

geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

**STIMA BENI IMMOBILI
MONTERUBBIANO**

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. _____/_____

Verbale di asseverazione perizia

L'anno 2014 (duemilaquattordici), il giorno 05 (cinque) del mese di febbraio, presso l'intestato Ufficio, avanti il sottoscritto, è comparso il Geom. Danilo TURLA, nato in Avellino il 01/09/1966 (C.F. TRL DNL 66P01A509X) e residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto, 71, iscritto all'Albo Professionale dei geometri della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 904, identificato con patente di guida n. AV2121198Y rilasciata il 29/11/1984 dal Prefetto di Avellino in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia composta da n. 12 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione dell'Avv. Virgilio Sallorenzo, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl in liquidazione coatta amministrativa.

Il sottoscritto, previe le ammonizioni di legge, invita il suddetto al giuramento, che presta ripetendo:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO INCARICATO

INDICE

Premessa	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative	pag. 2
Sede di Monterubbiano (FM)	pag. 3
Considerazioni e metodi di stima	pag. 11
Valutazioni di mercato	pag. 11
Allegati	pag. 13
Documentazione fotografica	pag. 14
Visure catastali, mappa	pag. 20

PREMESSA

Al sottoscritto Geom. Danilo Turla, nato ad Avellino il 01/09/1966, residente ad Ascoli Piceno in Via Loreto n.71, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno al n. 904, è stato conferito incarico professionale dall'Avv. Virgilio Sallorenzo, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl in liquidazione coatta amministrativa, per la redazione di perizia estimativa del complesso immobiliare della sede di Monterubbiano (FM), e precisamente l'incarico riguarda:

- analisi del compendio immobiliare;
- misurazioni, rilievi, documentazione fotografica;
- accesso per visure, accertamenti ed ispezioni presso l'Ufficio Catastale nonché altri Pubblici Uffici ove ritenuto necessario (Uff. Tecnico Comunale, Uff. Provinciale Genio Civile ...);
- valutazione di stima;
- redazione dell'elaborato peritale.



OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

A seguito di preliminari incontri tra il sottoscritto e il Committente circa l'espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto a una prima ricognizione dei beni da periziare.

Individuati i beni immobili siti in Monterubbiano (FM) – Via Raffaello Sanzio – loc. Rubbianello - l'Esperto incaricato ha definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a) rilievi plano-altimetrici;
- b) rilievi fotografici;
- c) verifica della rispondenza catastale e urbanistica presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e lo Sportello Unico dell'Amministrazione Comunale;
- d) definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori .



SEDE DI MONTERUBBIANO (FM)



La perizia è così articolata:

- a) elencazione dei beni oggetto di valutazione con indicazione dei principali dati;
- b) dettagliata descrizione del sito corredata da documentazione fotografica ed elaborati grafici;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..);



CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

Comune Monterubbiano (FM)

diritti pari all'intero della piena proprietà di Consorzio Agrario Piceno Scarl

- Catasto dei Fabbricati
 - foglio n. 32 part. 168, sub 5, cat. D/8, rendita catastale € 5.616,00;

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'insediamento è situato nel Comune di Monterubbiano, in località Rubbianello – Via R. Sanzio, lungo la Strada Provinciale 238 (ex SS 433 Valdaso) – N43° 03' 33" E13° 42' 41".



E' raggiungibile dalla città di Ascoli Piceno percorrendo per circa 50 km le SP43 Mezzina, SP22 Cossignano-Carassai-Valdaso e SP 238 ex SS433 Valdaso mentre percorrendo la SP238 ex SS 433 per circa 13 km si può raggiungere lo svincolo autostradale Pedaso dell'Autostrada A14 Bologna-Taranto.



L'immobile di cui trattasi è così composto:

- area di **mq 1.750,00** circa su cui insiste porzione di fabbricato destinato ad attività sia commerciale che di immagazzinaggio e alcuni piccoli manufatti per il controllo pesa, distributore di gasolio e deposito bombole; nello specifico:
 - locali a uso commerciale di **mq 250,00** circa;
 - locali a uso magazzino di **mq 175,00** circa;
 - manufatto distributore gasolio di **mq 15,00** circa;
 - area esterna di **mq 1.300,00** circa.



L'area su cui insiste la porzione di fabbricato è recintata con un muretto in c.a. sormontato da inferriata/rete metallica; è presente un accesso carrabile chiuso da un cancello in ferro a scorrimento.

La costruzione del fabbricato risale a prima del 1967 come segnalato sull'atto di acquisto.

Il fabbricato ha una doppia struttura: la parte anteriore, che si affaccia sulla SP238 è di tipo civile con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio intonacato; ha un'altezza interna di mt 3,50.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera; la pavimentazione è in gres porcellanato chiaro; l'impianto elettrico, sottotraccia, è a norma, i corpi illuminanti sono plafoniere al neon a soffitto; i locali sono controsoffittati.

Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio.

Due porte, di cui una frangifuoco, dividono tale parte dell'immobile dalla parte con destinazione commerciale/magazzino.

Il corpo retrostante del fabbricato è di tipo industriale. L'altezza interna è di mt 4,50.

Nella parte con destinazione commerciale le pareti sono intonacate e tinteggiate a tempera; la pavimentazione è in gres porcellanato chiaro; l'impianto elettrico, a vista, è a norma, i corpi illuminanti sono plafoniere al neon a soffitto; l'illuminazione naturale è assicurata da finestre a nastro poste in alto sul prospetto ovest; i locali sono controsoffittati. E' presente impianto di condizionamento. Lungo il prospetto ovest, per accedere al locale commerciale di quota superiore a quella del piazzale, è presente uno scivolo riparato da tettoia che permette facilmente il carico e lo scarico.

Nella parte a destinazione magazzino il pavimento è in cemento di tipo industriale. L'impianto elettrico è a vista e non è presente impianto di riscaldamento. Sul prospetto nord si accede al magazzino per mezzo di uno scivolo e una porta munita da un avvolgibile zincato.

E' presente l'impianto antincendio con estintori e cassette con tubazione flessibile.

CONTESTO URBANISTICO

In base al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Monterubbiano, la sede C.A.P. Scarl di Monterubbiano – loc. Rubbianello ricade in zona con "tessuto prevalentemente commerciale" (art. 53 NTA) secondo quanto indicato nello stralcio della tavola 6 di



zonizzazione che indica le "zone omogenee territoriali; di seguito l'art. 53 del PRG vigente:

Art. 53 - Tessuto prevalentemente commerciale

Per tessuto prevalentemente commerciale si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza delle funzioni commerciali.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 2.00 mc/mq

Hmax = 11.00 ml

ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

4. Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso previste:

D3 Terziarie

- a) Commercio al dettaglio*
- b) Commercio complementare*
- c) Centro commerciale*
- d) Commercio all'ingrosso*
- i) Magazzini*
- l) Artigianato di servizio*

D2 Secondarie

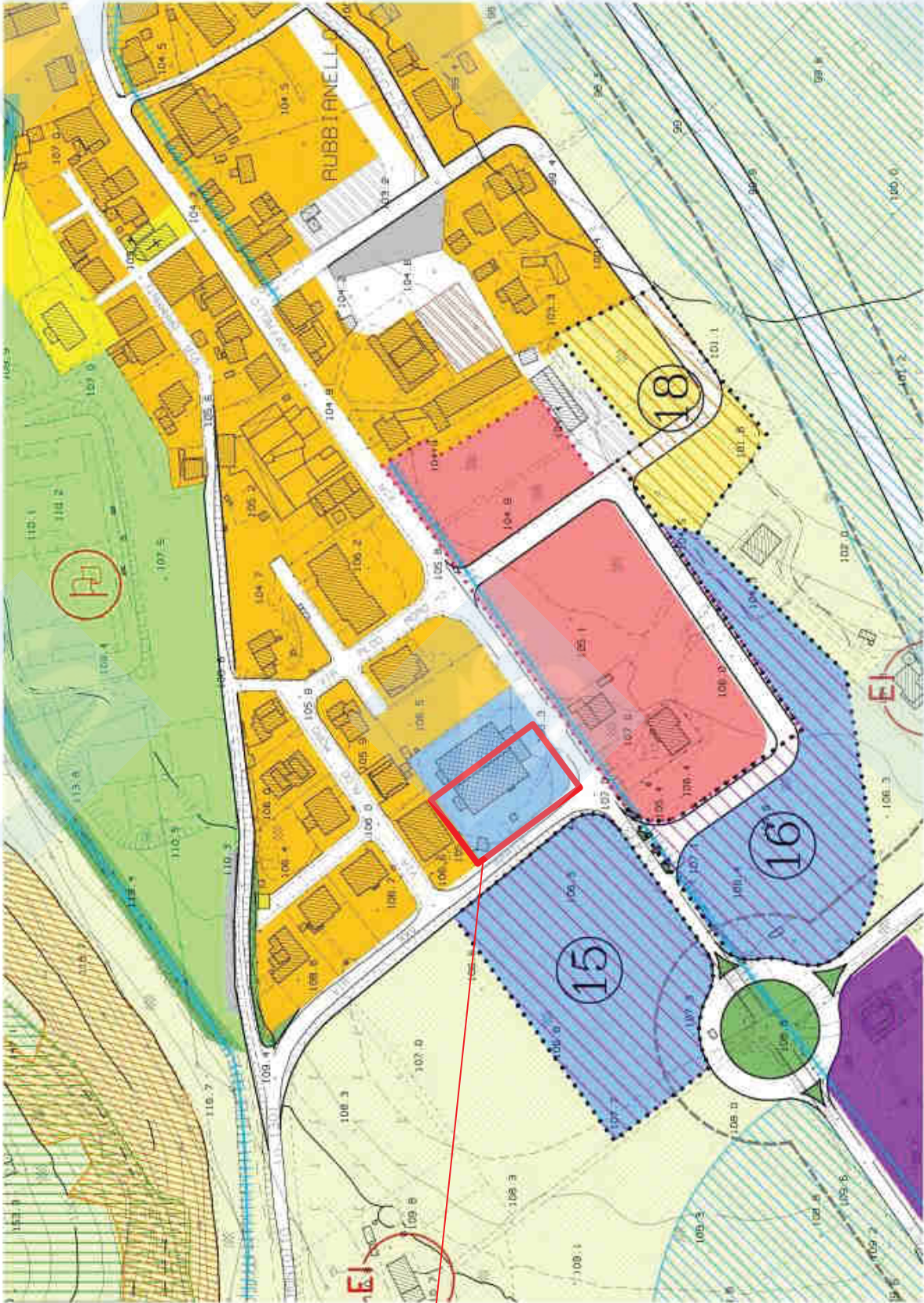
- b) Artigianato produttivo e industria*
- c) Depositi a cielo aperto*

