

geometra  
**DANILO  
TURLA**

*Consulente Tecnico Forense*



CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl

**STIMA BENI IMMOBILI  
CARASSAI**

## 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. 16 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

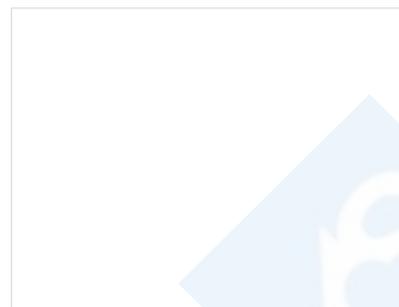
## INDICE

Premessa .....	pag. 1
Operazioni peritali – modalità operative .....	pag. 2
Sede di Carassai (AP) .....	pag. 3
Considerazioni e metodi di stima .....	pag. 12
Valutazioni di mercato .....	pag. 13
Allegati .....	pag. 17
Documentazione fotografica .....	pag. 18
Visure catastali, planimetrie catastali, mappa .....	pag. 27

## **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 CARASSAI (AP), 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.

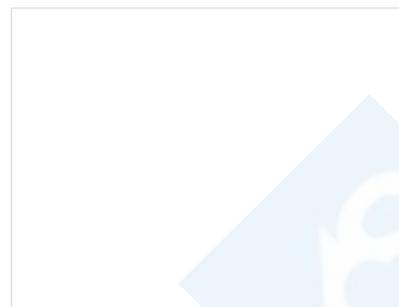


## OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

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 Carassai (AP) – Contrada Corneto, 40 (già Contrada Menocchia) - 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 .

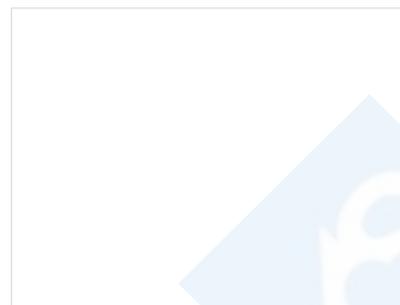


## SEDE DI CARASSAI (AP)



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 Carassai (AP)

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

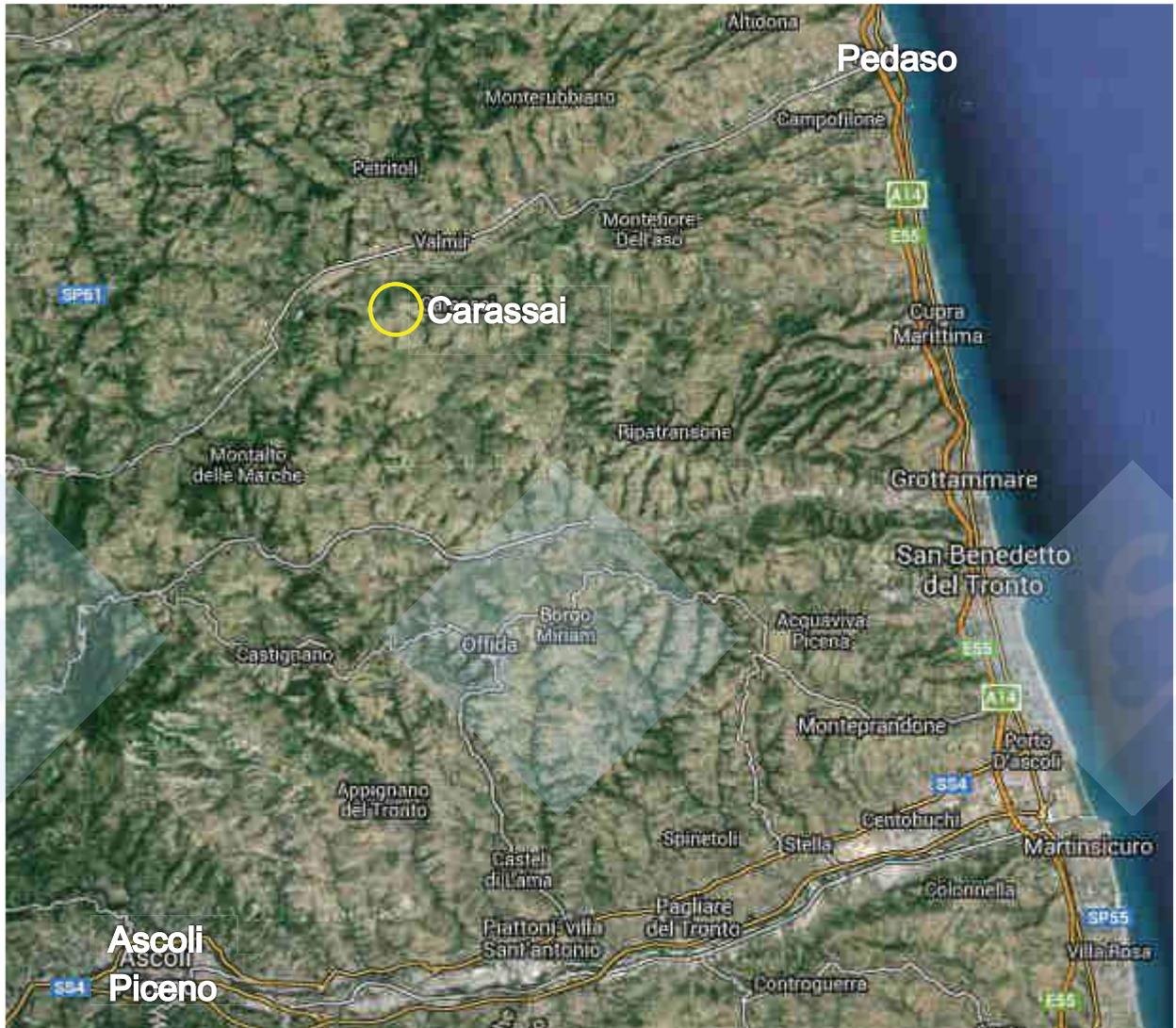
- Catasto dei Fabbricati
  - foglio n. 19 part. 295, cat. D/8, rendita catastale € 1.849,00;

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'insediamento è situato nelle vicinanze del centro abitato di Carassai (AP), in località Silos - Contrada Corneto n. 40 (già Contrada Menocchia), nei pressi dell'incrocio con la Strada Provinciale 22 (SP Cossignano – Carassai - Valdaso) – N43° 01' 41" E13° 40' 57".

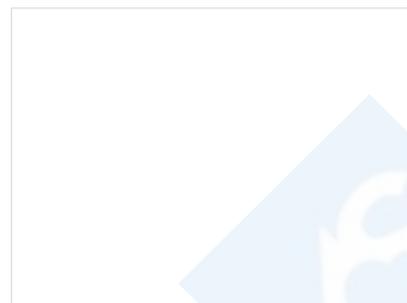


E' raggiungibile dalla città di Ascoli Piceno percorrendo per circa 45 km le SP43 Mezzina e SP22 Cossignano-Carassai-Valdaso mentre percorrendo per circa 18 km la SP185 Strada Destra Aso si può raggiungere lo svincolo autostradale Pedaso dell'Autostrada A14 Bologna-Taranto.



