

	SP GEOM. AURELIO CERASA
GEOMETRA AURELIO CERASA c.f.: 035 RLA60P10G005R / P.I. 01130480443	• VIA CARNIA, 55 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP) 0735.420598 CERASAAURELIO@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 91/2022

Creditore procedente: [REDACTED]
mandataria [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giuramento del CTU in data 16 ottobre 2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI
Udienza del 10.05.2024

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

San Benedetto del Tronto (AP), li 12 aprile 2024

Il CTU
Geom. AURELIO CERASA



INDICE

1.	<u>INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI</u>	
2.	<u>OPERAZIONI PERITALI</u>	
3.	<u>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (in riferimento al cap. 1)</u>	
➤	<u>Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.</u>	
	<u>Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene</u>	
	a) Confini, dati metrici e catastali.....	
	b) Accessi.....	
	c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.....	
	d) Oneri condominiali.....	
	e) Strumento urbanistico vigente.....	
	f) Regime patrimoniale.....	
➤	<u>Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile</u>	
	• <u>Titoli abilitativi</u>	
	• <u>Provvedimento di abitabilità</u>	
	• <u>Certificato di destinazione urbanistica</u>	
➤	<u>Stato di Possesso</u>	
➤	<u>Vincoli ed oneri giuridici</u>	
	• <u>Situazione ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili</u>	
➤	<u>Stima dell'immobile</u>	
	• <u>Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)</u>	
	• <u>Stima analitica per capitalizzazione dei redditi</u>	
	• <u>Valore di stima</u>	



4. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA.....

5. CONCLUSIONI.....

1. INCARICO-PREMESSA E QUESITI FORMULATI

Ill.ma Dott. ssa Simona D'Ottavi Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare promosso da [redacted] Mandataria di [redacted] nei confronti della [redacted]

Tribunale di Ascoli Piceno - Ufficio Esecuzioni

Il sottoscritto Geom. Aurelio Cerasa, iscritto all'albo dei geometri di Ascoli Piceno al n° 670 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, è stato nominato in data 10/10/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo promosso da [redacted]

[redacted] Mandataria di [redacted] contro [redacted] e si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulatigli dall'Ill.ma Sig. G.E. per l'udienza prevista in data 10/05/2024.

Il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito il 16/10/2023, ed ha esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti.

La S.V. Ill.ma incarica il sottoscritto di "rispondere" ai seguenti quesiti:

➤ **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 (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni –, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- b) degli accessi;
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimidue anni anteriori alla data della perizia;
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

➤ **SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985, 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/abitabilità.

➤ **STATO DI POSSESSO**

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;



➤ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- Iscrizioni (a spese dell'acquirente)
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente),
- Difformità catastali (a spese della procedura);

➤ **STIMA DELL'IMMOBILE**

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, **(a)** quelli per l'abbattimento forfetario 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 minima del 10% del valore dell'immobile), **(b)** per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, **(c)** per lo stato di possesso (sopra sub 3), **(d)** per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), **(e)** per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e **(f)** per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riplotogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a)** prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b)** comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c)** ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascioletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d)** ove il pignoramento abbia ad oggetto una quota, fornisca il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c., fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori del valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.
- e)** se l'immobile o gli immobili non risultano accatastrati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia della ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastramento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f)** qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g)** acquisisca – a ciò espressamente autorizzandolo – direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) con l'unica esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;
- h)** in caso d'impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex artt. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12, e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà ed alla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e la relativa chiave, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i)** eccettuati le evenienze sopra indicate subb a ed e, non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve essere presentata istanza al Giudice il quale, qualora non sussistano ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di



RELAZIONE DEL CTU

- tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: attonon codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU;
 - k) almeno **trenta** giorni prima della sopraindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
 - l) alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari;
 - m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti degli identificativi personali e dati sensibili anche negli allegati. (esempio: nota di trascrizione e iscrizione etc) eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute dell'inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, della copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura, risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salvo quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al Presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà, inoltre, liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) **assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.**

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 173-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per Legge, fino a trentagiorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.

L'esperto, letti attentamente i quesiti formulati dal Giudice nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze di cui sopra, dichiara di accettare l'incarico conferitogli.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, dopo un'attenta lettura degli atti e dopo le necessarie ricerche (Visure Catastali, Visure Ipotecarie, Precedenti Edilizi dell'immobile e verifiche svolte presso i competenti uffici) per i rituali accertamenti precedenti l'esproprio per pignoramento degli immobili in questione, ossia per i diritti pari a 1/1 di proprietà della

[redacted] di un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole con vari accessori, tettoie, impianto fotovoltaico ed annessa area di pertinenza, il tutto situati in Via Euste Nardi snc, nel Comune di Venarotta (AP).

La documentazione consultata ha rilevato che la procedura è attiva per recuperare dei crediti vantati dalla [redacted] nei confronti della [redacted]

In data 29 del mese di novembre alle ore 11.00 previa convocazione del sottoscritto CTU è stato eseguito un primo sopralluogo nel compendio immobiliare pignorato e redatto il verbale delle operazioni peritali (**Allegato 1**). In occasione del sopralluogo si è effettuata una ricognizione dello stato dei luoghi con misurazioni, riscontri e documentazione fotografica (**Allegato 2**).

Il giorno fissato per il sopralluogo (*erano presenti il Sig. [redacted] sottoscritto CTU*), il sottoscritto, con la scorta degli elaborati progettuali e planimetrie catastali oltre



ai documenti oggetto del compendio pignorato, si è recato sul posto per svolgere le operazioni peritali e per definire lo stato attuale degli immobili. Si è proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi con verifiche, misurazioni e raccolta di immagini fotografiche. Per quanto è stato possibile accertare non sono emerse incongruenze e difformità con gli elaborati visionati.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI (riferimento al cap. 1)

➤ **Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente**

Proprietà, ubicazione e caratteristiche della zona e del bene

La procedura esecutiva colpisce la piena proprietà di un Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, adibito a Stabilimento Enologico (produzione e commercializzazione vini), diventata operativa nella sede attuale nel 1978, e all'impianto fotovoltaico posto sulla copertura del fabbricato e della tettoia, il tutto sito in Via Euste Nardi snc nel Comune di Venarotta (AP), intestata a [REDACTED] (Proprietà per 1/1).

Gli immobili sono ubicati in zona tipicamente agricola, a circa 1 km dal centro abitato del Comune di Venarotta, a ridosso della strada Provinciale Venarottese 93 "in una posizione aperta". Sulla stessa strada sono presenti pochi fabbricati che si dipartono lungo la strada provinciale.