delle quali le seguenti sono

- Destinazioni d'uso regolate : nessuna

5. Prescrizioni particolari




















- per gli interventi di nuova edificazione ai sensi del precedente articolo 11 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), nel rispetto della Legge regionale n. 26/99.



CAP Scarl
sede di Monterubbiano
loc. Rubbianello

stralcio legenda PRG Comune Monterubbiano

(Art. 69.70 N.T.)

	AREE CIMITERIALI (Art. 35 N.T.)		ZONA DI COMPLETAMENTO B1 (Art. 48 bis N.T.)		- per attività artigianali e industriali		TESSUTO PRODUTTIVO CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DI FUNZIONI RESIDENZIALI (Art. 51 N.T.)
	LIMITE DELLA ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (Art. 35 N.T.)		ZONA DI COMPLETAMENTO B3 (Art. 48 ter N.T.)			TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (Art. 52 N.T.)	
	VERDE DI RISPETTO (Art. 36 N.T.)		ZONA DI COMPLETAMENTO C1 (Art. 48 quater N.T.)			TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (Art. 52bis N.T.)	
	NUOVA PIANIUMAZIONE di sensi della Legge 113/92				- per attività commerciali e di servizio		TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE (Art. 53 N.T.)
	CANALE DI IRRIGAZIONE (Art. 2 N.T.)						
	VERDE URBANO F2 (Art. 40 bis N.T.)						
	VERDE DI RISPETTO V1 (Art. 40 ter N.T.)						
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO V2 (Art. 40 quater N.T.)						
	ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI P (Art. 40 quinquies N.T.)						
	AREE PER L'ISTRUZIONE I (Art. 40 sexties N.T.)						
	AREE DI INTERESSE COMUNE S (Art. 40 septies N.T.)						

CONFINI

L'immobile di cui trattasi confina a sud e a ovest con la viabilità pubblica (Strada Provinciale 238 e Via XXV Aprile) mentre a nord e a est con altre proprietà private.

CONCESSIONE EDILIZIA

Per l'immobile, acquistato dal Consorzio Agrario nel 1997, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edificatori:

- Permesso a Costruire n. 348 del 03/10/1978 per la realizzazione di una pesa;
- DIA n. 3233/99 del 01/06/1999 per la realizzazione di recinzione;
- Permesso a Costruire n. 27 del 22/10/1999 per ristrutturazione e cambio di destinazione (agibilità n. 6709 del 17/11/1999);
- Autorizzazione n. 7/2009 del 05/11/2009 per la realizzazione di un deposito di bombole di gas.

DIFFORMITA'

Non sono state rilevate significative difformità sia urbanistiche che catastali.

STATO DELL'IMMOBILE

La struttura manifesta uno stato manutentivo mediocre.



COMMERCIALITÀ

Il complesso immobiliare produttivo, sia per la grave crisi economica che per le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo, non fa presupporre particolare interesse sotto l'aspetto della commerciabilità.

CONSIDERAZIONI E METODI DI STIMA

Per la valutazione di mercato dell'immobile è stato adottato il procedimento comparativo MCA Market Comparison Approach; tale procedimento serve a stabilire il valore dell'immobile attraverso un'attenta analisi tra lo stesso e altri immobili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato e presenti nella stessa area.