L'immobile di cui trattasi è così composto:

- area di **mq 1.900,00** circa su cui insiste un fabbricato destinato a immagazzinaggio e un piccolo manufatto per il deposito dei combustibili; nello specifico:
  - edificio di **mq 370,00** circa con tettoia sul prospetto principale di **mq 39** e con pesa a bilico completa di cabina controllo pesate;
  - manufatto deposito combustibili di **mq 12,00** circa (non accatastato);
  - magazzino metallico addossato all'edificio principale per **mq 50** circa (non autorizzato)



- urbanisticamente);  
- corte esterna di **mq 1.470,00** circa.

L'area su cui insiste il fabbricato è completamente recintata con rete metallica; sono presenti due accessi carrabili chiusi da due cancelli in ferro di cui uno, a scorrimento, in disuso da molto tempo.

La costruzione del fabbricato risale agli anni '30 come da scritta presente sul prospetto frontale dell'edificio anno XVI dell'era fascista.

Ha una struttura in cemento armato; le pareti esterne tamponate in laterizio e intonacate hanno pianta concava. Internamente, le sei celle di immagazzinaggio sono state ricavate realizzando muri divisorio legno; di forma rettangolare, misurano mt 12,00 x 4,00 circa. L'altezza interna è variabile, da mt 2,80 a mt 8,88: non è stato possibile rilevare l'altezza massima al centro per la presenza dell'impianto di alimentazione delle celle di immagazzinaggio.

Il pavimento è in cemento di tipo industriale e presenta per ogni cella di immagazzinaggio due coclee attraverso le quali si poteva procedere allo svuotamento delle celle stesse.

La copertura a falda, a seguito di un cedimento, è stata ricostruita nel 1984: è stata realizzata con strutture portanti in cemento armato e capriate prefabbricate e copertura in lamiera zincata grecata.

Sotto la parte centrale dell'altana, si sviluppa la rete di smistamento alle celle di immagazzinaggio, alimentata dall'impianto situato all'ingresso dell'edificio.

Sul prospetto est e sui prospetti nord e sud, in corrispondenza della zona dov'è ubicata l'impiantistica, sono presenti in totale quattro ingressi chiusi da serrande avvolgibili zincate.

Su tutti i prospetti sono presenti finestrate alte in legno e ferro con rete protettiva esterna.

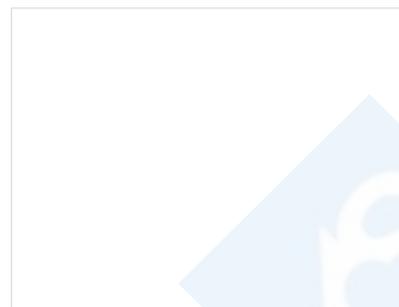
L'impianto elettrico, non conforme alle normative vigenti, è a vista.

Sul prospetto principale è presente una tettoia a sbalzo in cemento armato con manto di copertura in eternit.

Esternamente, sul piazzale sud, è stata posizionata una pesa a bilico di dimensioni mt 8,00 x 3,10.

## CONTESTO URBANISTICO

In base al Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Carassai, la sede C.A.P. Scarl ricade in



“Zona Agricola” secondo quanto indicato nella tavola di zonizzazione che indica le “zone omogenee territoriali”: per tali zone territoriali omogenee valgono le disposizioni di cui alla L.R. 13/90 che si intende prevalente.

In riferimento ai “Vincoli Definitivi del PRG”, la sede del CAP Scarl rientra nella “Zona A – Centro Storico” oltre che nell’ “Ambito di tutela dei crinali”; di seguito i relativi art. del PRG:

#### **Art. 40: Zone A centro storico.**

*Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.*

*Le zone A di Carassai dovranno essere disciplinate dalle previsioni di un Piano Attuativo del patrimonio edilizio esistente (piano di recupero, programma integrato ecc.).*

*Il PRG individua inoltre gli edifici urbani di valore architettonico e storico-documentario, iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale, edito dal Ministero della Pubblica Istruzione ai sensi della ex Legge 1 Giugno 1939, n. 1089; qualsiasi intervento su detti edifici di interesse monumentale è subordinato al preventivo assenso della Soprintendenza ai Monumenti delle Marche.*

*In assenza dello strumento attuativo in tali zone, per i fabbricati esistenti, sono sempre ammessi gli interventi di:*

- *manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo.*

*Sono interventi ammissibili quelli conformi all'art. 39 delle NTA del PPAR.*

*Le prescrizioni non si applicano per gli interventi di cui all'art.60 delle NTA del PPAR.*

#### **Art. 14: Ambiti di tutela dei crinali.**

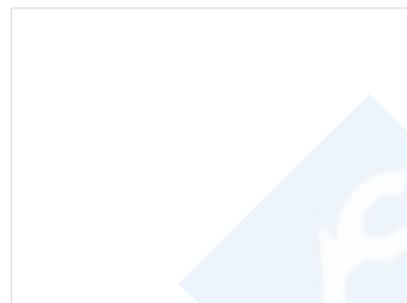
*Il PRG individua i crinali a minore livello di compromissione paesistico-ambientale e delimita cartograficamente i relativi ambiti di tutela.*