Il lotto su cui sorge l'edificio ha un superficie totale di 6555 mq. di cui mq. 3870 ricadenti, secondo il nuovo P.R.G. in zona produttiva di espansione "D" (Art. 37 N.T.A.).



Il complesso immobiliare oggetto di stima, sito in Via Euste Nardi snc, zona industriale del Comune di Venarotta (AP), è costituito da:

- un Edificio con destinazione produttiva, costituito da un corpo di fabbrica di forma parallelepipedica, sviluppatosi su un unico piano destinato a sala lavorazione e corpo serbatoi con annessi uffici e servizi;
- una Porzione del sopra citato fabbricato, con destinazione Alloggio del custode sviluppatosi al piano primo e ricavata all'interno dell'edificio con accesso sul lato ovest tramite una scala in cemento armato rivestita in travertino;
- una Stazione di pesatura, posta vicino all'ingresso ovest, costituita da un "alloggiamento" per mezzi pesanti (smantellata tutta la stadera è rimasta solo la struttura portante in cemento armato dai muri alle fondazioni) e da un box adibito ad ufficio per la registrazione delle pesate;
- una Stazione di ricezione uve con pensilina di protezione in strutture metalliche;
- una Tettoia con struttura in acciaio realizzata con l'intento di proteggere i silos sul lato est;
- una Tettoia con struttura in acciaio realizzata in adiacenza sul lato nord del fabbricato principale, eseguita per creare una zona protetta dalle intemperie e adibita a particolari lavorazioni a servizio della cantina;
- un Impianto Fotovoltaico realizzato sulla copertura della tramoggia e sulla copertura del fabbricato principale;
- una Cabina elettrica di sezionamento e trasformazione corrente;
- altri manufatti minori, quali vasca di accumulo d'acqua ex vasche di scarico uve in cemento armato, la recinzione esterna perimetrale e le sistemazioni a verde, a parcheggio e a spazi di manovra limitrofi al fabbricato;

Dal punto di vista costruttivo, il fabbricato principale, realizzato nell'anno 1977/78, è caratterizzato attualmente da un mediocre livello delle finiture in relazione alla tipologia di destinazione d'uso e da uno scarso livello di manutenzione, mentre le tettoie in acciaio e l'adeguamento funzionale dell'opificio realizzate nell'anno 2004/05 presentano un buon livello di manutenzione.

Il complesso immobiliare è costituito da due tipi di strutture: una tradizionale in cemento armato per i basamenti dove alloggiavano i serbatoi metallici, la stazione pesatura e di ricezione uve oltre alle opere di fondazione del fabbricato; l'altra in strutture prefabbricate appartengono a tutte le opere in elevazione e di copertura costituenti il corpo serbatoi e sala lavorazione.

Tutte le opere del corpo di fabbrica di forma parallelepipedica sono costituite da pilastri in cemento armato prefabbricato, travi in c.a. precompresso, copertura a struttura piana realizzata con tegoloni in c.a. precompresso appoggiata su travi di imposta ad I.

Il tamponamento del fabbricato principale si presenta con pannelli a giunti prefabbricati alcuni interamente ciechi, altri contenenti la sagoma delle aperture per le finestre, per gli ingressi e le uscite di sicurezza, in medio stato di manutenzione.

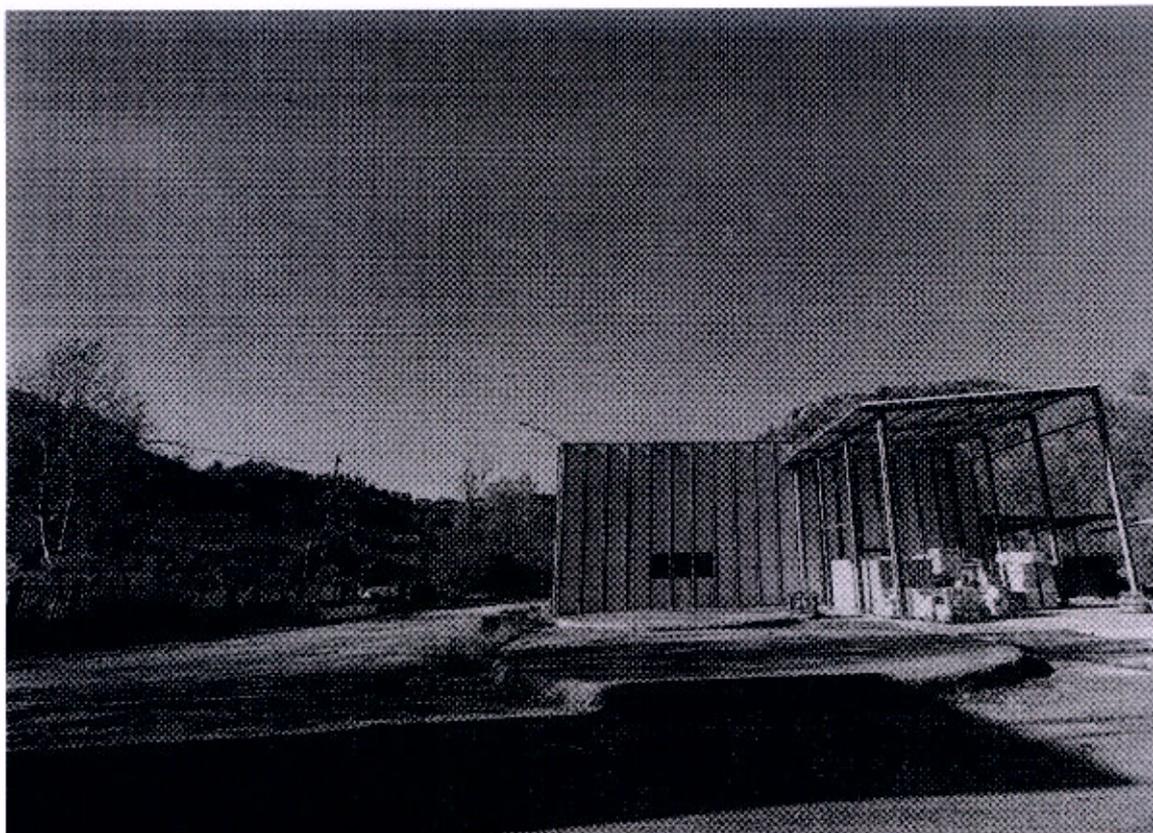
L'attività enologica svolta nel fabbricato principale è in stato di smantellamento, mentre le tettoie sono concesse in locazione a una ditta per il deposito di materiali edili per un tempo limitato (Allegato contratto di locazione temporaneo).

