

geometra
**DANILO
TURLA**

Consulente Tecnico Forense



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

**STIMA BENI IMMOBILI
ORTEZZANO**

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. 15 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

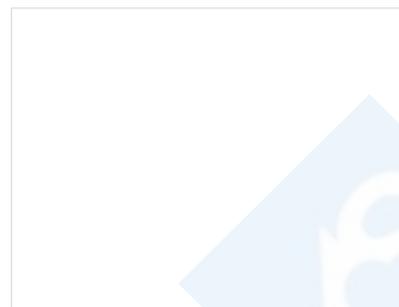
INDICE

Premessa	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative	pag. 2
Sede di Ortezzano (FM)	pag. 3
Metodo di stima e valutazione	pag. 13
Allegati	pag. 16
Documentazione fotografica	pag. 17
Visure catastali, mappa	pag. 22

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 ORTEZZANO (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.

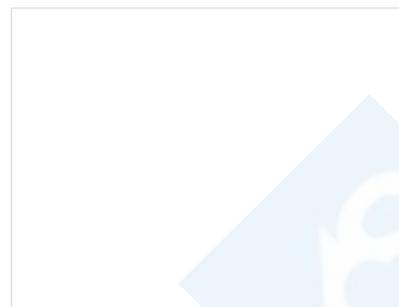


OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

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 Ortezzano (FM) – Contrada Aso n.1 (o Via Aso n. 1) - 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;
- d) definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori .

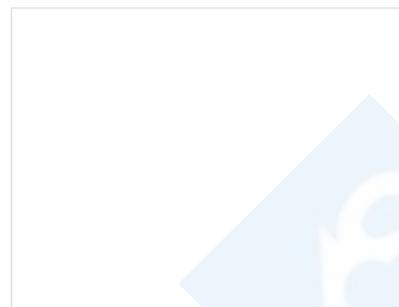


SEDE DI ORTEZZANO (FM)



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;
- c) sviluppo del valore di stima;
- d) allegati (documentazione fotografica, visure catastali, etc ..);



CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI

Comune Ortezzano (FM)

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

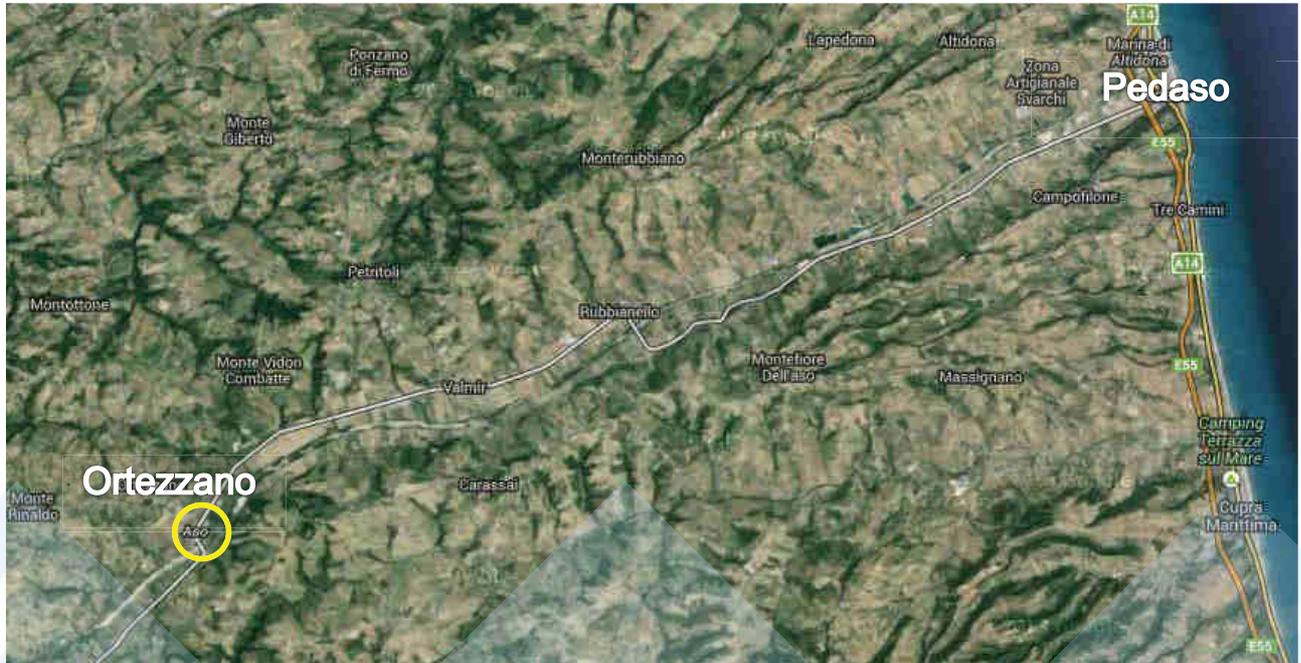
- Catasto dei Fabbricati
 - foglio n. 7 part. 191, sub 3, cat. D/8, rendita catastale € 5.015,00;

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'insediamento è situato nelle vicinanze del centro abitato di Ortezzano (FM), in Contrada Aso, all'incrocio tra la Strada Provinciale 56 (SP Monterubbianese) e la Strada Provinciale 238 (ex SS 433 Valdaso) – N43° 01' 21" E13° 37' 00".