*All'interno di tali ambiti di tutela definitiva sono vietati:*

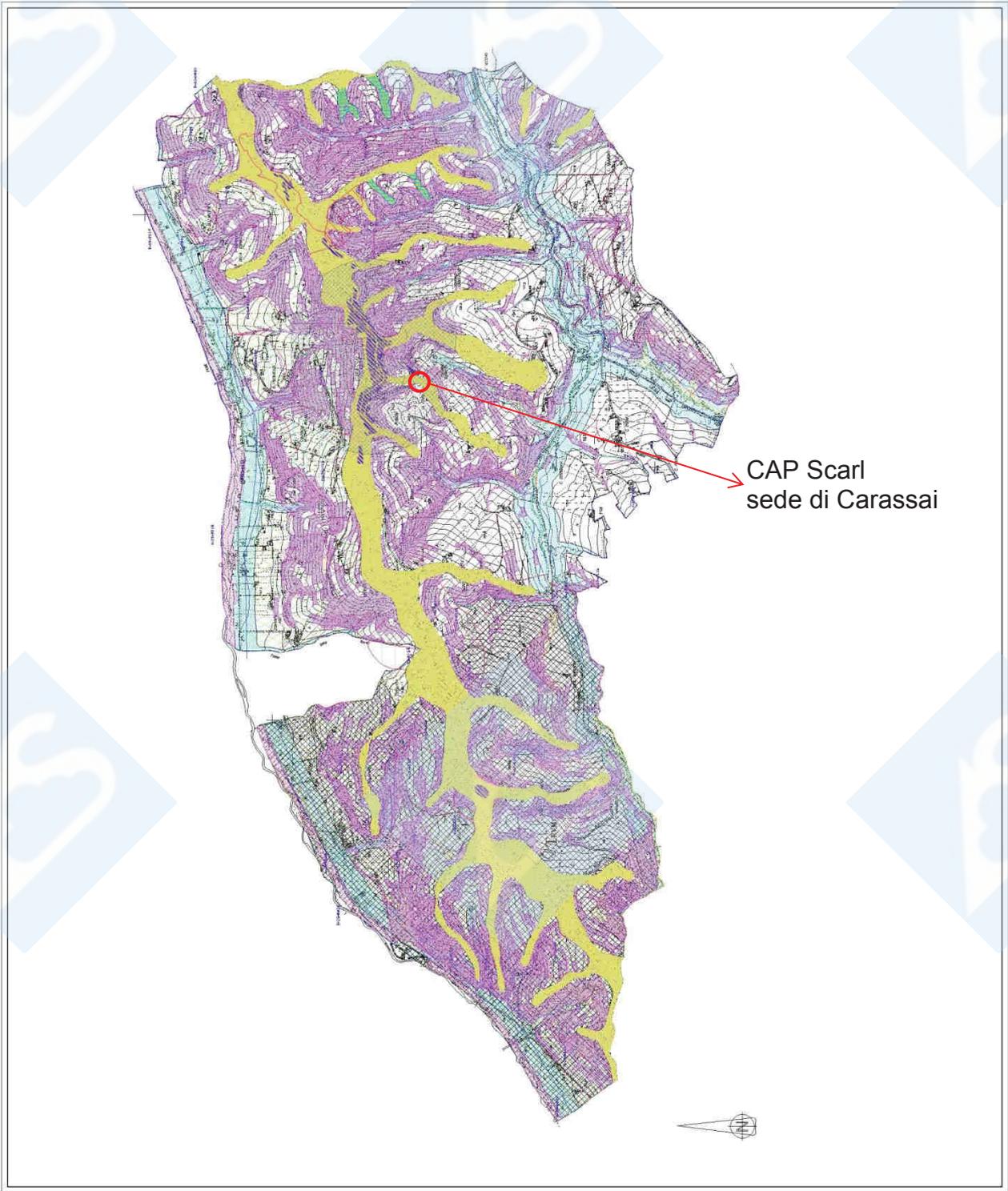
- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;*
- b) i silos e depositi agricoli di rilevante entità;*
- c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale;*
- d) le nuove attività estrattive, depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, salvo i casi di interventi compresi nei recuperi ambientali ai sensi dell'articolo 57 delle NTA del PPAR;*

*per le cave esistenti, in atto o dismesse, sono ammessi gli interventi di recupero ambientale di cui all' articolo 57 delle NTA del PPAR con le procedure di cui all' articolo 27 delle stesse NTA.*

*All'interno di tali ambiti di tutela ogni intervento di nuova edificazione è subordinato alla realizzazione di sistemazioni a verde tendenti ad attenuare l'impatto visivo dei nuovi edifici e delle situazioni di maggior degrado eventualmente esistenti.*







CAP Scarl  
sede di Carassai

**COMUNE DI CARASSAI**  
PROV. DI ASCOLI PICENO

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

Urbanistica  
C.A.P. Scarl  
C.A.P. Carassai

**PROGETTISTI**  
Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

Urbanistica  
C.A.P. Scarl  
C.A.P. Carassai

**REDAZIONE**  
Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

Urbanistica  
C.A.P. Scarl  
C.A.P. Carassai

**PROGETTO**  
Dott. Ing. Vincenzo Scuderi

Urbanistica  
C.A.P. Scarl  
C.A.P. Carassai

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
M.P.A. P.S.C.-7

OPERE VINCOLANTI DEFINITIVE D.P.R. G. 1

PROVINCIALE 1.545-2016

PROVINCIALE

**LEGENDA**

**AMBITO DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

1) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

2) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

3) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

4) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

5) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

6) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

7) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

8) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

9) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

10) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

11) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

12) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

13) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

14) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

15) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

16) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

17) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

18) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

19) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

20) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

21) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

22) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

23) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

24) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

25) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

26) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

27) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

28) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

29) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

30) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

31) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

32) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

33) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

34) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

35) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

36) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

37) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

38) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

39) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

40) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

41) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

42) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

43) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

44) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

45) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

46) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

47) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

48) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

49) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

50) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

51) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

52) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

53) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

54) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

55) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

56) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

57) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

58) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

59) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

60) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

61) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

62) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

63) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

64) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

65) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

66) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

67) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

68) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

69) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

70) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

71) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

72) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

73) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

74) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

75) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

76) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

77) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

78) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

79) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

80) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

81) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

82) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

83) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

84) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

85) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

86) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

87) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

88) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

89) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

90) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

91) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

92) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

93) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

94) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

95) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

96) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

97) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

98) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

99) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

100) ZONE DI TUTELA DEL PAESAGGIO

## CONFINI

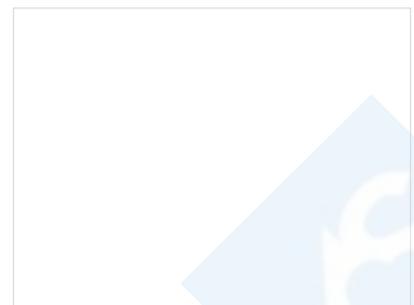
L'immobile di cui trattasi confina a nord con la Strada Vicinale Corneto e sui restanti lati con altre proprietà private.

## CONCESSIONE EDILIZIA

A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Carassai, è stata reperita la seguente documentazione:

- la costruzione dell'immobile risale agli anni '30 con destinazione deposito granaglie ma nessuna documentazione è stata rinvenuta circa l'iniziale edificazione del fabbricato;
- Licenza di Costruire n. 2/76 (prot. n.705) del 16/10/1975 per la realizzazione di un deposito di carburanti agricoli;
- Concessione n. 1023 (prot. n. 888/80) del 02/04/1980 per l'installazione di una pesa a bilico a servizio del silos granaio con realizzazione di cabina per il ricovero dell'apparecchio pesatore;
- Concessione n. 2/92 (prot. n. 1345) del 20/02/1992 per la costruzione di una pensilina metallica;
- Permesso a Costruire n. 03/2008 (prot. n. 1140) del 09/04/2008 per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo con varianti prospettiche e diversa distribuzione interna;
- Permesso a Costruire n. 10/2009 (prot. n. 2642) del 21/08/2009 per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo con varianti prospettiche e diversa distribuzione interna (trattasi di permesso rilasciato su una nuova richiesta di quanto già presentato e autorizzato con Permesso a Costruire n. 03/2008);
- Permesso a Costruire n. 08/2010 (prot. n. 2616) del 10/09/2010 per la realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo con varianti prospettiche e diversa distribuzione interna (trattasi di permesso rilasciato su una nuova richiesta di quanto già presentato e autorizzato con Permessi a Costruire n. 03/2008 e n. 10/2009).