L'intero fabbricato è provvisto di impianto elettrico, di allacciamento idrico alla condotta pubblica e in generale si trova in un mediocre stato dal punto di vista igienico-sanitario. Per renderli utilizzabili si rende necessario un intervento di manutenzione straordinaria.

Al complesso immobiliare è asservita un'area esclusiva posta su tutti i lati perimetralmente, la stessa è completamente recintata, in parte con muretti in c.a. e in parte con paletti e rete metallica. Ha accesso sia pedonale che carraio dalla Strada Provinciale, dotati di cancello metallico; è pavimentata con finitura bituminosa e parte in conglomerato cementizio. Ha impianto di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche, nella stessa vi ricadono tutti gli impianti di



adduzione e depurazione necessari al funzionamento dello stabilimento enologico ed alla relativa abitazione.



Parti condominiali

Fabbricato autonomo

Le superfici commerciali del complesso immobiliare qui identificate vengono riepilogate ai fini estimativi e per dar conto della sua consistenza commerciale:

Descrizione	superficie (m ²)
Porzione ad uffici: piano terra	105,22
Alloggio del custode piano primo	105,22
Edificio con destinazione produttiva <small>Sala lavorazione Corpo ex serbatoi</small>	442,88
Tettoia lato Est	133,44
Tettoia lato Nord	166,86
Tettoia copertura Tramogge	121,45
Piazzale con acceso-vasche-cabina-parcheggi-viabilità	3.050,00



Dal punto di vista dimensionale, l'immobile è quindi caratterizzato da una superficie commerciale vendibile differenziata, per le diverse destinazioni d'uso elencate, determinata dal sottoscritto sulla base dei rilievi, delle planimetrie progettuali e catastali.

In particolare, vengono qui di seguito descritte le singole porzioni del complesso immobiliare oggetto di stima:

- Descrizione Uffici, la cui superficie lorda (piano terra) è pari a circa m² 105,22 (H= 2.90 m.)

Alla zona uffici si accede direttamente dall'area pertinenziale (oltre che dall'interno del capannone con destinazione produttiva affiancato all'edificio ad uffici). Al piano terra sono ricavati una sala riunioni, un ufficio, un locale destinato alle analisi, l'atrio di ingresso e i locali di servizio (spogliatoi, servizi igienici ecc). I divisori interni dei locali sono in muratura di forati di spessore 8 cm, intonacati e tinteggiati.

Le finiture sono mediocri. Le pavimentazioni sono in ceramica ed è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. I servizi igienici e il locale analisi sono stati maiolicati con piastrelle ceramiche e completi di tutti gli accessori e delle rubinetterie. Gli infissi interni sono il legno, quelli esterni in ferro con vetro e cassonetto in legno e avvolgibili in pvc. Dal punto di vista impiantistico, tutta la zona del piano terra destinata agli uffici è dotata dei normali impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico, sanitario sotto traccia del tipo tradizionale.

Come anche visibile dall'allegato fotografico gli uffici sono caratterizzati da finiture di qualità mediocre;



Foto Sala riunioni

- Descrizione Alloggio del custode, la cui superficie lorda (piano primo) è pari a circa m² 105,22 (H= 3.00 m.)

L'appartamento è inglobato all'interno dello stabile ed è posto al piano primo sovrastante gli uffici. Ha ingresso al piano terra direttamente dall'area pertinenziale ovest e una scala interna consente l'accesso agli spazi soprastanti così articolati: ingresso con cucina e retro a sud, sala ad ovest, un corridoio distribuisce la zona notte con due camere e un bagno. Il portone di accesso è in alluminio



e vetro. I divisori interni dei locali sono in muratura di forati di spessore 8 cm, intonacati e tinteggiati.

I servizi igienici e il retro-cucina sono stati maiolicati con piastrelle ceramiche e completi di tutti gli accessori e delle rubinetterie. Gli infissi interni sono il legno, quelli esterni in ferro con vetro e cassonetto in legno e avvolgibili in pvc ed è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Dal punto di vista impiantistico, l'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico, sanitario sotto traccia del tipo tradizionale.

Come anche visibile dall'allegato fotografico l'abitazione è caratterizzata da finiture di qualità mediocre;

- Descrizione del Capannone con destinazione produttiva, la cui superficie lorda è pari a circa m² 442,88 (H sottotrave= 7.30 m.)

Il fabbricato in questione è caratterizzato da uno sviluppo in pianta con forma parallelepipedica inglobante al suo interno la porzione destinata ad uffici, e già descritta in precedenza. Tale fabbricato è realizzato con elementi prefabbricati di tamponamento (pannelli in calcestruzzo, alcuni interamente ciechi, altri contenenti la sagoma delle aperture per le finestre, per gli ingressi e le uscite di sicurezza) in medio stato di manutenzione. Dal punto di vista della funzionalità complessiva la qualità delle facciate è accettabile, fatto salvo un lieve degrado nella finitura superficiale che mostra i segni di deterioramento a causa delle intemperie. La copertura è realizzata con "tegoli" in calcestruzzo prefabbricato e sovrapposto pannello, collocati su travi prefabbricate e sagomate per formare una lieve inclinazione a doppia falda. La pavimentazione è in battuto di cemento di tipo industriale, mentre gli infissi sono del tipo "ferro-vetro". L'impianto elettrico è di tipo industriale completo di quadri di derivazione.

Nel complesso l'immobile, per quanto ispezionato, risulta in un mediocre stato di conservazione sia internamente che esternamente. È stata rilevata qualche traccia di umidità a causa di infiltrazioni di acqua dalla copertura.



Foto Capannone con box pesa lato Sud/Ovest



- Descrizione della Stazione di pesatura

L'ingresso dello stabilimento è posto sulla strada Provinciale Venarottese prospiciente la stazione di pesatura che comprendeva una pesa a ponte in bilico ed un ufficio per la registrazione delle pesate. Ad oggi è stata smantellata la bilancia. Rimane una "vasca" con pareti e fondazione in cemento armato e un box di minime dimensioni adibito alla registrazione realizzato in muratura.

- Descrizione Stazione di ricezione uve

E' composto da un locale interrato che ad oggi risulta smantellato. Rimane una vasca con pareti e fondazione in cemento armato.