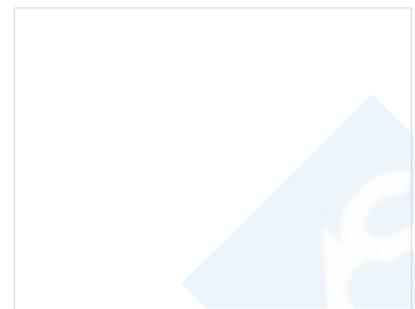
E' raggiungibile dalla città di Ascoli Piceno percorrendo per circa 40 km le SP73 Ripaberarda e SP17 Castignanese mentre percorrendo per circa 22 km la SP238 ex SS 433 Valdaso si può raggiungere lo svincolo autostradale Pedaso dell'Autostrada A14 Bologna-Taranto.



L'immobile di cui trattasi è così composto:

- zona espositiva commerciale di **mq 235,00**;
 - ufficio di **mq 14,00** circa;
 - deposito di **mq 36,00** circa;
 - servizi di **mq 6,00** circa;
- per complessivi **mq 290,00** circa.

L'immobile è parte di un centro commerciale, catastalmente classificato D/8 (D/8 = fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale o non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) realizzato in muratura a blocchi tipo Leca color sabbia di architettura minimalista, infissi esterni in alluminio di colore grigio. L'intero centro commerciale è perimetrato da corte comune adibita a parcheggi e zone per carico e scarico; la corte è pavimentata con betonella grigia autobloccante



mentre le aree di carico e scarico sono pavimentate con calcestruzzo industriale con finitura al quarzo. Gli ingressi dei locali commerciali sono protetti da porticato il quale caratterizza il prospetto principale del centro commerciale.

In particolare, il locale di cui trattasi, sul prospetto opposto all'ingresso al pubblico, è munito di due ampie aperture fornite di portoni industriali sezionabili che permettono agevolmente le operazioni di carico e scarico.

Internamente, il locale è pavimentato con pavimento di tipo industriale di colore grigio e le pareti sono tinteggiate di colore bianco; gli impianti elettrici e di rilevazione fumi, a norma, sono a vista; è presente impianto antintrusione munito di sirena di allarme.

L'altezza interna è di mt. 4,5.

CONTESTO URBANISTICO

In base al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Ortezzano, la sede C.A.P. Scarl ricade in "Zona Produttiva – D1" secondo quanto indicato nella tavola di zonizzazione che indica le "zone omogenee territoriali".
Di seguito i relativi art. del PRG:

ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE - D -

Le zone territoriali omogenee - D - comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti artigianali, industriali, commerciali in forme anche integrate di cui all'art.2 del D.M. 1444/68.

Le destinazioni d'uso produttive sono così classificate in:

1- secondarie

le destinazioni d'uso secondarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) artigianato produttivo complementare:

attività di artigianato produttivo di piccola dimensione anche a conduzione familiare, per la lavorazione di componenti e parti di prodotto destinate ad altre aziende, o per la lavorazione di prodotti finiti in quantità limitata;

b) artigianato produttivo ed industria:

attività di artigianato produttivo di medio-grande dimensione e attività industriali compresi gli spazi destinati a:

b1) attività di organizzazione e gestione del processo produttivo e del prodotto (amministrazione, gestione del personale, gestione dei materiali, etc.);

b2) attività volte a produrre e fornire conoscenza e



informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, pubblicità, servizi informatici, formazione del personale, etc.);

b3) attività di servizio per il personale (attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica, preparazione e consumo dei cibi, etc.);

la quota di Superficie Utile Lorda (SUL) destinata alle attività di cui ai punti b1 e b2 non potrà eccedere il 50 % della SUL totale;

c) depositi a cielo aperto:

spazi destinati a depositi o esposizioni di merci con o senza vendita (materiali per l'edilizia e di cantiere, autoveicoli nuovi ed usati, etc.)

lavorazioni a cielo aperto con superfici coperte per uffici e servizi non superiore a mq.100.