Di seguito si procede allo sviluppo analitico per il calcolo dei valori di stima.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Il sottoscritto ha individuato e visionato altre realtà comparabili e, dopo aver assunto dati e caratteristiche, ha attivato il processo previsto dal metodo MCA in modo da ricavare i prezzi marginali con i quali sono stati creati aggiustamenti tra i beni comparati in modo da ottenere i "prezzi corretti".

Gli stessi sono stati confrontati per calcolare la divergenza percentuale assoluta in modo da valutare le diverse caratteristiche di ogni comparabile.

A seguire, si è effettuata la compensazione con l'applicazione dei correttivi; utilizzando il sistema generale di stima, con lo sviluppo della matrice inversa e della matrice prodotto alle differenze di valore tra comparabili e ai prezzi corretti, si è determinato il giusto valore di stima.



Valore di stima calcolato

€ 242.428,43

**il valore di stima complessivo dell'immobile,
in cifra tonda, è pari a:**

€ 240.000,00

(diconsi euro duecentoquarantamila/00)

La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento produttivo/commerciale e nello specifico:

- corte e annessi;
- pese industriali carrabili, , etc;
- strutture e opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte.

Il sottoscritto Tecnico estimatore incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. 26 pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Committente per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 03 febbraio 2014

il Tecnico Estimatore
Geom. Danilo Turla



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

ALLEGATI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





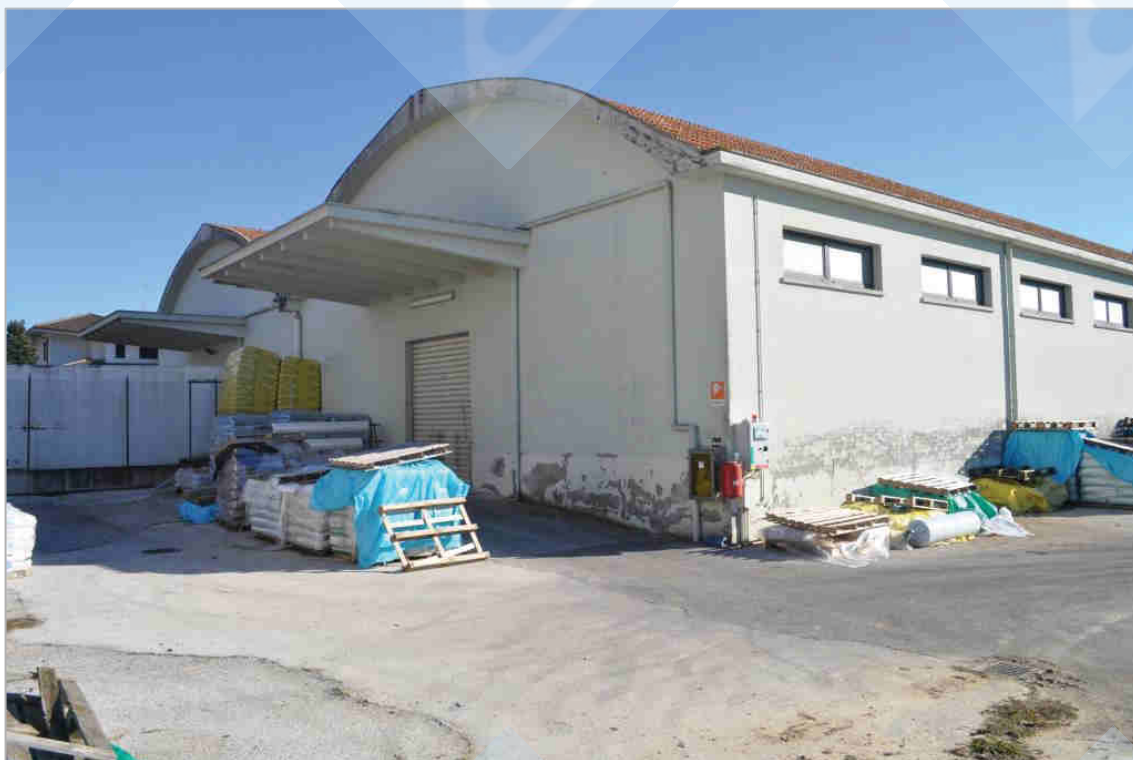
vista generale – affaccio su Strada Provinciale 238