- Descrizione delle Tettoie

- Una Tettoia con struttura in acciaio realizzata con l'intento di proteggere i silos sul lato est è caratterizzata da uno sviluppo in pianta di circa m 13.90 x 9.60 con altezza di circa 8.00 m. La struttura portante delle tettoie è interamente in acciaio. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato, adeguate allo stato di fatto, dato che erano dimensionate per carichi enormemente più grandi (silos di stoccaggio vino). I pilastri sono ancorati con tirafondi e piastre in acciaio, la copertura è costituita da pannelli sandwich, sorretti da travi e arcarecci anch'essi in acciaio.

- Una Tettoia con struttura in acciaio realizzata in adiacenza sul lato nord del fabbricato principale, eseguita per creare una zona protetta dalle intemperie e adibita a particolari lavorazioni a servizio della cantina, caratterizzata da uno sviluppo in copertura di circa m 20.60 x 8.10 con altezza min. di circa 4.20 m;

- Una Tettoia con struttura in acciaio realizzata a protezione della tramoggia caratterizzata da uno sviluppo in copertura di circa m 12.60 x 10.00;

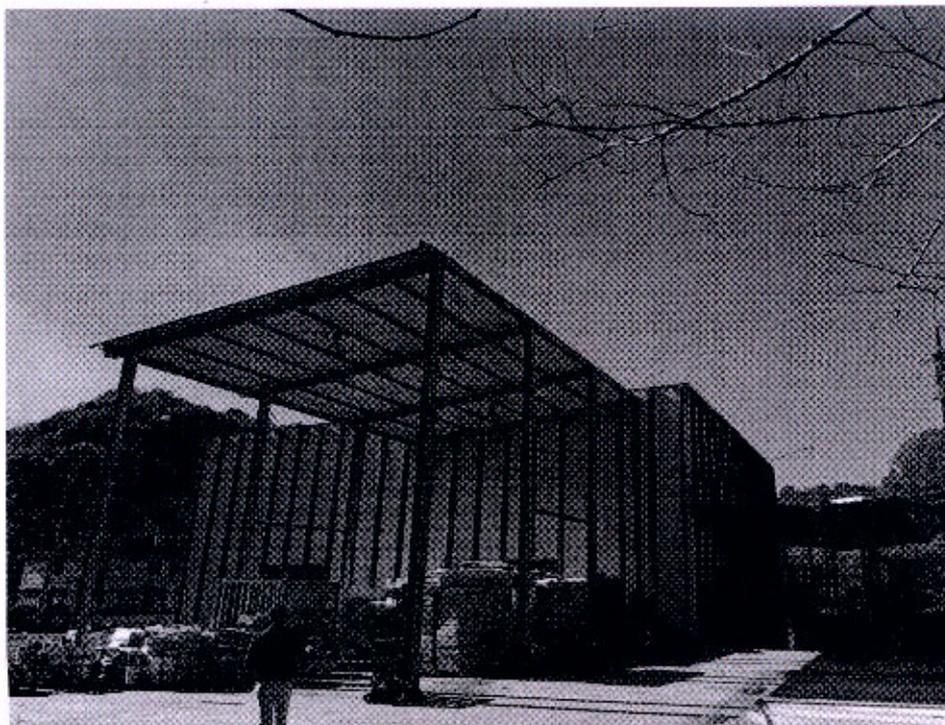


Foto tettoia lato Est e lato Nord

- Descrizione dell'impianto Fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico è integrato architettonicamente su una porzione della copertura del fabbricato principale e sulla tettoia a protezione della tramoggia.



Ha potenza di picco 38,28 KW ed è costituito da n. 132 moduli fissi, suddivisi in 11 stringhe aventi ognuna 12 moduli, per una superficie totale dell'impianto di circa 255,61 m², con pannelli al silicio monocristallino delle dimensioni di 1956 mm * 990 mm. i moduli sono montati su dei supporti in acciaio aderenti al piano di copertura. Esiste tra [redacted] il [redacted] una Convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica, numero pratica SSP00298137 (**Allegata Convenzione**).

L'entrata in funzione dell'impianto risale al 23/02/2012 e avrà scadenza come da convenzione il 31/12/2032.

La tariffa incentivante è riconosciuta per un periodo di venti anni consecutivi.

L'impianto comprende un gruppo di conversione composto da n. 2 inverter, un quadro elettrico d'interfaccia BT con la rete di distribuzione, un quadro elettrico di campo, cavi e canalizzazioni.

Il cavidotto di raccolta dei cavi di stringa corre internamente, sino a giungere il quadro elettrico generale di interfaccia installato a fianco degli inverter ed equipaggiato dei componenti necessari all'interfacciamento con la rete elettrica secondo le norme tecniche in vigore ed i contatori di produzione e di scambio con la rete elettrica.

Durante il sopralluogo è emerso fin da subito che l'impianto non è stato sottoposto a regolare manutenzione.

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riporta gli oggetti d'intervento:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini,
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni,

Dati dell'impianto fotovoltaico
Codice ditta: IT00APE00704M
Matricola contatore: 00440964
POD: IT001E578012401
CODICE PRATICA DI CONNESSIONE: TO303389
POTENZA: KW 38,28
CONVENZIONE: SSP00298137
CODICE [redacted] 698142
DATA INIZIO CONVENZIONE: 23/02/2012
DATA FINE CONVENZIONE: 31/12/2032
ANNI RESIDUI DI CONVENZIONE: N.8

- Descrizione Cabina Elettrica

La Cabina realizzata in muratura a due teste di blocchetti doppi uni con soletta in cemento ha una scala di accesso al piano primo in ferro con infissi in ferro che è posta a confine del lotto sul lato sud/est.

• a) Confini, dati metrici e catastali

• Confini unità immobiliari

Confine a sud:
Strada Provinciale



• **Dati Catastali**

Le unità immobiliari della presente relazione sono descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Venarotta (AP) e risultano intestate a **(Allegato 4)**:

[REDACTED]

Totali immobili: **di catasto fabbricati 2**

Immobile di catasto fabbricati - n.1	Causali di aggiornamento ed annotazioni
--------------------------------------	---

Dati identificativi

Comune di **VENAROTTA (L728) (AP)**
 • Foglio **18** Particella **472** Subalterno **5**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di **VENAROTTA (L728) (AP)**
 Foglio **18** Particella **472**
Indirizzo
 VIA EUSTE NARDI Piano T-1

AMPLIAMENTO del 22/11/2012 Pratica n. AP0193593
 in atti dal 22/11/2012 AMPLIAMENTO (n. 23518.1/2012)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/06/2013
 Pratica n. AP0069870 in atti dal 18/06/2013
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11560.1/2013)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 4.527,60**
 Categoria **D/10_a**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2013
 Pratica n. AP0066825 in atti dal 11/06/2013
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11039.1/2013)