2- terziarie

le destinazioni d'uso terziarie comprendono i manufatti necessari all'esercizio di:

a) commercio al dettaglio:

attività commerciali al minuto con superfici di vendita non superiori a mq. 400 con l'esclusione delle attività commerciali complementari di cui al comma successivo;

b) commercio complementare:

attività commerciali di vendita di prodotti e componenti per l'industria, di vendita di autoveicoli e autoricambi, prodotti per la casa per l'agricoltura etc.; la quota di Superficie Utile Lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà superare il 50% della SUL totale.

c) centro commerciale:

centro commerciale al minuto e loro concentrazione con superfici di vendita superiori a mq. 400, supermercati, grandi magazzini etc.;

la quota di Superficie Utile Lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà superare il 50% della SUL totale.

d) commercio all'ingrosso:

magazzini, depositi e servizi per il commercio all'ingrosso compresi i processi produttivi strettamente complementari;

la quota di Superficie Utile Lorda (SUL) destinata alle attività amministrative non potrà superare il 50% della SUL totale.

e) pubblici esercizi per ristoro:

ristoranti, trattorie, bar, circoli ricreativi, etc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività quali magazzini ed altri spazi tecnici.

e) pubblici esercizi di ricezione:

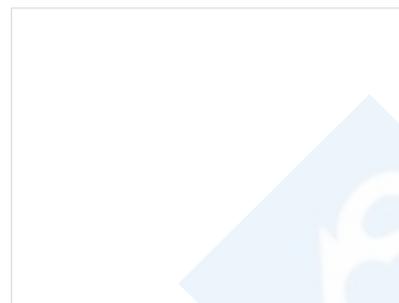
alberghi, pensioni, residence, sale convegni, discoteche, sale da ballo, etc., comprendenti sia gli spazi di uso pubblico sia quelli di servizio e di supporto all'attività quali magazzini ed altri spazi tecnici.

f) studi professionali:

studi legali, notarili, di ingegneria ed architettura, di design e pubblicità, di informatica, uffici per attività di servizio alle imprese.

g) complessi direzionali:

complessi di grandi dimensioni ove sono concentrate attività direzionali di carattere pubblico e privato,



attività bancarie, amministrative, finanziarie, assicurative, di servizio all'impresa, studi professionali, esposizioni, mostre, fiere, etc.;

sono ammesse come attività integrative e di supporto, nel limite del 40% della SUL, il commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di ristoro, i pubblici esercizi di ricezione;

h) magazzini:

depositi di merci e containers, stoccaggi, centri merci, frigoriferi industriali, etc..

l) artigianato di servizio:

attività artigianali di servizio alla persona, alla casa, all'auto, alle attività urbane in genere, che non esplicino vere e proprie funzioni produttive.

3- mobilità

le destinazioni d'uso per la mobilità comprendono:

a) parcheggi;

b) infrastrutture per la mobilità meccanica;

c) stazioni di servizio automobilistico con distribuzione di carburanti;

d) attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

Per le destinazioni d'uso non espressamente citate nel presente elenco, si procederà per analogia, assimilandole alle destinazioni d'uso in elenco aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione sulla sosta e sul verde.

La determinazione delle attività assimilabili spetta al Comune sentito gli organi competenti.

tutti gli interventi nelle zone -D- dovranno prevedere:

a) l'armonico inserimento nell'ambiente degli impianti produttivi attraverso lo studio e la realizzazione di opportune alberature di schermatura;

b) la sistemazione delle aree libere di pertinenza;

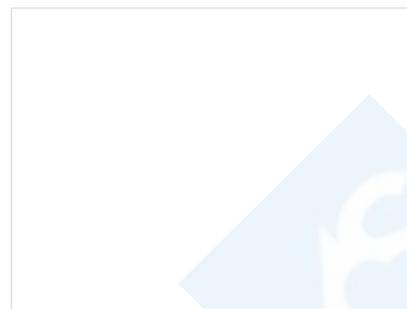
c) l'uso di materiali di finitura e l'uso di coperture tali da integrarsi con l'ambiente circostante.

E' consentita la realizzazione dell'abitazione del custode o del proprietario in misura di un alloggio di 120 mq.¹⁰ di SUL per ogni edificio, purché tale abitazione sia connessa con l'attività produttiva, e non ecceda del 25% la SUL dell'intero edificio; l'abitazione potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente all'attività produttiva.

E' inoltre prescritto che i laboratori e gli altri locali connessi con l'attività produttiva secondaria siano realizzati al piano terra, e gli alloggi previsti al piano superiore o rialzato.

Tutte le attività complementari dei commi precedenti dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme di cui alla L. 447/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Tali destinazioni potranno essere autorizzate solo nel caso che non arrechino danno o disturbo alla residenza o ad altre attività



presenti sulla base del parere della A.S.L competente.

Il PRG a1 fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, individua le zone descritte agli articoli successivi.

ART. 16 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO - D 1-

Le zone produttive di completamento – D1 - sono destinate alla conservazione ed all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti (industriali, artigianali) nonché all'edificazione sui lotti residui.