accesso carrabile



prospetto ovest con pesa industriale



prospetto nord



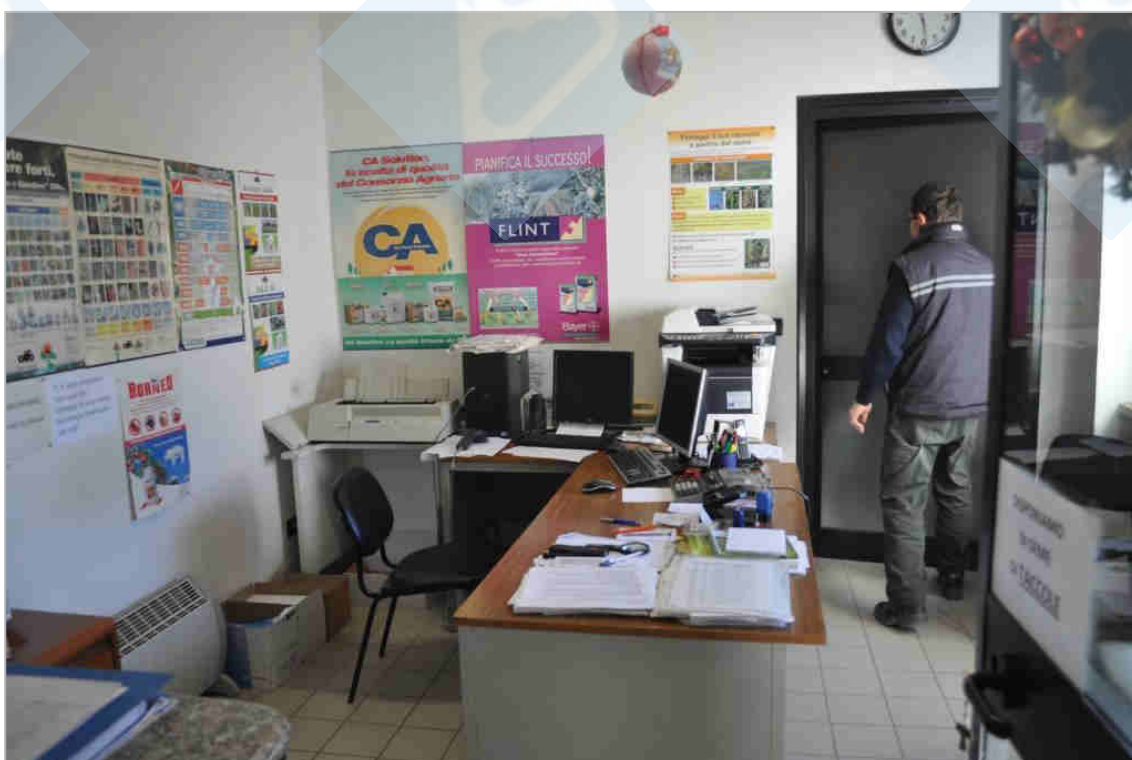
casotto per deposito bombole???



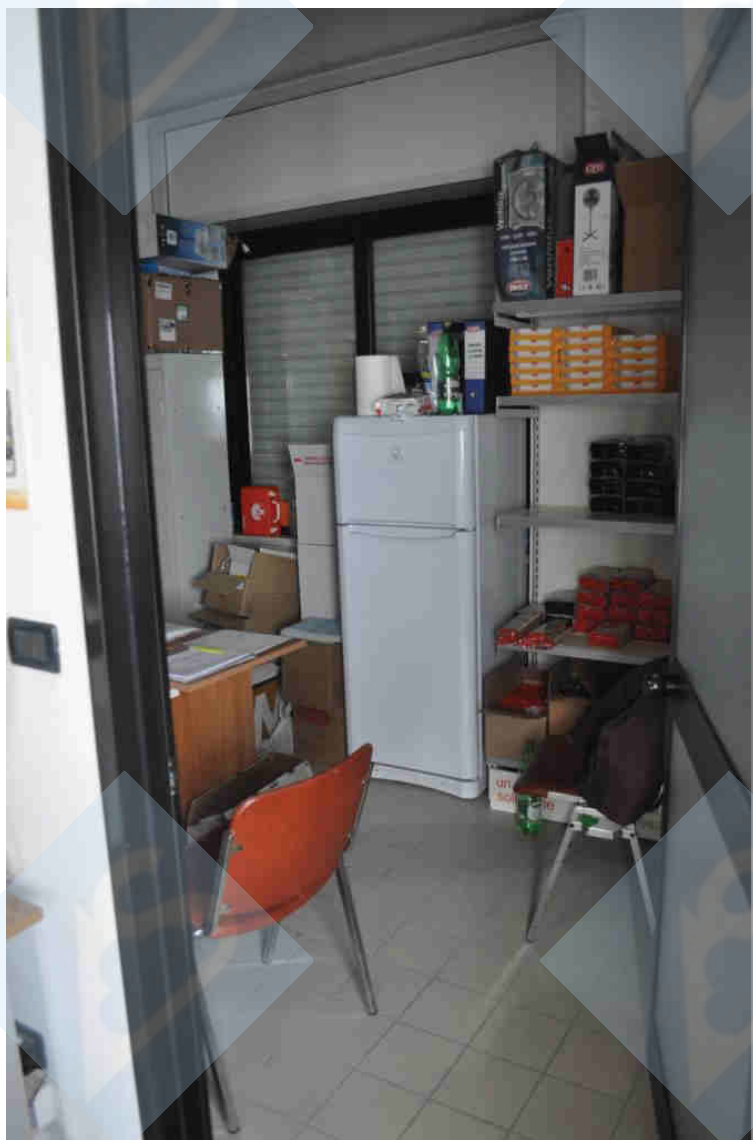
locale commerciale – vista interna



magazzino – vista interna



locali ufficio – vista interna



locali ufficio – vista interna

VISURA CATASTALE
PLANIMETRIA CATASTALE
MAPPA





Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/01/2014 - Ora: 16.47.08
Visura n.: T248565 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2014