Intestazione attuale dell'immobile n. 1

1. [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. AMPLIAMENTO del 22/11/2012 Pratica n.
 AP0193593 in atti dal 22/11/2012 AMPLIAMENTO
 (n. 23518.1/2012)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di **VENAROTTA (L728)**
 Numero immobili: **1** Rendita: **euro 4.527,60**

Immobile di catasto fabbricati - n.2	Causali di aggiornamento ed annotazioni
--------------------------------------	---

Dati identificativi

Comune di **VENAROTTA (L728) (AP)**
 • Foglio **18** Particella **472** Subalterno **6**
Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di **VENAROTTA (L728) (AP)**
 Foglio **18** Particella **472**

(ALTRE) del 17/06/2014 Pratica n. AP0069983 in atti
 dal 17/06/2014 EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE
 (n. 734.1/2014)

Indirizzo

VIA EUSTE NARDI n. SNC Piano 2

(ALTRE) del 17/06/2014 Pratica n. AP0069983 in atti
 dal 17/06/2014 EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE
 (n. 734.1/2014)



RELAZIONE DEL CTU

Dati di classamento

Rendita: **Euro 912,00**

Categoria **D/1_b**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2015

Pratica n. AP0013178 in atti dal 11/02/2015

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1964.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile n. 2

1

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1) 1.

(ALTRE) del 17/06/2014 Pratica n. AP0069983 in atti dal 17/06/2014 EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 734.1/2014)

Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VENAROTTA (L728)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 912,00**

Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 5.439,60**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

• b) Accessi

L'accesso al complesso immobiliare avviene direttamente dalla Strada Provinciale Venarottese;

• c) Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non risultano parti comuni.

• d) Oneri condominiali

Non risulta costituito alcun condominio.

• e) Strumento urbanistico vigente

Il fabbricato ricade in Zona Produttiva di Espansione "D" (Art. 37 N.T.A.) come da PRG.

• f) Regime patrimoniale

L'immobile ha una destinazione D1, l'impianto fotovoltaico D10, il tutto intestati alla

➤ Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'immobile

A seguito di accurate indagini svolte in loco, necessarie a definire l'immobile nella sua effettiva consistenza e nelle sue condizioni generali, con la scorta della mappa catastale e degli elaborati progettuali depositati allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Venarotta, risulta quanto segue:



• Titoli abilitativi

Il Comune di Venarotta ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi (**Allegato 3**):

- Concessione Edilizia n. 22 del 24/10/1977 (Costruzione Stabilimento Enologico);
- Concessione Edilizia in Variante n. 14 del 20/04/1978 (Variante allo Stabilimento Enologico);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 18/05/1978;
- Permesso di Costruire n. 2001/86 del 30/09/2004 (Costruzione Tettoie per copertura impianti di lavorazione vino e realizzazione di vasca interrata per tramoggia);
- Variante al Permesso di Costruire n. (Costruzione Tettoie per copertura impianti di lavorazione vino e realizzazione di vasca interrata per tramoggia);
- Certificato di Collaudo Statico e di conformità per lavori di Costruzione Tettoia per impianti lavorazione vino protocollo 8761 pratica 122451 del 20/09/2005;
- Sostituzione coperture manufatti ed installazione impianto Fotovoltaico. Autorizzazione Paesaggistica n. 2744 del 26/09/2011 rilasciata dal Servizio Urbanistico della Provincia di Ascoli Piceno;
- Convenzione con il ██████████ per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia Elettrica (numero pratica SSP00298137);

• Provvedimento di abitabilità/agibilità

Agli atti del Comune risulta rilasciata dal Sindaco di Venarotta l'autorizzazione di agibilità (**Allegato 3**) in data 18/05/1978.

• Certificato di Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale in Zona Produttiva di Espansione (art. 37 da Norme tecniche di attuazione del PRG).

➤ Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo e dagli accertamenti eseguiti e da quanto verificato al momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risulta non utilizzato e nella disponibilità della società proprietaria. Tuttavia, all'interno dello stabile sono ancora presenti i macchinari, le attrezzature, gli arredi e i prodotti dell'attività svolta dalla ditta esecutata. Per una parte del piazzale e delle tettoie c'è un accordo di locazione subordinato a liberare il tutto non appena l'immobile verrà aggiudicato, non ostacolando in alcun modo la procedura. (**Allegato contratto**).

➤ Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti **non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**, in quanto:

- **Non risultano vincoli di tipo artistico, storico, di inalienabilità o indivisibilità**, l'edificio non è vincolato ai sensi delle L 1089/1939, L 1497/1939 L 431/1985; non è compreso in zona A (centro storico) **è soggetto a discipline volte alla tutela territoriale di tipo paesaggistico**.
- **La zona interessata è soggetta a regime vincolistico ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 per effetto dell'art. 142 lettera c (fiumi e torrenti) del Decreto medesimo**.
- **I procedimenti edilizi saranno valutati dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004**



• **Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici, nè atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubature.**

• Risulta la Costituzione di Servitù Coattiva a favore dell' [redacted] (vano posto al piano primo facente parte della cabina insistente su porzione del terreno distinto al foglio n. 18 part. 472). Trascrizione n. 3440/4441 del 21 agosto 1980.

• Risulta la Costituzione di Diritti Reali a Titolo oneroso a favore dell' [redacted] (Servitù di passaggio e di elettrodotto sull'immobile censito al NCEU del Comune di Venarotta al foglio 18 part. 472 nat. D/1 Trascrizione n. 2590/3863 del 5 aprile 2006.