**Da segnalare che l'edificio è vincolato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.**



## **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Con l'ausilio degli elaborati progettuali di Concessione Edilizia reperiti presso il Comune di Carassai, è stato effettuato un esame comparativo per verificare eventuali difformità. In merito ai manufatti realizzati, sono state rilevate lievi difformità in pianta tra lo stato di fatto e quanto autorizzato relativamente a:

- magazzino metallico addossato all'edificio: risulta volume abusivo; il Comune di Carassai, con Concessione n. 2/92 (prot. n. 1345) del 20/02/1992, ha autorizzato la sola realizzazione di pensilina metallica e non di volume chiuso; la sagoma della tettoia autorizzata è di forma geometrica e di dimensioni difformi dalla copertura del manufatto metallico;

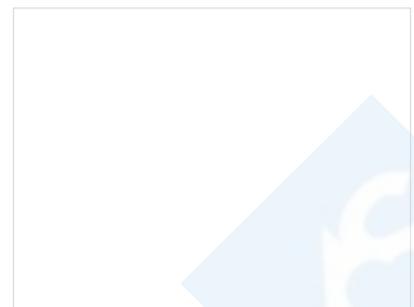
## **DIFFORMITA' CATASTALI**

Dagli accessi all'Ufficio Tecnico Catastale, si è rilevato che non risulta accatastato il manufatto relativo al deposito per carburanti agricoli.

## **CONSISTENZA/ALTEZZE**

L'area dell'insediamento è così composta:

- mq 1.870,00, interamente recintata, occupata dal fabbricato principale per mq 370,00, dal deposito combustibili per mq 12,00, da magazzino metallico addossato al fabbricato principale della consistenza di mq 51,00; il fabbricato principale è completato da una tettoia lungo tutto il prospetto principale della profondità di mt 3,00 a protezione dell'area di carico della superficie di mq 39,00; la corte esterna libera, in parte pavimentata e in parte imbrecciata, è pari a mq 1.468,00.



## STATO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato presenta un evidente stato di abbandono con importanti lesioni di tipo strutturale.

## COMMERCIALITA'

Il complesso immobiliare produttivo, per l'ubicazione, per le particolari caratteristiche costruttive e geometriche (struttura dedicata alla specifica destinazione) e per l'attuale grave crisi economica, non fa presupporre particolare interesse sotto l'aspetto della commerciabilità.

## CONSIDERAZIONI E METODI DI STIMA

In considerazione della particolarità dell'immobile, il cost-approach è il procedimento più indicato per determinare il più probabile valore di stima del bene. Tale metodo, detto anche "procedimento del valore di riproduzione ( $V_{rip}$ )", si basa sulla somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio al netto del consistente deprezzamento vista la vetustà e l'obsolescenza, ma rivalutato in considerazione del fatto che trattasi di struttura tipica dell'architettura del periodo fascista.

Il sottoscritto, pertanto, ha sviluppato il calcolo di tutti gli oneri necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio (oneri professionali, oneri di urbanizzazione, interessi per finanziamenti, etc.), ha redatto computo metrico per la realizzazione di fabbricati di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima ed ha individuato il valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato.

Quindi, ha proceduto all'applicazione della seguente formula:

$$V_{rip} = V_s + (V_{cs} + K_{cf} \times SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2) \times (1 + R_1)]$$

Essendo:

$V_s$  = valore di mercato del sedime di pertinenza del fabbricato oggetto di stima

$V_{cs}$  = costo di trasformazione e sistemazione di area scoperta che produca il medesimo livello di utilità di quello oggetto di stima

$K_{cf}$  = costo di costruzione a nuovo (rapportato al mq) di un fabbricato che produca il medesimo livello di utilità di quello oggetto di stima

$SEL$  = superficie esterna lorda del fabbricato

$D_1$  = coefficiente di deprezzamento per la vetustà presentata attualmente dall'immobile oggetto di stima

$D_2$  = coefficiente di deprezzamento per l'obsolescenza

$R_1$  = coefficiente di rivalutazione per architettura storica.

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

## VALUTAZIONE DI MERCATO

**Valore area di sedime** (si calcola sulla superficie dell'intero lotto recintato sul quale risultano edificazioni).

**€/mq 15,00** (dato rilevato da beni comparabili)

Consistenza lotto: mq 1.870,00

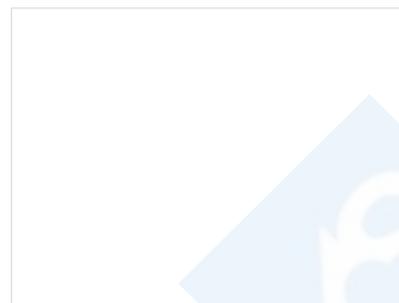
### **Costo di ricostruzione del fabbricato**

$K_{cf}$  = **€/mq 450,00** costo di ricostruzione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico)

**Costo di trasformazione e sistemazione di area scoperta recintata e pavimentata** (comprensiva di recinzioni e cancelli ecc.):

$K_{cs}$  = **€/mq 18,00** costo di trasformazione (dato tratto dallo sviluppo del computo metrico).

$SEL$  = superficie esterna lorda dei corpi fabbrica,



rilevata e calcolata:

edificio principale comprensivo degli annessi (casotto carburanti, magazzino metallico e tettoia)

totale superficie ragguagliata:

mq  $(370 + 39 \times 0,20 + 12 \times 0,35 + 51 \times 0,35) = \mathbf{mq\ 399,85}$

### Coefficienti di deprezzamento:

**D<sub>1</sub>** = vetustà (degrado fisico cui è stato soggetto il bene); per gli immobili industriali ed i fabbricati strumentali; in genere la UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) indica l'applicazione della sotto riportata formula che calcola il deprezzamento percentuale:

$$D_1(\%) = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove:

t(medio) = 70

n = 100

**D<sub>1</sub> = 55,00%**

**D<sub>2</sub>** = obsolescenza (incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato) definita anche "degrado economico"; tale coefficiente di riduzione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

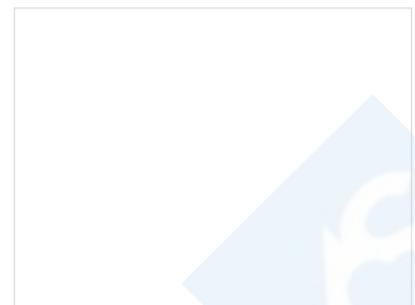
Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al **40%**.

**R<sub>1</sub>** = rivalutazione per rilevanza storico/architettonica

(esempio di architettura di immobile agricolo di epoca fascista); tale coefficiente di rivalutazione va apprezzato sulla base dell'esperienza dell'estimatore (expertise immobiliare).

Nella fattispecie si attribuisce un valore percentuale pari al **15%**.

Per quanto sopra, si procede alla determinazione del valore di stima:



**FABBRICATO con corte**

Valore area di sedime:

$$V_s = € 15,00 \times \text{mq } 1.870,00 \quad € \quad 28.050,00$$

Costo di trasformazione e sistemazione di area scoperta recintata e pavimentata (comprensiva di recinzioni e cancelli ecc.):

$$V_{cs} = € 18,00 \times \text{mq } 1.468,00 \quad € \quad 26.424,00$$

applicando la formula:

$$V_{rip} = V_s + (V_{cs} + K_{cf} \times SEL) \times [(1 - D_1) \times (1 - D_2) \times (1 + R_1)]$$

$$€ 28.050,00 + (26.424,00 + €/mq 450,00 \times \text{mq } 399,85) \times [(1-0,55) \times (1-0,40) \times (1 + 0,15)] = € 92.123,69$$

Dalla valutazione va detratto il costo per lo smantellamento della copertura in amianto con sostituzione delle lastre in essere con pannelli in lamierino preverniciato schiumato.