Dati della richiesta **Comune di MONTERUBBIANO (Codice: F614)**
Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati **Foglio: 32 Particella: 168 Sub.: 5**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		32	168	5			D/8			Euro 6.014,60	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2012 n. 10335 -1/2012 in atti dal 02/07/2012 (protocollo n. AP0114552) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T;											
Notifica in corso con prot. AP0130638/2012 del 31/07/2012											
Annotazioni di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	CONSORZIO AGRARIO PICENO SOC. COOPERATIVA RESP. LIMITATA con sede in ASCOLI PICENO				00104230446*				(1) Proprietà per 1/1		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

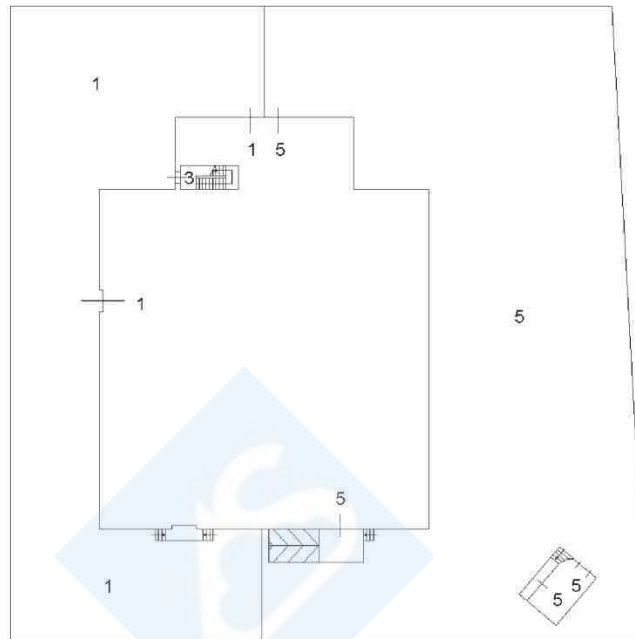
Data: 10/12/2013 - n. T133119 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Carpani Giovanni
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Ascoli	N. 418

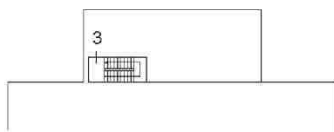
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Comune di Monterubbiano	Protocollo n. AP0194491 del 07/09/2011
Sezione: Foglio: 32 Particella: 168	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2013 - Comune di MONTERUBBIANO (F614) - < Foglio: 32 - Particella: 168 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