• **Situazione Ipotecaria: Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sugli immobili**

Tramite la piattaforma tecnologica dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno è stata svolta un'ispezione ipotecaria sul nominativo di [redacted] Sede: [redacted] presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ascoli Piceno (**Allegato 4**), da cui attualmente risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni (gravanti sui beni descritti al cap. 2):

- **Ispezione Numero: T 239055 del: 05/04/2024**
- **Comune di: VENAROTTA (AP)**
- **Foglio 18 particella 472**

Denominazione: [redacted]
 Sede: [redacted]
 Codice fiscale [redacted]

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/1988 - Registro Particolare 377 Registro Generale 2683
 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 10930 del 29/04/1988
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 CONDIZIONATO
 Immobili siti in VENAROTTA(AP)
 1. Annotazione n. 658 del 20/08/1988 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 952 del 18/10/1990 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1753 del 25/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/09/1990 - Registro Particolare 4053 Registro Generale 5757
 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 25716 del 30/08/1990
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in VENAROTTA (AP)
3. ANNOTAZIONE CONTRO del 18/10/1990 - Registro Particolare 949 Registro Generale 6449
 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 25703 del 29/08/1990
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 175 del 1977
4. ANNOTAZIONE CONTRO del 18/10/1990 - Registro Particolare 950 Registro Generale 6450
 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 25703 del 29/08/1990
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 650 del 1981
5. ANNOTAZIONE CONTRO del 18/10/1990 - Registro Particolare 951 Registro Generale 6451



RELAZIONE DEL CTU

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25703 del 29/08/1990
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 661 del 1981

6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2002 - Registro Particolare 541 Registro Generale 3050
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1339 del 12/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in VENAROTTA(AP)
1. Iscrizione n. 381 del 05/04/2022

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/04/2006 - Registro Particolare 2590 Registro Generale 3863
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13689/6785 del 08/03/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in VENAROTTA (AP)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2006 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 11956
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 99516/23522 del 26/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VENAROTTA(AP)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2022 - Registro Particolare 381 Registro Generale 3035
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1339 del 12/04/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI
MUTUO
Immobili siti in VENAROTTA(AP)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 541 del 2002

10. ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 189 Registro Generale 1504
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 56 del 29/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in VENAROTTA (AP)
Foglio 18 particella 472

- **Ispezione Numero: T1 10530 del: 07/04/2024**
- **Comune di: VENAROTTA (AP)**
- **Foglio 18 particella 472**

Nota di trascrizione - Registro generale n. 8148 - Registro particolare n. 6193
ATTO GIUDIZIARIO Data 11/08/2022 Numero di repertorio 1405
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Codice fiscale 800 109 40445
Sede ASCOLI PICENO (AP)
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Unità Negoziale n. 1
- Immobile n. 1
Comune VENAROTTA (AP)
Catasto FABBRICATI: Foglio 18 Particella 472 Subalterno 5 Natura D1 - OPIFICI
Indirizzo VIA EUSTE NARDI (GIA' VIA CASE SPARSE SNC) N. civico SNC Piano 1T
- Immobile n. 2
Comune VENAROTTA (AP)
Catasto FABBRICATI: Foglio 18 Particella 472 Subalterno 6 Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo VIA EUSTE NARDI (GIA' VIA CASE SPARSE SNC) N. civico SNC Piano 2
A favore

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
CONTRO

Sede

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- **Conformità catastali:** l'immobile risulta conforme agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate e non sono ravvisabili opere edili eseguite in difformità rispetto alla planimetria catastale e alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Venarotta.
- **Conformità edilizia:** Dai rilievi eseguiti sul posto, risulta che il fabbricato, tettoie e accessori sono rispondenti ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Venarotta.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DI VENDITA

Nella valutazione che segue, il termine di paragone sarà la **Superficie convenzionale o Superficie commerciale** calcolata attraverso dei coefficienti che riflettono la forma dell'immobile e le difficoltà oggettive.

Il complesso immobiliare in questione, come detto, si suddivide essenzialmente in locali ad uso sala lavorazione/officina del piano terra, uffici amministrativi al piano terra, alloggio al primo, tettoie e vari accessori con viabilità, parcheggi e spazi di manovra.

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo con l'ausilio del distanziometro laser e dalla successiva restituzione digitale elaborata in versione Autocad (**Allegato n. 5**) – Pianta Architettonica rilevata e quotata – emergono le seguenti superfici lorde dell'unità oggetto di stima da cui determinare la relativa Superficie Lorda Commerciale applicando opportuni coefficienti correttivi di destinazione alle superfici accessorie.

Il tutto è così meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (S_b); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

PIANO	s.l.	C.p.	S_b
Edificio con destinazione produttiva <small>Sala lavorazione - Corpo ex serbatoi - Box pesa</small>	442,88 m ²	0,90	398,59 m ²
Piano Terra (Uffici e Servizi)	105,22 m ²	1,00	105,22 m ²
Piano Primo (Alloggio)	105,22 m ²	1,00	105,22 m ²
Tettoia lato Est	133,44	0,70	93,41 m ²
Tettoia lato Nord	166,86	0,70	116,80 m ²
Tettoia copertura Tramogge	121,45	0,70	85,02 m ²
Piazzale con accesso – vasche – cabina – parcheggi – viabilità e spazi di manovra	3.050,00 m ²	0,075	228,75 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE (S_b)			1.133,01 m²



La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di consulenza, come si evince dalla tabella è pari a **1.133,01 mq.**

➤ **Stima dell'immobile**

Criteri e metodologie estimative.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi internazionali, è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

• **Stima a valore di mercato per comparazione diretta (procedimento a parametro fisso)**

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dell'immobile sopra descritto e delle sue pertinenze, oltre che del mandato di stima richiesto dalla G.E., si considera opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento "comparativo diretto" che consiste nella comparazione tra il bene in oggetto e un insieme di immobili similari sia per ubicazione, che per destinazione d'uso e degrado. Tale valutazione apprezza il compendio immobiliare con le sue finiture ed impianti indipendentemente dai beni mobili in esso contenuti, siano essi un "peso" o un "comodo" per la proprietà. Ciò è possibile attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti con operatori del settore da cui desumere e rilevare i valori di mercato unitari di immobili similari a quello in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