Le destinazioni d'uso consentite per le zone - D1- sono quelle previste all'art.15 punto 1;

sono consentite inoltre le destinazioni di cui al punto 2 per un massimo del 50% della SUL realizzabile.

In tali Zone il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto, fatte salve particolari prescrizioni.

In questo caso l'altezza massima non potrà superare l'altezza media dei fabbricati circostanti, con un massimo di ml 9,50.

~~Gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti degli insediamenti preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti di cui all'art. 9 del D.L. 2/4/1968.¹¹~~

Gli interventi si attuano con i seguenti indici:

Dc - distanza minima dai confini 5,00 ml

Ds - distanza minima dalle strade 5,00 ml

Df - distanza minima tra fabbricati 10,00 ml

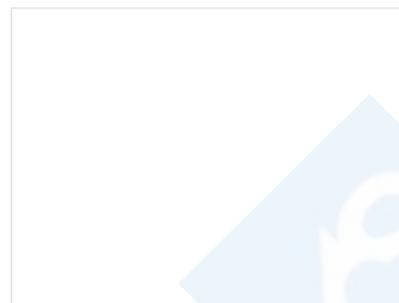
Lotto minimo 800 mq.

Uf - l'indice di utilizzazione fondiaria non può superare 0,7 mq/mq. nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e di 0.6 mq./mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere.

Il rilascio della concessione per le opere di ampliamento inerenti attività industriali o artigianali, è subordinata alla progettazione, all'interno del lotto ove necessario, di un impianto di depurazione a norma di legge, con relativa fognatura degli scarichi industriali, relativi sia alla parte esistente che all'ampliamento.

~~Per gli interventi destinati alla realizzazione di impianti di maggiore altezza rispetto alla norma generale (silos serbatoi attrezzature varie), è obbligatoria la preventiva verifica della compatibilità ambientale dell'intervento (V C A), da approvarsi con le procedure di legge.¹²~~

Nelle zone Produttive di Completamento - D1 - è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale solo per gli edifici esistenti con



*tale destinazione, e con
tipologia conforme alla destinazione residenziale.*

- ¹⁰ *Modifica introdotta nel rispetto dei rilievi, definitivamente, formulati, dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con l'atto di Giunta n.372, del 25 Settembre 2003, esecutivo nei modi di legge.*
- ¹¹ *Modifica introdotta nel rispetto dei rilievi, definitivamente, formulati, dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con l'atto di Giunta n.372, del 25 Settembre 2003, esecutivo nei modi di legge.*
- ¹² *Modifica introdotta nel rispetto dei rilievi, definitivamente, formulati, dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con l'atto di Giunta n.372, del 25 Settembre 2003, esecutivo nei modi di legge.*

CONFINI

L'immobile di cui trattasi confina a est – sud - ovest con la corte comune del centro commerciale mentre nord con altri locali commerciali del “Centro Il Granaio” .

CONCESSIONE EDILIZIA

L'immobile è porzione del centro commerciale “Il granaio” realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 20/2007 del 05/10/2007 e Variante n. 4/2009 del 06/02/2009 su di un'area già di proprietà del Consorzio Agrario e ceduta negli anni 2006 – 2007 per la realizzazione del centro commerciale stesso.

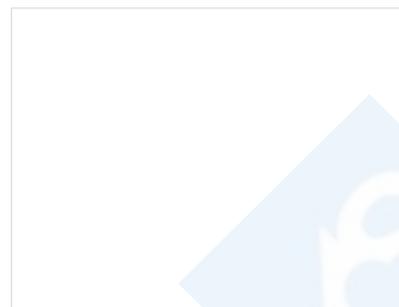
Lo stabile è stato dichiarato agibile in data 08/04/2009.

DIFFORMITA'

Non sono state rilevate difformità né urbanistiche né catastali.

STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione data anche la recente realizzazione.



COMMERCIALITA'

Il centro commerciale Il Granaio è situato in Contrada Aso di Ortezzano, lungo la Strada Provinciale che corre a fondo valle fino a raggiungere la costa adriatica e l'autostrada A14: nella valle dell'Aso si riversano i residenti di diversi paesini e frazioni, a prevalente economia agricola, dell'entroterra fermano e piceno.

Le principali realtà commerciali e di servizi, pertanto, sono collocate appunto lungo la strada provinciale; il centro commerciale Il Granaio è uno dei punti di riferimento.

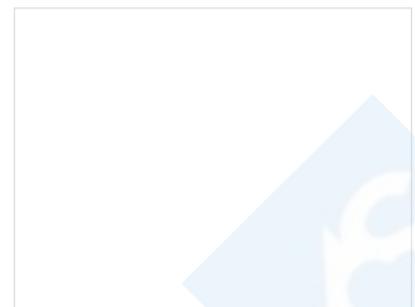
Per quanto sopra, seppure il momento economico denota una forte contrazione degli scambi immobiliari e, in particolare, quelli di tipo commerciale risultano in una fase di ristagno, l'immobile di cui trattasi continua a mantenere sul mercato il suo valore.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il valore di seguito indicato è opera di informazioni assunte presso riviste specializzate, presso agenzie di affari e mediazione, attraverso indagini di mercato nonché basate sulle conoscenze e sull'expertise dell'estimatore.