Da indagini di mercato effettuate, tale costo ammonta a € 3.000,00.

Ne deriva:

$$\text{il valore analitico di stima è pari a } € 92.123,69 - 3.000,00 = 89.123,69$$

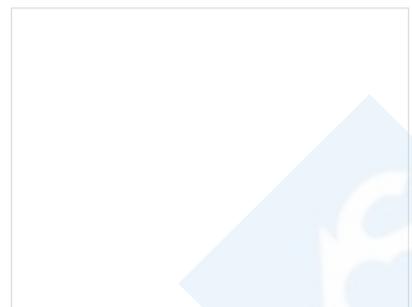
per cui

**il valore di stima complessivo dell'immobile,**

**in cifra tonda, è pari a:**

**€ 90.000,00**

**(diconsi euro novantamila/00)**



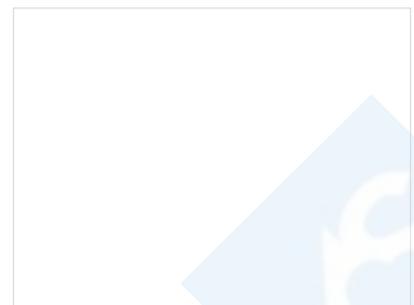
La valutazione è comprensiva di tutte le parti che danno requisito all'insediamento produttivo e nello specifico:

- pese industriali carrabili, impianti, cisterne, tettoie, etc;
- strutture ed opere realizzate in funzione delle attività produttive svolte.

Il sottoscritto Tecnico estimatore incaricato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine, oltre agli allegati, per un totale di n. 30 pagine, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Committente per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 03 febbraio 2014

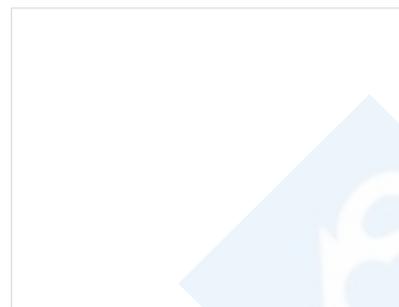
il Tecnico Estimatore  
Geom. Danilo Turla