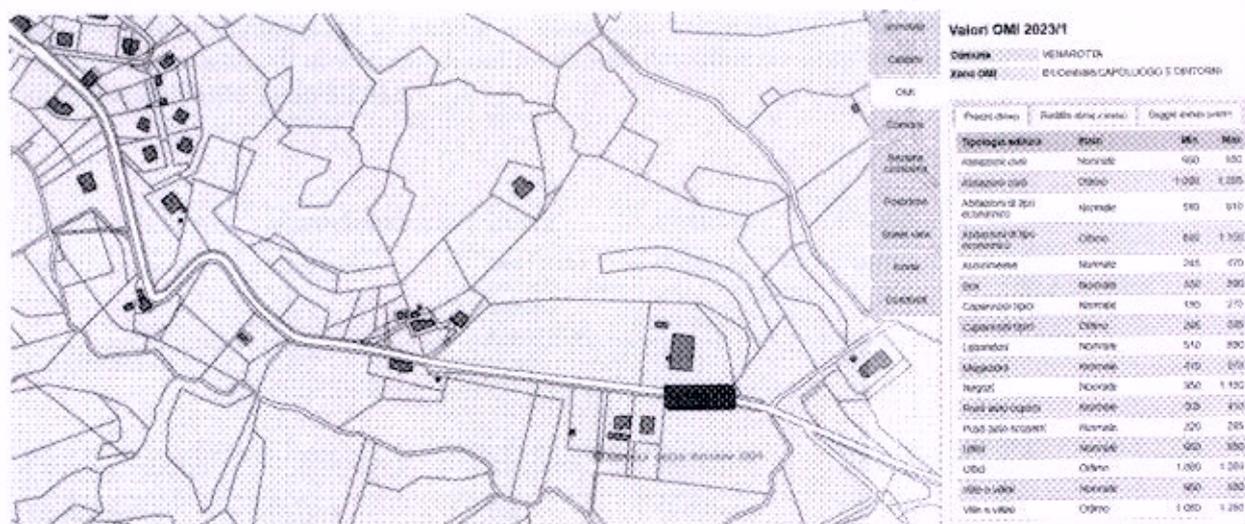
Si procede all'applicazione di tale procedimento di valutazione in quanto idoneo al complesso immobiliare in questione, ordinario e caratterizzato da un mediocre livello di finiture, e pertanto facilmente comparabile nel mercato locale. In tal caso vengono anche stimate le aree esterne strettamente pertinenti destinate a piazzale di manovra e sosta di automezzi in quanto la loro presenza è in grado di valorizzare il fabbricato che risulta, quindi, dotato di "comodi immobiliari". Ciò premesso si passa alle valutazioni appena delineate.

Tale stima del valore di mercato viene compiuta attraverso un confronto con beni similari (frequenti nella zona in cui è collocato l'edificio in questione) e caratterizzati da un mediocre stato di manutenzione: come evidenziato nella tabella allegata, nella quale sono riportati i singoli valori unitari suddivisi per destinazione d'uso, è stato possibile rilevare un andamento del mercato immobiliare locale in lieve e blando rialzo, i cui valori medi nel comparto produttivo sono così sintetizzati:

IMMOBILI COMMERCIALI DI MEDIA SUPERFICIE

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari – Capannoni Tipici con Stato Conservativo Normale	195,00 /275,00 €/m ²
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	240,00 /300,00 €/m ²
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	260,00 /320,00 €/m ²
MEDIA	265,00 €/m ²
Prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	265,00 €/m²





Il Prezzo rilevato tiene conto dei fattori di penalizzazione o di valorizzazione immobiliare qui di seguito sintetizzati con riferimento al mercato immobiliare locale:

Elementi Favorevoli:

- buona accessibilità viabilistica a ridosso della Strada Provinciale;
- dimensione dell'immobile che lo rendono appetibile da parte di aziende di dimensione medio-piccola;
- Un alloggio che funge da custode per l'attività;
- ampi spazi di parcheggio e di manovra;
- un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio;

Elementi Sfavorevoli:

- collocazione in un territorio a vocazione agricola e poco industriale;
- distante dalla rete stradale principale (superstrada-autostrada).

Le valutazioni immobiliari qui sviluppate non contengono apprezzamenti o deprezzamenti aggiuntivi per la presenza di beni mobili contenuti, stimati a parte (macchinari, macchine e attrezzature da ufficio e da laboratorio ecc).

Ciò premesso, nel rimandare alla tabella di calcolo allegata, ne consegue il seguente valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, effettuata per comparazione diretta ed arrotondato.

Tale valutazione si riferisce allo stato di conservazione dell'immobile in cui attualmente si trova, considerati i fattori immobiliari favorevoli e sfavorevoli sopra elencati.

Altri aspetti influenzano la domanda quali la congiuntura economica del momento, una maggiore attenzione alla bioarchitettura, all'ecologia e al risparmio energetico. Anche gli eventi sismici che hanno colpito di recente il Centro Italia stanno condizionando in maniera determinante l'andamento del mercato immobiliare.



Calcolo coefficiente correttivo del valore medio

Tenendo conto delle caratteristiche tecnico-costruttive, della vetustà, dello stato di conservazione del complesso immobiliare in esame e della sua esposizione, sono stati determinati i seguenti coefficienti correttivi di merito ossia dei parametri correttivi da applicare al valore di mercato medio per l'adeguamento dello stesso:

Caratteristiche	Manutenzione	Zona	Vetustà	Piano	Orientamento
Descrizione	Mediocre	Servita, ma distante dalla viabilità importante	(Edificio 45 anni, Tettoie 18 anni)	Terra - 1°	Sud - Ovest - Est - Nord
Coefficiente	0,98	0,96	0,86	1,00	1,05
Caratteristiche	Funzionalità	Impianti	Rifiniture	Disponibilità	Rischio Sismico
Descrizione	Buona	Da revisionare	Ordinarie	Libero	Secondo grado
Coefficiente	1,05	0,95	1,00	1,00	0,95

COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE 0,81

Superficie Commerciale Lorda (mq) 1.133,01 x Valore unitario €/mq. 265,00 = € 300.247,65
 € 300.247,65 x coefficiente correttivo 0,81 – **TOTALE VALORE Commerciale Euro 243.200,60**

• Stima analitica per capitalizzazione dei redditi "Metodo Indiretto"

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. La valutazione dell'immobile è formulata basandosi sulla redditività mensile (canoni di locazione) di beni analoghi a quello in oggetto, decurtato di tasse e costi di manutenzione. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del 3,5%. I valori locativi medi da attribuirsi per tutti i mesi dell'anno sono riportati come segue:

FONTE	PREZZO UNIT. ORD. (p.)
Agenzia delle Entrate (Valori OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari	1,00 / 1,50 €/m ²
Indagini Personali - Agenzie Immobiliari del Territorio	1,20 / 1,60 €/m ²
Imprese di Costruzioni – Riviste del Settore	1,50 / 1,80 €/m ²
MEDIA	1,43 €/m ²
prezzo unitario ordinario rilevato arrot.	1,45 €/m²



Fabbricato con uffici, alloggio, tettoie e accessori (escluso piazzale) mq 904,26 x € 1,45/mq – mese = € 1.311,18. Considerata la domanda e l'offerta nonché il rischio d'investimento si desume quanto segue:

Canone mensile anticipato € 1.311,18

CANONE ANNUO posticipato di € 1.311,18 x 12 = € 15.734,16

SPESE

manutenzione straord. - assicurazione e responsabilita' civile - quota sfritto e insolvibilita' - amm.ne e varie imposte, tasse.