Per la valutazione dell'immobile è stato adottato il procedimento per la ricerca del valore di mercato in base ai prezzi medi per metro quadrato correnti nella zona con riferimento alla tipologia edilizia dello stesso.

Il prezzo medio al mq è riferito all'intera superficie del locale in quanto gli spazi destinati a deposito e servizi sono nella giusta proporzione rispetto alla superficie commerciale ed espositiva. Ciò significa che le indagini effettuate per il rilevamento dei prezzi medi di compravendita hanno tenuto conto delle debite proporzioni tra superfici a destinazione primaria e superfici con destinazioni complementari.



I valori sono stati quindi raggugliati secondo i sotto riportati coefficienti di merito riferiti allo stato di manutenzione e conservazione delle opere:

- Coefficiente per caratteristiche ambientali estrinseche **0,90**
- Coefficiente per caratteristiche tipologiche **0,80**
- Coefficiente per diverso stato di conservazione e manutenzione **0,85**
- Coefficiente per obsolescenza tecnologica e funzionale **0,90**

porzione di fabbricato commerciale

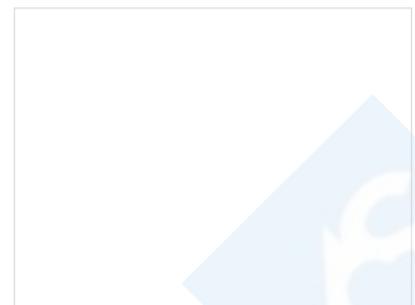
€/mq. $1.175,00 \times [(0,90/1,00) \times (0,80/1,00) \times (0,85/1,00) \times (0,90/1,00)] =$ **€/mq 647,19**

mq 293,85 x €/mq 647,19 = € 190.176,78

per cui

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

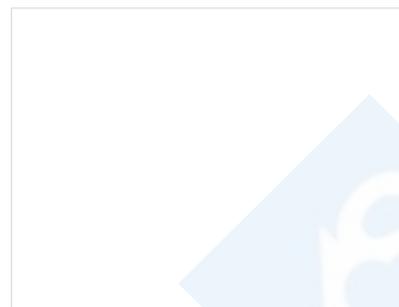
€ 190.000,00
(diconsi euro centonovantamila/00)



Il sottoscritto Tecnico estimatore incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 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.