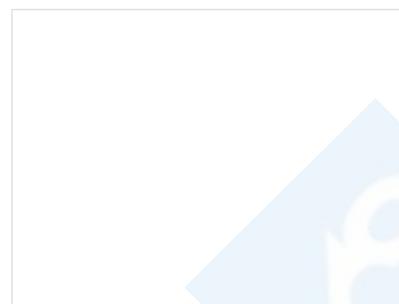
## **CONSORZIO AGRARIO PICENO Scarl**

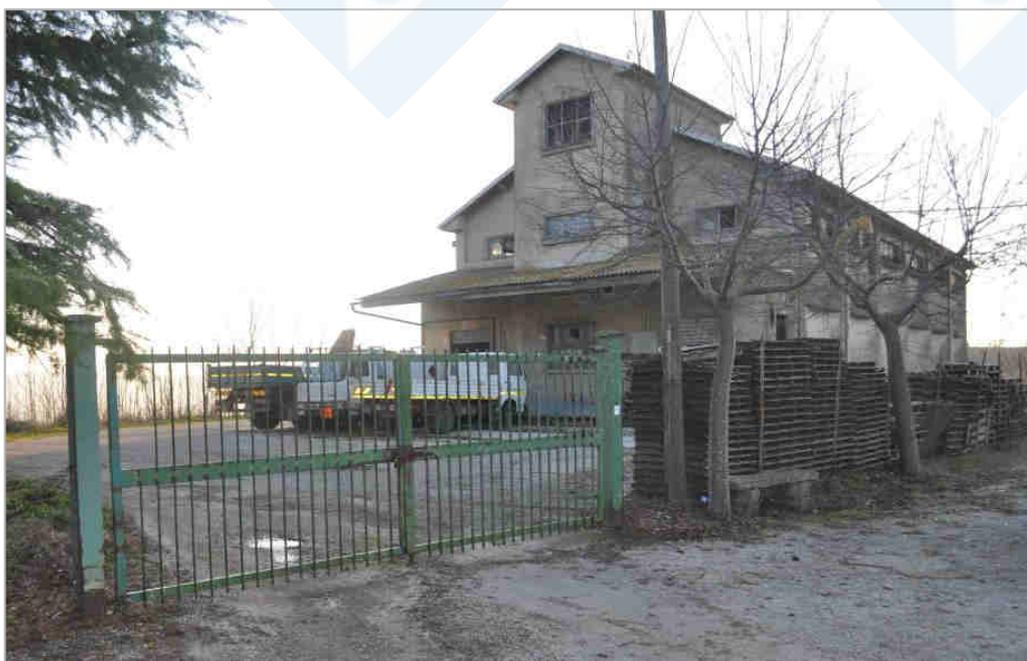
**Sede Carassai**

### **ALLEGATI**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

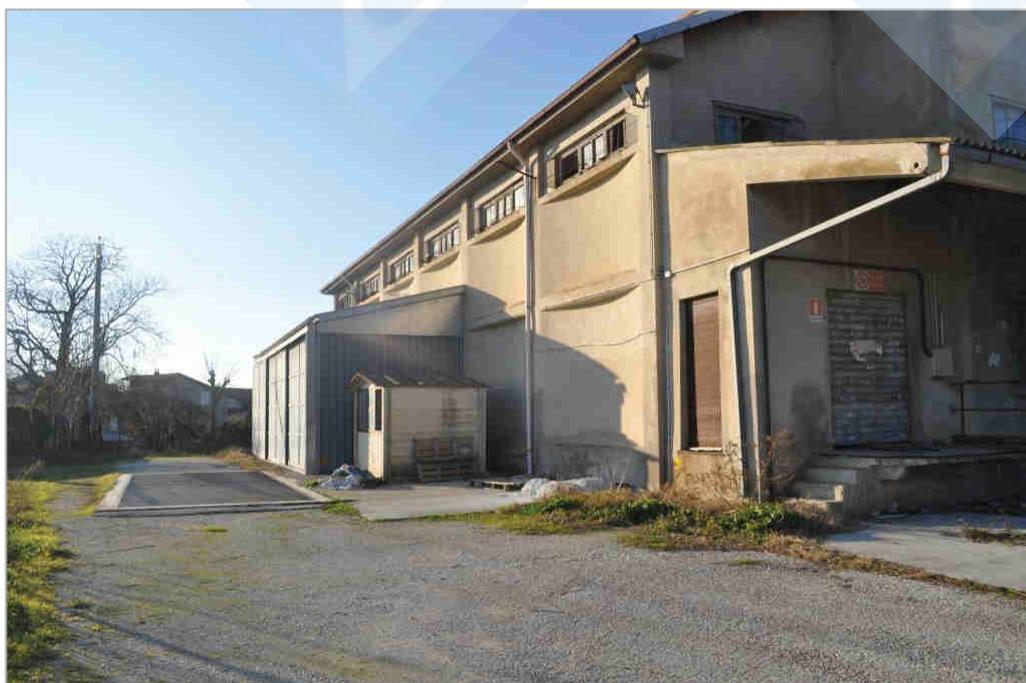




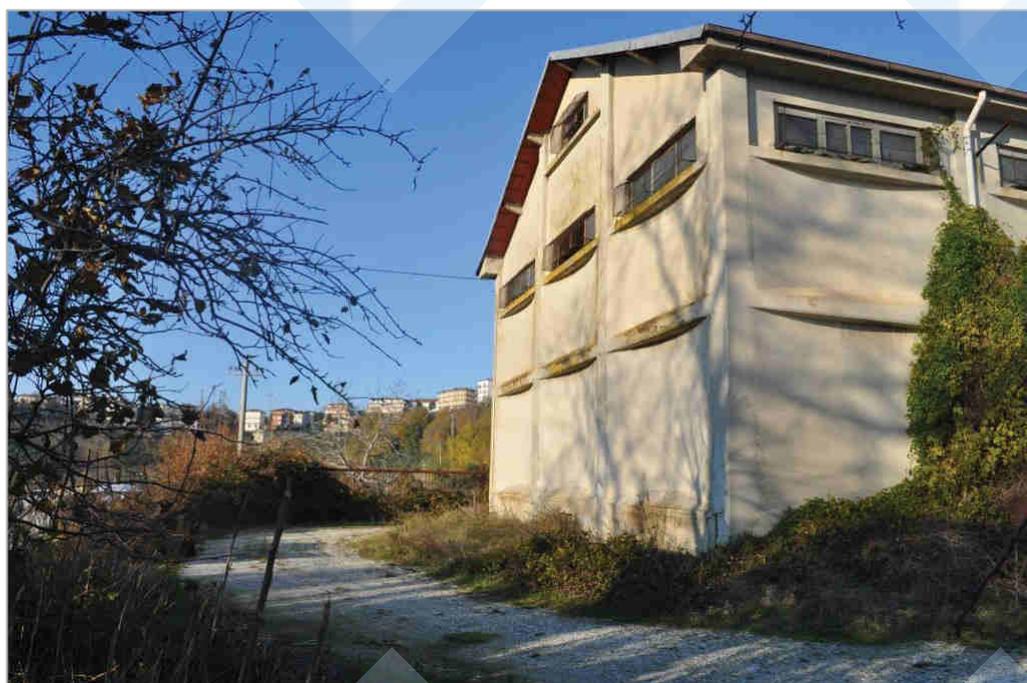
vista generale – accesso da via Cardeto



prospetti est e nord



prospetto sud con pesa industriale



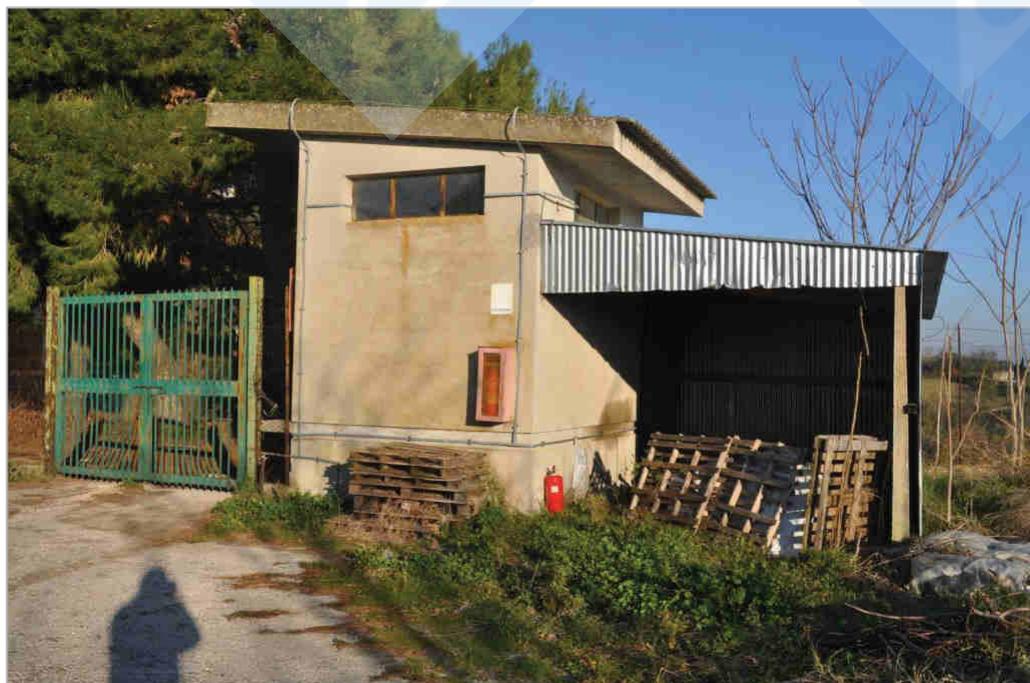
prospetto ovest



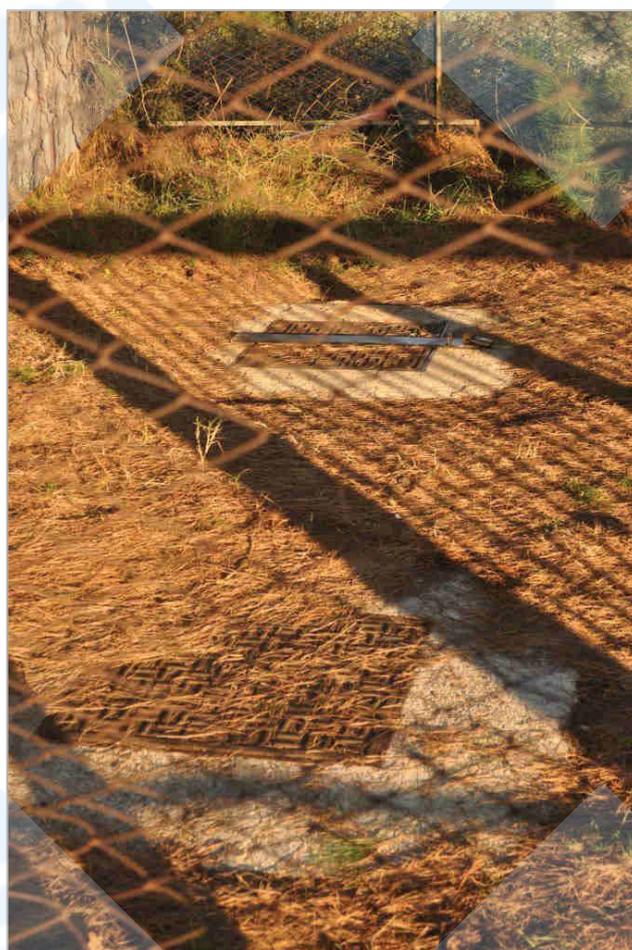
prospetto nord



prospetto est  
particolare scritta storica



deposito combustibili

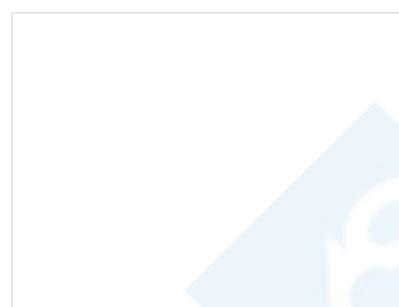


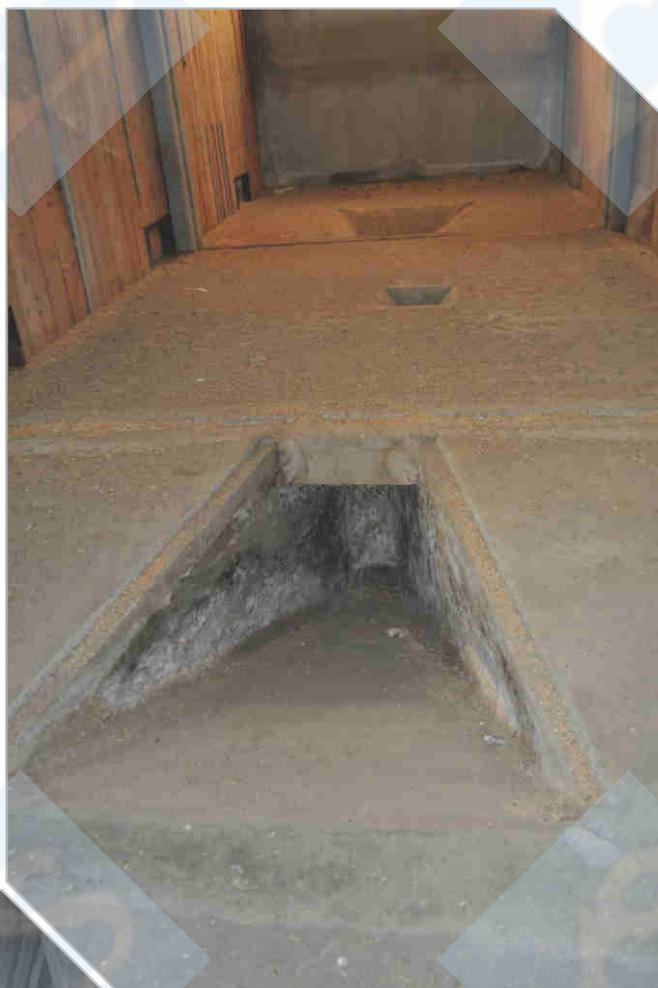
deposito combustibili  
particolare serbatoi

prospetto est  
vasca per immagazzinaggio cereali

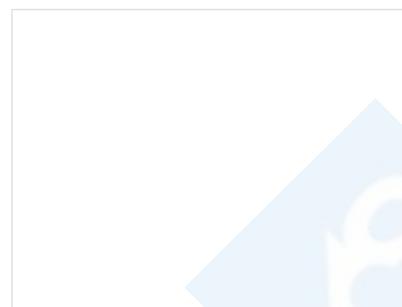