sommano spese a corpo € 6.734,16

beneficio fondiario B.F. = € 15.734,16 - € 6.734,16 = € 9.000,00

Totale Valore = Bf/r = € 9.000,00 / 0,035 = Euro 257.142,86

Riepilogando i due criteri estimativi adottati, ed eseguendo la media aritmetica dei valori, si ottiene:

$$V_{comm} = (243.200,60 + 257.142,86) / 2 = 250.171,73 \text{ euro}$$

- Valore di stima dell'immobile

Al valore commerciale di cui sopra vengono applicati le eventuali decurtazioni e i dovuti adeguamenti in maniera distinta come di seguito riportato:

a) 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	(250.171,73 x 10%) =	25.017,17 €
b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile	Tale adattamento è già incluso nelle considerazioni svolte per lo stato d'uso e manutenzione (tabella a pagina 11)	0
c) per lo stato di possesso:	L'unità immobiliare non è occupata	0
d) per i vincoli e gli oneri:		
• non eliminabili dalla procedura		0
• che saranno eliminati al momento della vendita a cura della procedura ma a spese dell'acquirente	per le spese di cancellazione si considera una cifra pari allo 0,50% sul totale dell'iscrizione ipotecaria, (minimo € 129,00), oltre a € 59,00 per tassa di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria. A corpo	1.500,00 €
e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici e nocivi, e altri pesi	può escludersi la presenza di sostanze nocive o tossiche di tipo chimico, fibre di amianto o altre sostanze dannose, per cui non serve bonifica	0 €
f) per altri oneri e pesi (difformità urbanistica):		0 €

Il Valore commerciale dell'immobile oggetto del pignoramento è il seguente:

$$V_{comm} : (250.171,73 - 25.017,17 - 1.500,00) = 223.654,56 \text{ euro,}$$

arrotondato a € 224.000,00 (duecentoventiquattromilaeuro/00)

Valore di piena proprietà € 224.000,00 (duecentoventiquattromilaeuro/00).



Stima Dell'Impianto Fotovoltaico



L'energia elettrica prodotta dall'impianto viene riversata in rete tramite autorizzazione del [redacted] per un periodo di vent'anni dalla messa in funzione, ovvero dal 23/02/2012 fino al 31/12/2032, con la "tariffa incentivante" derivante dal 1° Conto Energia pari a 0,283 €/kWh.

La resa annua di tale impianto per specifiche tecniche ed ubicazione geografica a pieno regime, desunta dalla documentazione tecnica visionata è di circa 36.205 kWh di media annua (ultimi quattro anni di esercizio).

Rendita Lorda Annua (periodo 2020/21/22/2023) kWh 36.205, considerando i restanti 8 anni di durata della Convenzione in essere, si stabilisce un'incidenza della resa in misura minore di circa il 10%: $(36.205 - 10\%) = 32.585 \text{ kWh}$

La stima effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni, consiste nella valutazione dei movimenti economici che l'incentivazione alla produzione di energia può produrre dall'anno 2025 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2032 decurtati delle spese. Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell'anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell'investimento, il suo fattore di rischio e l'eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 6%.

Per stimare il valore dell'impianto fotovoltaico basato sulla produzione lorda annua, il prezzo di vendita al kWh e il tempo di durata del contratto, si utilizza il metodo del flusso di cassa scontato:

- Flusso di cassa annuo = kWh 32.585 * 0.283 euro/kWh = Euro 9.221,56
- Flusso di cassa totale durante il periodo contrattuale = Euro 9.221,56 * 8 anni = Euro 73.772,48
- Tasso di sconto previsto del 6%:



$V = \text{Flusso di cassa totale (73.772,48)} / (1 + \text{tasso di sconto } 0.06)^8 = \text{Euro } 46.285,77$

V_{comm} : Euro 46.285,77

arrotondato a € 46.000,00 € (quarantaseimilaeuro/00)

Valore di piena proprietà € 46.000,00 € (quarantaseimilaeuro/00)

PARERE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI

In considerazione del fatto che il pignoramento riguarda l'intera piena proprietà non c'è la necessità di effettuare divisioni per la formazione di un bene di valore corrispondente alla quota pignorata. Considerato che tale tipologia di bene (**fabbricato per funzioni produttive con vari accessori, tettoie, impianto fotovoltaico ed annessa area di pertinenza**) può avere un'affidabile appetibilità sul mercato unicamente se considerato in maniera unitaria. Ai fini della vendita, si ritiene che un'eventuale divisione finirebbe per rendere di fatto meno remunerativo tutto il compendio immobiliare e pertanto si consiglia la formazione di un unico lotto. Si conferma che i risultati economicamente più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita dell'impianto fotovoltaico come valore aggiunto al fabbricato.

Valore TOTALE DI STIMA 270.000,00 EURO

4. DESCRIZIONI PER IL BANDO D'ASTA

Diritti di piena proprietà per 1/1 su fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole con annessi uffici e servizi, un alloggio del custode sviluppantesi al piano primo e ricavato all'interno dell'edificio, vari accessori, tettoie e corte esclusiva. Il fabbricato è sito nel Comune di Venarotta (AP), Via Euste Nardi snc, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 con la particella 472, Subalterno 5 Categoria D/10, Rendita Euro 4.527,60, piani T-1. Trattasi di un fabbricato che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 6555 (compresa l'area di sedime dell'edificio, tettoie ed accessori).

Diritti di proprietà per 1/1 su Impianto Fotovoltaico realizzato sulla copertura del fabbricato principale e della tettoia con potenza di picco 38,28 KW costituito da n. 132 moduli fissi, con pannelli al silicio monocristallino. Esiste con il [REDACTED] una convenzione per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica, L'entrata in funzione dell'impianto risale al 23/02/2012 e avrà scadenza come da convenzione il 31/12/2032. L'impianto è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 con la particella 472 Subalterno 6 Categoria D/1, Rendita Euro 912,00 Comune di Venarotta Via Euste Nardi snc Piano 2.

- Valore di stima da porre a base d'asta:

270.000,00 € (duecentosettantamilaeuro/00)



5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Il presente elaborato peritale si compone di 25 pagine, viene depositato telematicamente, trasmesso al debitore e al creditore procedente.

Con osservanza.

San Benedetto del Tronto, li 12 aprile 2024

IL CTU
Geom. Aurelio Cerasa

ALLEGATI:

Allegato 1: Comunicazioni e varie;

Allegato 2: Documentazione fotografica;

Allegato 3: Titoli Abilitativi Autorizzazioni;

Allegato 4: Ispezione Ipotecaria Visura e Mappa Catastale;

Allegato 5: Planimetrie Prospetti – Informazioni Varie;

CD contenente la relazione.

