobiliari della zona;
- ✓ Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OBI);
- ✓ Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. della Provincia di Ascoli Piceno, per beni simili presenti nei comuni limitrofi a Carassai;

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato per i fabbricati e quindi, sulla base dei prezzi di mercato, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq). Successivamente sono state fatte le opportune aggiunte e detrazioni per determinare il corretto valore unitario. Nella determinazione del valore unitario si considera anche che la vendita di un bene attraverso asta pubblica, comporta una lieve riduzione del prezzo rispetto ad una libera contrattazione di mercato.

Nella determinazione del valore unitario sono stati tenuti in considerazione i seguenti aspetti intrinseci ed estrinseci: zona facilmente raggiungibile, posizione

panoramica, strada di accesso in parte comune anche con il lotto n° 2, presenza di un'ampia corte esclusiva, aspetti costruttivi e di finitura edili di tipo popolare, stato di conservazione e manutenzione non ottimale, presenza di una copertura in eternit attualmente in buone condizioni e presenza di certificazioni di agibilità parziale.

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei valori unitari e totali assegnati all'immobile.

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>Valore unitario (€/mq)</b>	<b>Valore (€)</b>
Locali deposito, lavorazione e trasformazione prodotti	821,07	130,00	106.739,10
Locali destinati a vendita prodotti, ufficio, ripostiglio e bagno	55,64	180,00	10.015,20
Tettoia	72,58	100,00	7.258,00
<b>TOTALE</b>			<b>124.012,30</b>

Il valore complessivo del bene pignorato risulta quindi essere di € 124.012,30 che si arrotonda a **€ 124.000,00 (centoventiquattromila/00)**.

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA (Manifesto d'asta)**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 145/2014 del Ruolo gen. Esecuzioni promosso da:

**CAF s.p.a. (Centrale di Attività Finanziarie)**

contro



## **LOTTO n° 1**

**Diritti di piena proprietà su Capannone utilizzato per deposito e trasformazione prodotti agricoli ed adiacente annesso destinato a ufficio, bagno, locale vendita e tettoia per rimessa attrezzi, siti in C.da Menocchia del comune di Carassai (AP).**

I beni pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

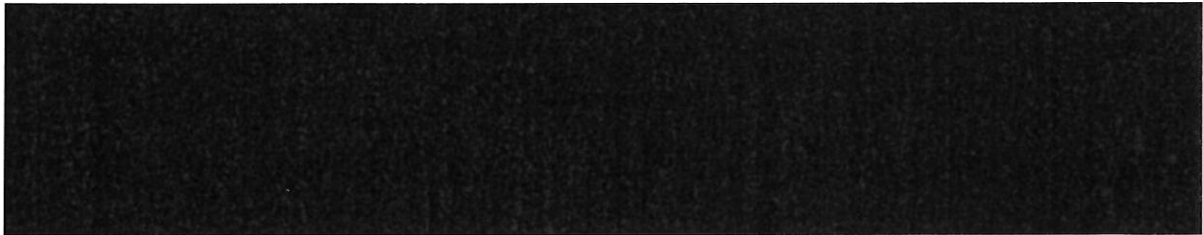
- a) Capannone destinato a deposito e trasformazione prodotti: Il fabbricato può essere suddiviso in tre corpi con diverse destinazioni d'uso; due di questi (composti da 4 locali), originariamente utilizzati come spazi per la coltivazione e lavorazione dei funghi, attualmente sono adibiti a deposito di materiali vari e sono privi di tramezzature, mentre il terzo corpo ha subito recentemente una ristrutturazione interna, suddividendo lo spazio in tre locali, destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli (marmellate, confetture, ecc.). Il complesso immobiliare si sviluppa in un unico piano fuori terra, senza piani interrati o seminterrati. Le altezze dei locali destinati a deposito variano da un massimo di m 4,62 al colmo ad un minimo di m 2,20 da un lato e m 2,74 dall'altro lato alla gronda. Nei locali destinati a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, l'altezza è di m 4,60 nella parte alta e m 3,80 nella parte più bassa. Le superfici lorde degli spazi sono le seguenti:
- Locali destinati a deposito: mq 730,72 circa.
  - Locali destinati a lavorazione e trasformazione prodotti agricoli: mq 90,37 circa.
- b) Locale destinato alla vendita dei prodotti: il locale risulta essere in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione. L'altezza interna del locale è di m 3,40 nella parte bassa e m 3,95 nella parte più alta. La superficie lorda del locale è pari a mq 36,72 circa.
- c) Locali destinati ad ufficio, ripostiglio e bagno: come per il locale di cui al punto b), anche in questo caso l'immobile si trova in un sufficiente stato di

manutenzione e conservazione. L'altezza minima è di m 3,40 e la massima di m 3,95. La superficie lorda complessiva dei locali è pari a mq 55,64 circa.

- d) Tettoia per rimessa attrezzi: lo spazio è compreso tra il locale destinato a vendita dei prodotti e i locali ufficio, magazzino e bagno. La tettoia ha uno spazio è aperto nella parte frontale mentre nella parte opposta è parzialmente tamponata con mattoni forati. L'altezza interna è di m 3,95 nella parte più alta e di m 3,40 nella parte bassa; la superficie è di mq 72,58 circa. La struttura si trova in mediocre stato di manutenzione.

Catastalmente il lotto n° 1 risulta censito al catasto urbano come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita €
20	464		C2	1	902 m <sup>2</sup>	1455 m <sup>2</sup>	1.397,53



VALORE A BASE D'ASTA: **€ 124.000,00 (centoventiquattromila/00)..**