scala di accesso all'impiantistica



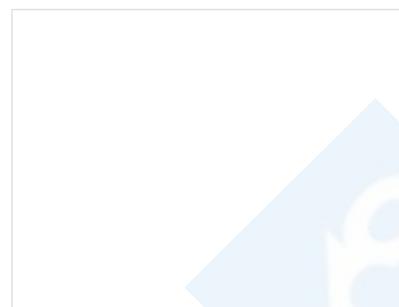


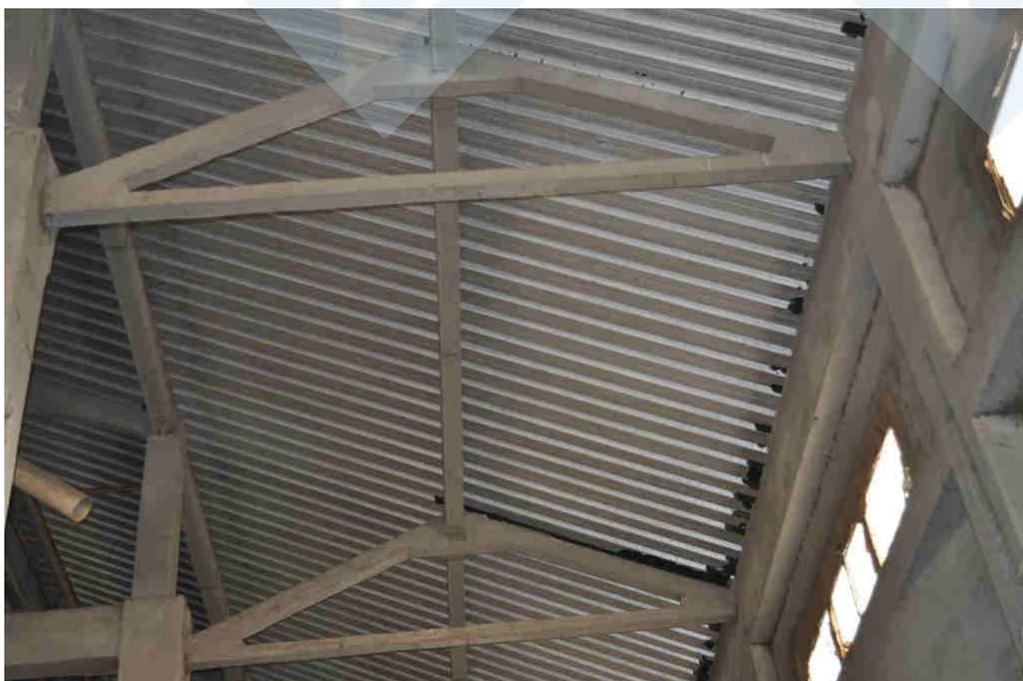
celle interne di immagazzinaggio  
cereali  
particolari



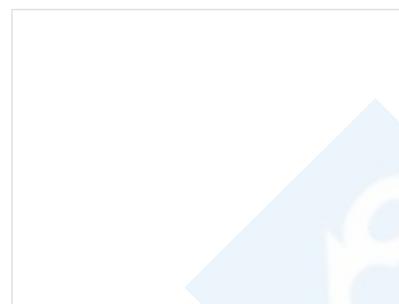


cella interne di fondo di  
immagazzinaggio cereali  
particolari dei muri concavi

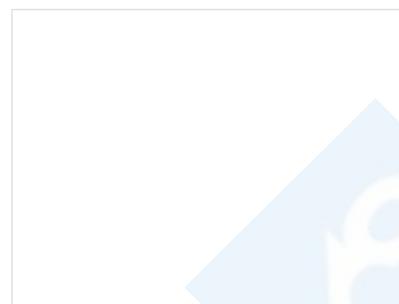




copertura - particolare vista interna



**VISURA CATASTALE**  
**PLANIMETRIA CATASTALE**  
**MAPPA**





Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/12/2013 - Ora: 11.21.52  
Visura n.: T117556 Pag. 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/12/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CARASSAI ( Codice: B727)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ASCOLI PICENO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Foglio: 19 Particella: 295</b>