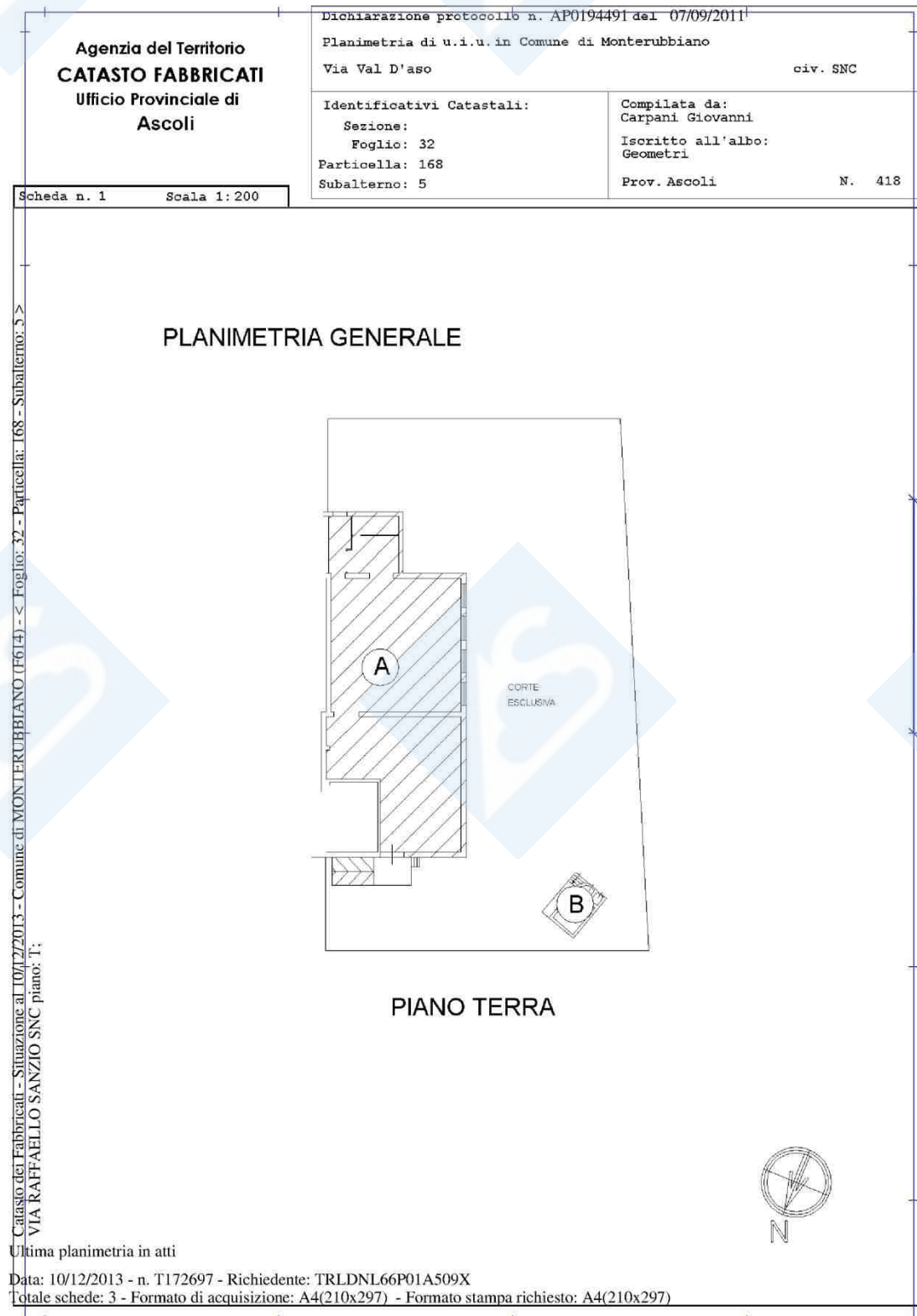


Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2013 - n. T133119 - Richiedente: Telematico

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

Data: 10/12/2013 - n. T172697 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X



Data: 10/12/2013 - n. T172697 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0194491 del 07/09/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monterubbiano

Via Val D'aso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 32
Particella: 168
Subalterno: 5

Compilata da:
Carpani Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

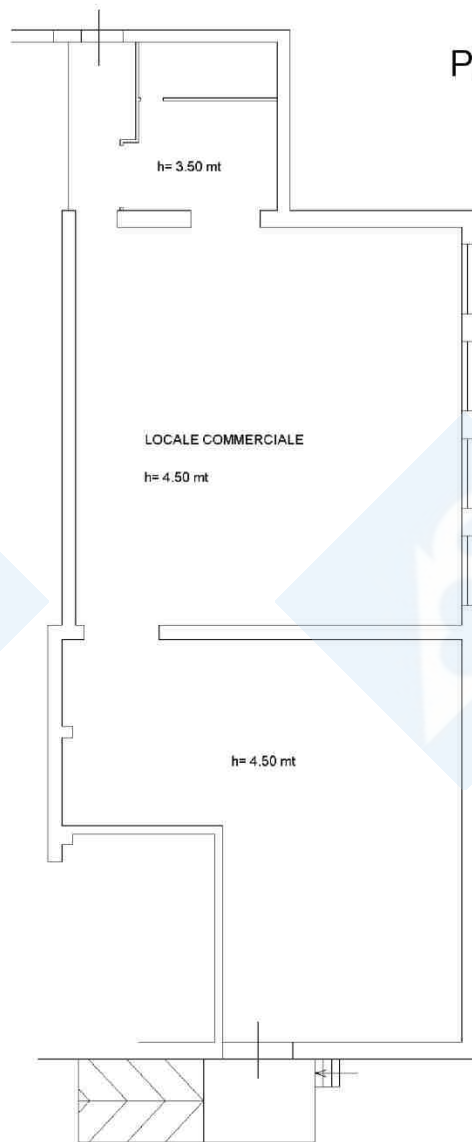
Prov. Ascoli

N. 418

Scheda n. 2 Scala 1: 200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 10/12/2013 - Comune di MONTERUBBIANO (F614) - < Foglio: 32 - Particella: 168 - Subalterno: 5 >
VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: T;

PLANIMETRIA A



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

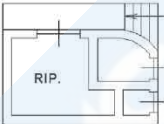
Data: 10/12/2013 - n. T172697 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