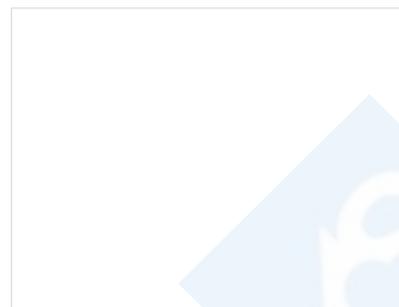
Ascoli Piceno, li 03 febbraio 2014

il Tecnico Estimatore
Geom. Danilo Turla

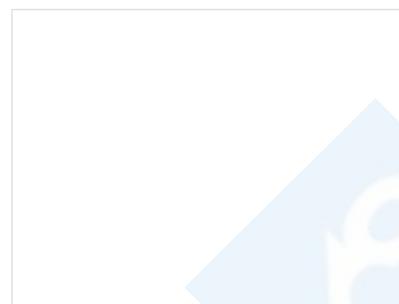


CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

ALLEGATI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

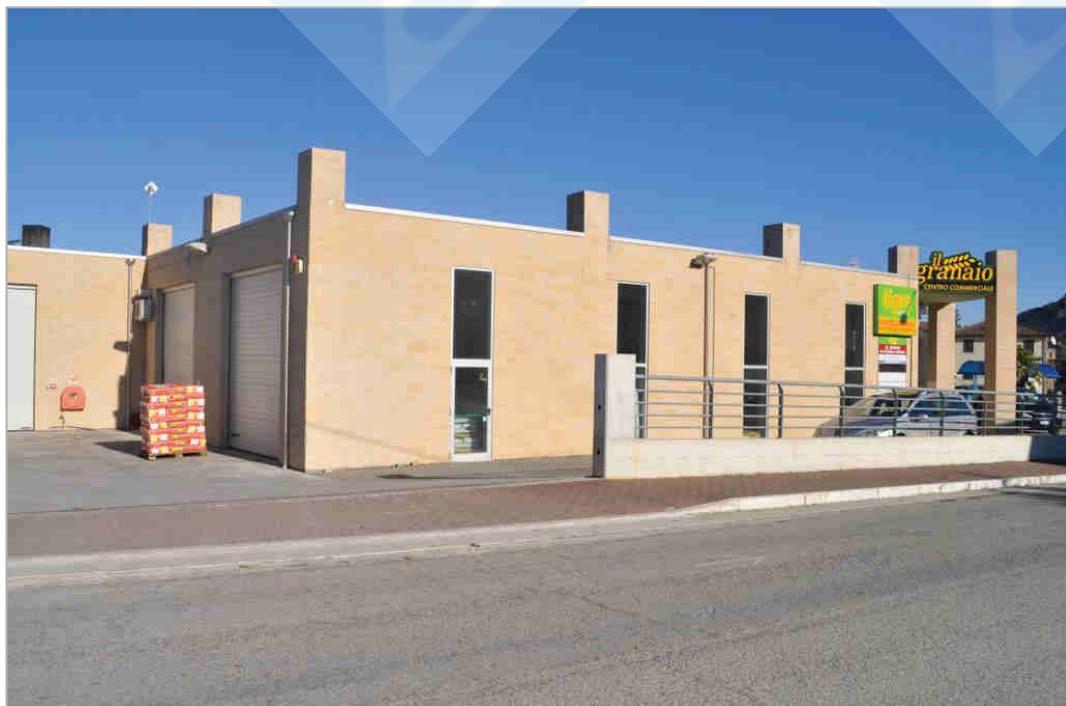




vista generale del centro commerciale in cui si trova la sede del c.a.p.



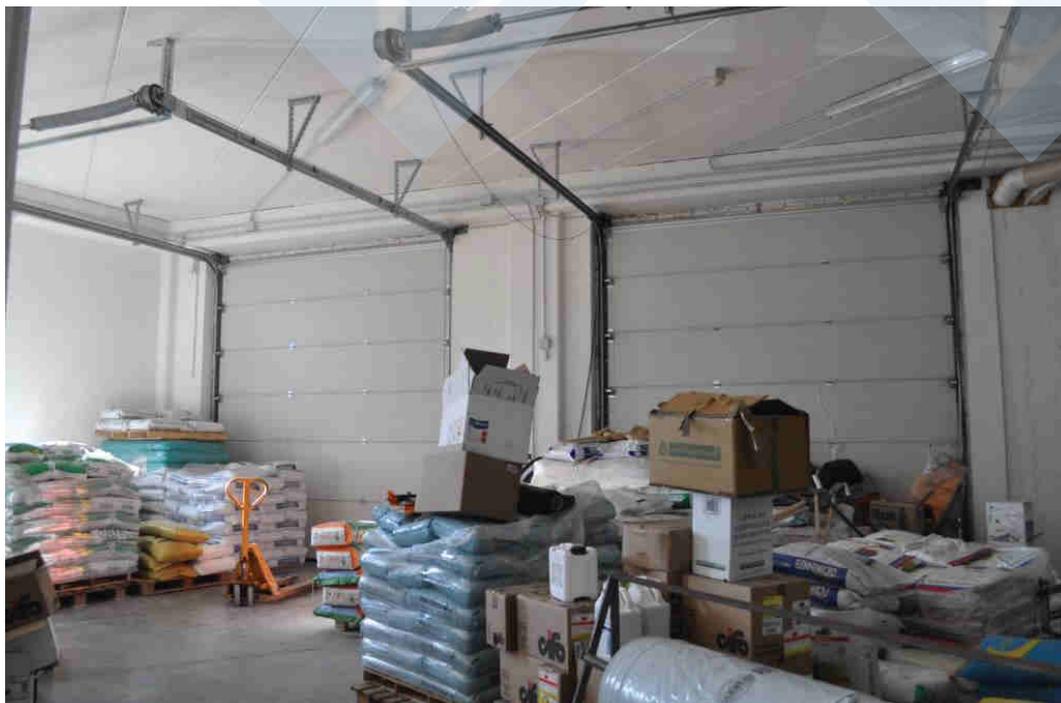
ingresso sul prospetto est e proseptto sud



prospetto sud



prospetto ovest



interno – aperture sul prospetto ovest



interno – vista generale

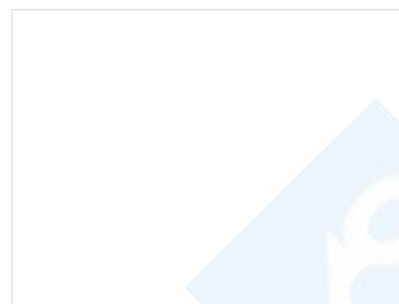


interno – vista generale



interno – particolare

VISURA CATASTALE
PLANIMETRIA CATASTALE
MAPPA





Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/12/2013 - Ora: 12.48.32
Visura n.: T177804 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2013