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe	Consistenza	Rendita
1		19	295				D/8		<b>Euro 1.849,00</b>
Indirizzo in corso con prot. APO236634/2008 del 29/09/2008									
Notifica in corso con prot. APO236634/2008 del 29/09/2008									
CONTRADA MENOCCIA piano: T;									
Partita - Mont.58 -									

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI
1	CONSORZIO AGRARIO PICENO - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in ASCOLI PICENO del 23/12/2002 n. 448.1/2002 in atti dal 24/12/2002. (protocollo n. 236402)	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		00104230446*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione:30/05/1940 - Data: 10/12/2013 - n. T175954 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

\* Scala originale non disponibile. \*

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 - XIV 1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 172861  
Comune Carassai Ditta "Consorzio Agrario Provinciale"  
Ascoli Piceno  
Via Venturoli Fede Campese  
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D. L. 15 aprile 1939 - XIV, n. 1652)

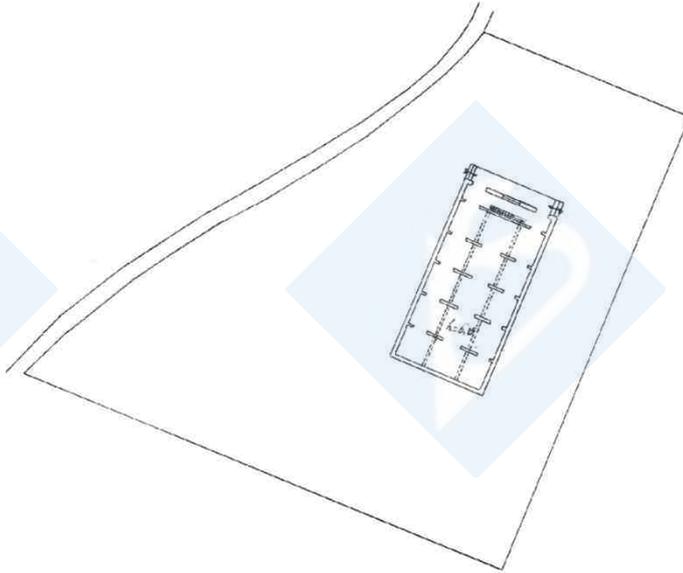
COMUNE  
Carassai

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA  
N° 172861

Serie D

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere tagliato e consegnato al rilevatore sulla planimetria (trasportando gli immobili denunciati con la presente scheda) che presentera' di ogni immobile una scheda (R.D.L. 15 aprile 1939 - XIV, n. 1652).

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/12/2013 - Comune di CARASSAI (B727) - < Foglio: 19 - Particella: 295 - Subalterno: 0 >  
CONTRADA MENCOCCHIA piano: T;



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 500

Compilata da:

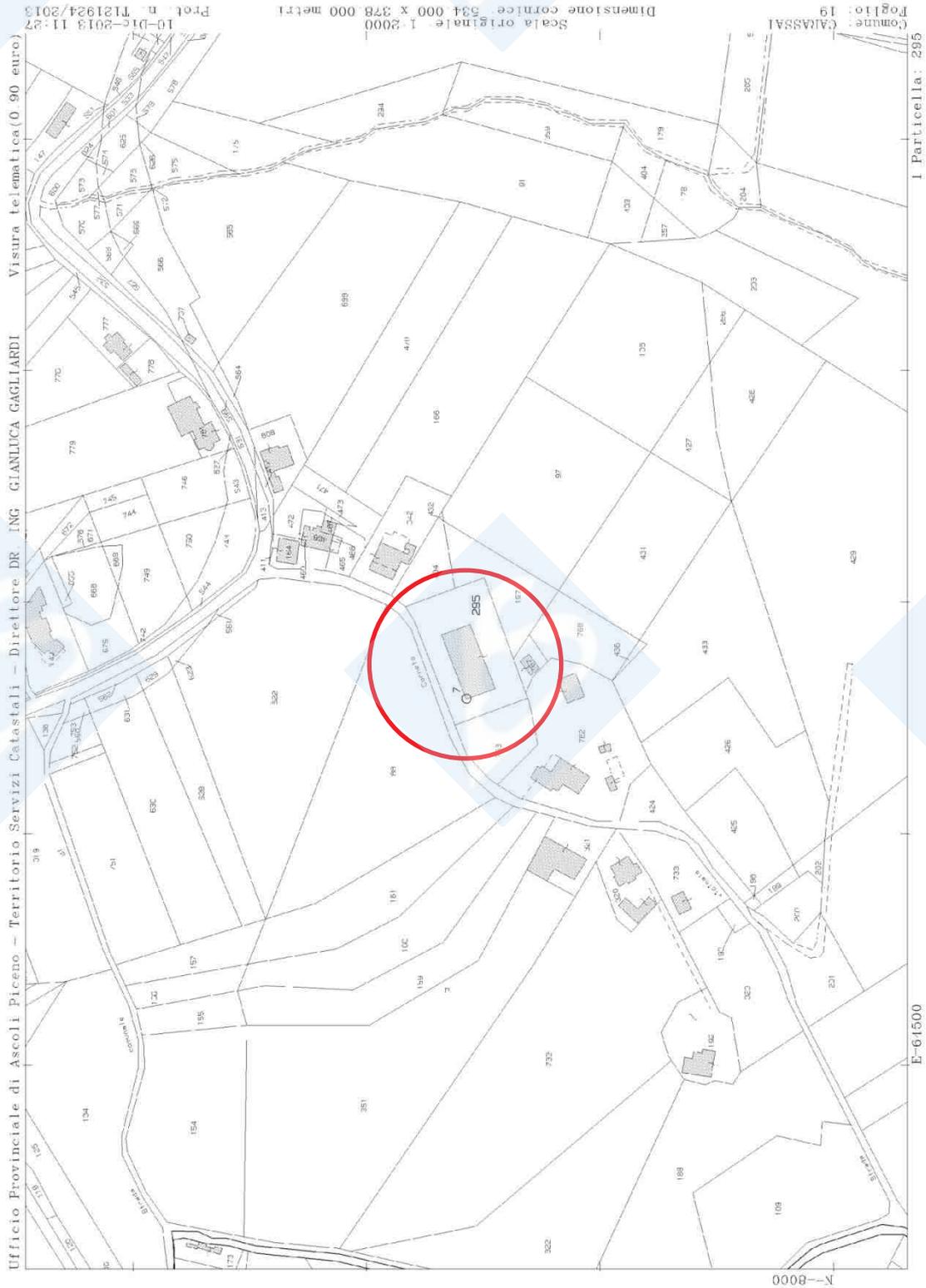
Chiodi Giovanni  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Ascoli Piceno

Data 10 Maggio 1940 Firma [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:30/05/1940 - Data: 10/12/2013 - n. T175954 - Richiedente: TRLDNL66P01A509X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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](mailto:daniло.turla@gmail.com)  
pec: [daniло.turla@geopec.it](mailto:daniло.turla@geopec.it)  
Iscr. Albo CTU n. 238 Tribunale di AP

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