Data: 10/12/2013 - n. T172697 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollo n. AP0194491 del 07/09/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Monterubbiano Via Val D'aso civ. SNC	
Scheda n. 3 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 32 Particella: 168 Subalterno: 5	Compilata da: Carpani Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Ascoli N. 418

PLANIMETRIA B



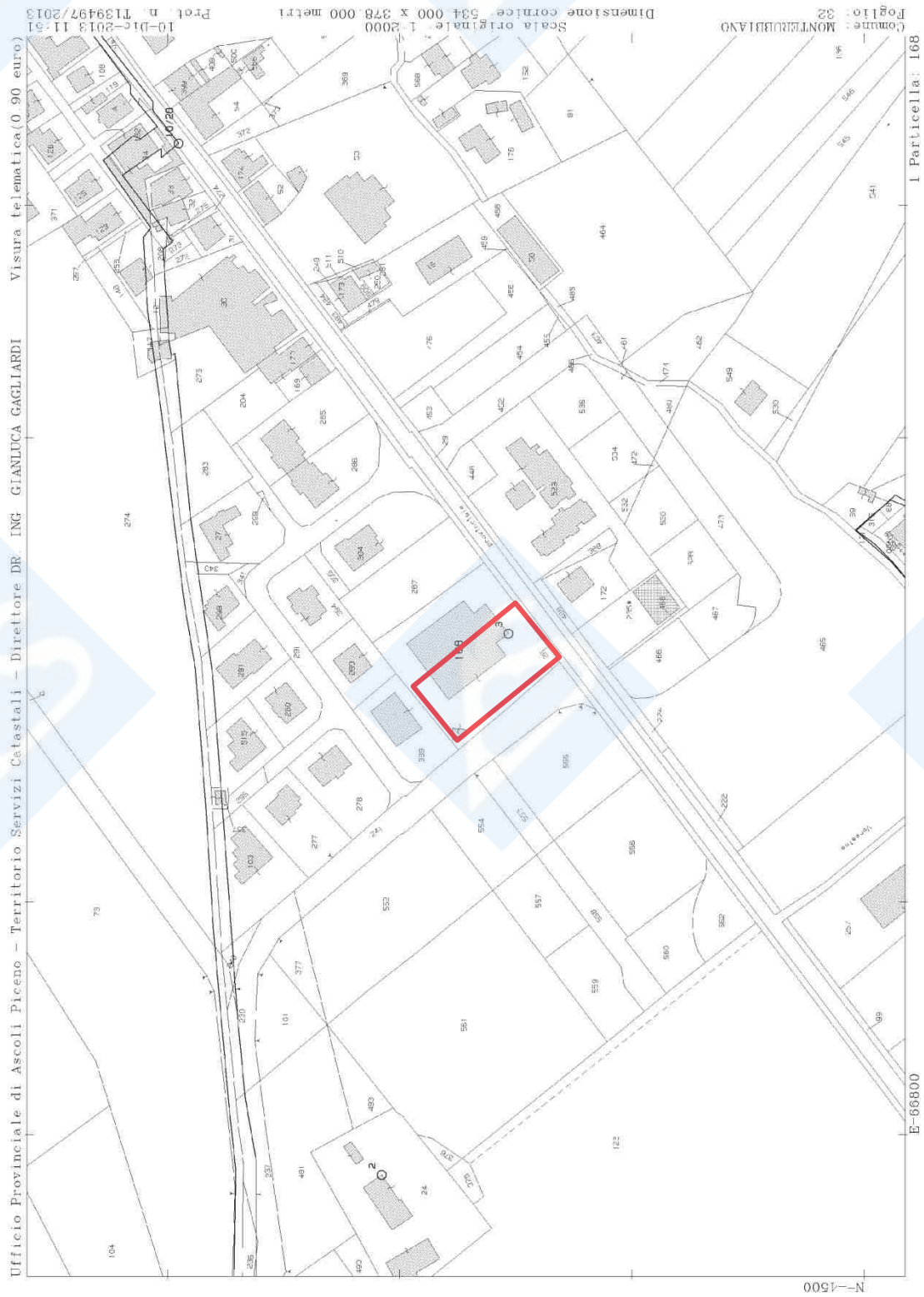
PIANO TERRA
(H=3.45mt)



Ultima planimetria in atti

Data: 10/12/2013 - n. T172697 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2013 - Comune di MONTERUBBIANO (F614) - < Foglio: 32 - Particella: 168 - Subalterno: 5 - VIA RAFFAELLO SANZIO SNC piano: 1;



geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense

Via del Commercio, 70
63100 Ascoli Piceno

tel. 0736 344903
fax 0736 347179
cell. 329 8626219

mail: daniло.turla@gmail.com
pec: daniло.turla@geopec.it
Iscr. Albo CTU n. 238 Tribunale di AP

P.IVA 01764300446
C.F.: TRL DNL 66P01 A509X