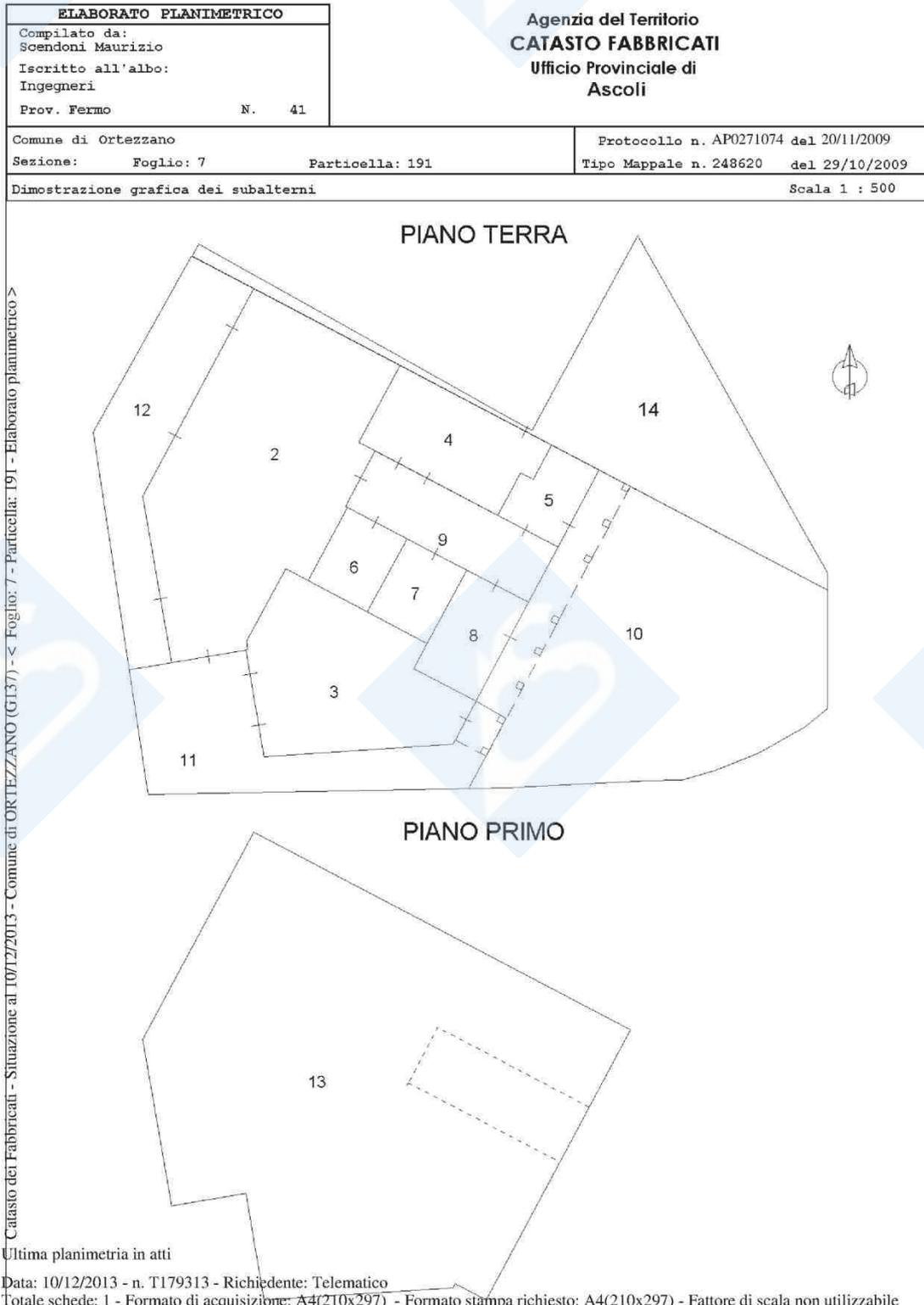
Dati della richiesta Comune di **ORTEZZANO** (Codice: G137)
Catasto Fabbricati Provincia di **ASCOLI PICENO**
Unità immobiliare Foglio: **7** Particella: **191** Sub.: **3**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella Sub	Micro Zona Cens.	Categoria	Classe Consistenza	Rendita		
1		7	191 3		D/8		Euro 5.015,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2009 n. 20628 -1/2009 in atti dal 29/12/2009 (protocollo n. AP0304322) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo VIA ASO piano: T:									
Notifica in corso con prot. AP0017752/2010 del 26/01/2010									
Annotazioni di stato: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58									
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		
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 1222 -1/2010 in atti dal 26/03/2010 Repertorio n. : 74487 Rogante: VARRIALE LUCIANO Sede: FERMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90
 Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 10/12/2013 - n. T179313 - Richiedente: Telematico



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2013 - Comune di ORTEZZANO (G137) - < Foglio: 7 - Particella: 191 - Elaborato planimetrico >



Data: 10/12/2013 - Ora: 12.51.23 - Pag: 1
 Visura n. : T179315 Fine

Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio
 Servizi Catastali

Comune di: ORTEZZANO

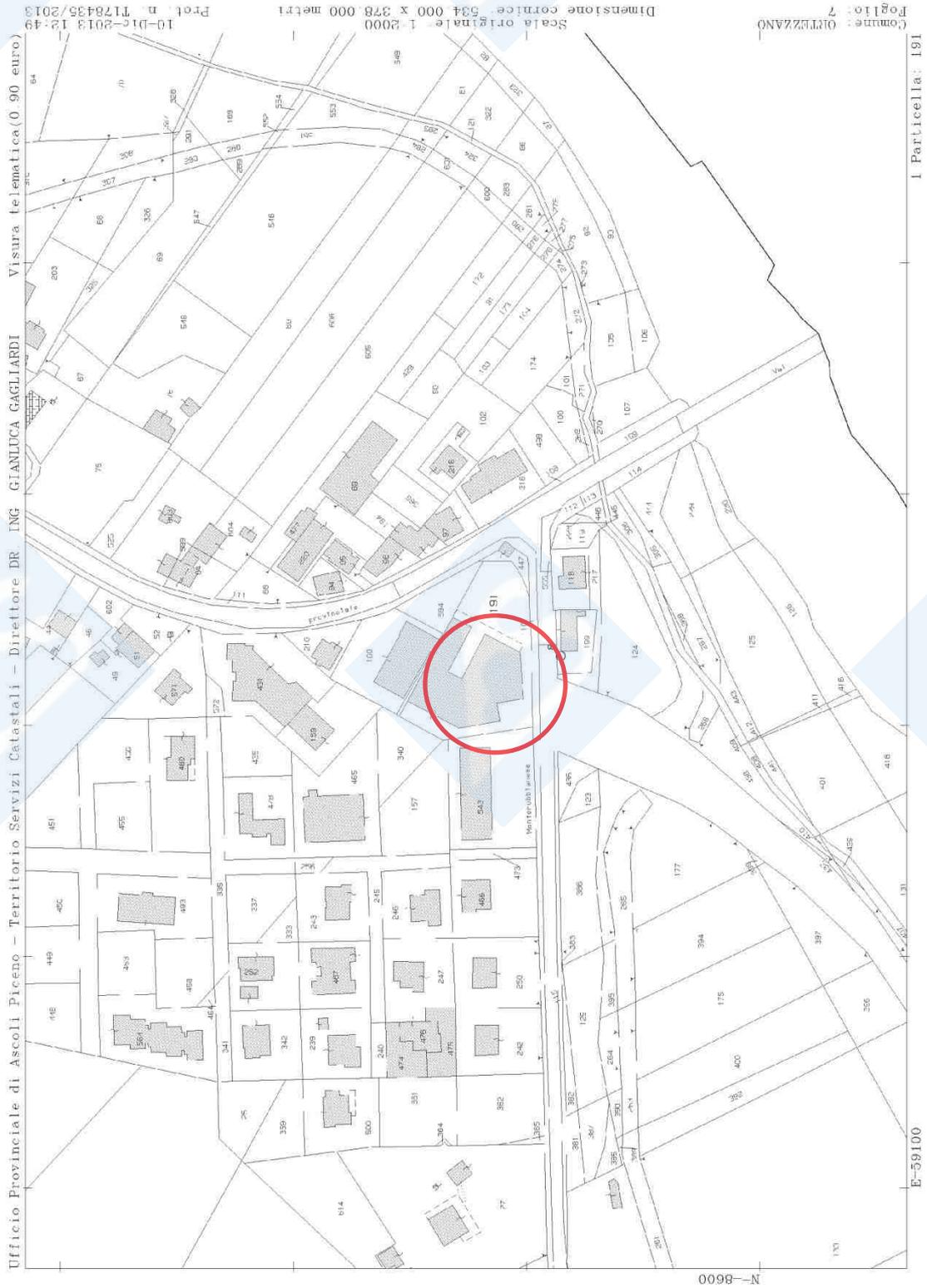
Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ORTEZZANO			7	191		248620	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
2	via aso		T			DISCOUNT ALIMENTARI	
3	via aso		T			CONSORZIO AGRARIO	
4	via aso		T			PESCHERIA	
5	via aso		T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI	
6	via aso		T			LAVANDERIA	
7	via aso		T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
8	via aso		T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
9	via aso		T			B.C.N.C. AI SUB 2-4-5-6-7-8-13	
10	via aso		T			B.C.N.C. AI SUB 2-4-5-6-7-8-13	
11	via aso		T			B.C.N.C. A TUTTI I SUB	
12	via aso		T			B.C.N.C. AI SUB 2-4-5-6-7-8-13	
13	via aso		1			LASTRICO SOLARE DI MQ 1618	
14	via aso		T			AREA URBANA DI MQ. 510	

Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



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