

ORIGINALE

geometra  
**DANILO  
TURLA**

*Consulente Tecnico Forense*

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO  
Sezione Fallimentare**

Giudice delegato: Dott. Raffaele Agostini  
Curatore fallimentare: Dott. Paolo Nigrotti



**Fallimento** [REDACTED]

**N. 14/2018**

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**



# INDICE

Premessa .....	pag.	1
Stima degli immobili .....	pag.	2
Operazioni peritali – modalità operative .....	pag.	2
Compendio immobiliare.....	pag.	3
Lotto n. 01.....	pag.	4
Valutazione di mercato.....	pag.	4
Lotto n. 02.....	pag.	5
Valutazione di mercato.....	pag.	6
Lotto n. 03.....	pag.	6
Valutazione di mercato.....	pag.	7
Lotto n. 04.....	pag.	8
Valutazione di mercato.....	pag.	9
Ispezioni ipotecarie.....	pag.	9
Riepilogo.....	pag.	10
Allegati .....	pag.	11
Documentazione fotografica .....	pag.	12
Documentazione catastale .....	pag.	32
Stralcio PRE .....	pag.	36
Titoli edilizi .....	pag.	42
Ispezioni ipotecarie.....	pag.	49





### PREMESSA

Il 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 incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Paolo Nigrotti procedere alla determinazione del valore di stima dei beni immobili di proprietà della Solaria Srl. Per quanto sopra è stata redatta la presente perizia.





## STIMA DEGLI IMMOBILI

### OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Con sopralluoghi di ricognizione svoltisi nelle date del 27/06/2018 e del 23/07/2018 è stata presa visione degli immobili oggetto di stima.

In riferimento agli immobili, il sottoscritto ha quindi definito le seguenti linee guida per lo svolgimento delle operazioni peritali:

1. individuazione degli immobili intestati;
2. rilievi fotografici;
3. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
4. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori.

La perizia è così articolata:

- a) individuazione e localizzazione dell'immobile 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 ..);





## COMPENDIO IMMOBILIARE

CONTROGUERRA (TE) - FABBRICATO RURALE - TERRENO AGRICOLO- TERRENO EDIFICABILE -									
LOTTO N.	TITOLARITA'	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
01	Proprieta' per 1/1	CONTRADA PIANE TRONTO SNC - PIANO T	5	511	1	F/2			
	Proprieta' per 1/1	CONTRADA PIANE TRONTO SNC - PIANO 1	5	511	2	F/2			
02	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	151		SEMINATIVO	4	41 are 50 ca	R.A. € 10,72 R.D € 16,07
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	152		SEMINATIVO	4	16 are 60 ca	R.A. € 4,29 R.D € 6,43
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	42		SEMIN. ARBOR	3	1 ha 60 are 80 ca	R.A. € 87,20 R.D € 74,74
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	43		SEMIN. ARBOR	3	1 ha 82 are 30 ca	R.A. € 98,86 R.D € 74,75
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	53		PASCOLO	U	25 are 70 ca	R.A. € 1,19 R.D € 84,74
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	54		SEMINATIVO	4	2 ha 43 are 90 ca	R.A. € 62,98 R.D € 94,47
03	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	143		SEM IRR ARB	U	60 are 80 ca	R.D. € 58,09 R.A. € 42,39
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	421		SEM IRR ARB	U	9 are 25 ca	R.D. € 8,84 R.A. € 6,45
	Proprieta' per 1/1	CONTROGUERRA (TE)	5	8		SEMIN IRRIG	U	13 are	R.D. € 12,42 R.A. € 8,73
GROTTAMMARE (AP) - MAGAZZINO									
04	Proprieta' per 1/1	GROTTAMMARE (AP) STRADA STATALE 16 ASDRIATICA, PIANO S1	17	395	13	C/2	3	436 mq	€ 337,76





## SVILUPPO DEI VALORI DI STIMA

### Lotto n. 01 – Fabbricato rurale

- **Comune di Controguerra (TE)** - Catasto Fabbricati - foglio n. 5, part. 511, sub 1, cat. F/2;
- **Comune di Controguerra (TE)** - Catasto Fabbricati - foglio n. 5, part. 511, sub 2, cat. F/2

### **DESCRIZIONE**

Il fabbricato si presenta in condizioni di abbandono e fatiscenza. La struttura è in muratura a mattoni a vista, tipica di un'edilizia rurale. Il tetto della porzione ovest del fabbricato risulta implosivo.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per motivi di sicurezza.

### **CONTESTO URBANISTICO**

Le aree oggetto di stima vengono così contraddistinte da P.R.E. del Comune di Controguerra come "Edifici Rurali Fatiscenti" in "Territorio Agricolo".

### **ELABORATI GRAFICI**

Unitamente alla relazione si allega copia degli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale.

### **COMMERCIALIZZABILITÀ**

Il lotto, per la sua ubicazione e per lo stato di fatiscenza e abbandono in cui versa, non vanta una buona commerciabilità.

### **VALUTAZIONE DI MERCATO – LOTTO N. 01**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Per l'immobile in oggetto si attribuisce un valore di stima a corpo di **€ 30.000,00 (dicansi Euro trentamila/00)**.





## Lotto n. 02 – Terreni agricoli

- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 151, cat. seminativo, classe 4, consist. 41 are 50 ca, R.A. 10,72, R.D. 16,07;
- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 152, cat. seminativo, classe 4, consist. 16 are 60 ca, R.A. 4,29, R.D. 6,43;
- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 42, cat. semin. arbor., classe 3, consist. 1 ha 60 are 80 ca, R.A. 87,20, R.D. 74,7;
- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 43, cat. semin. arbor., classe 3, consist. 1 ha 82 are 30 ca, R.A. 98,86, R.D. 84,74;
- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 53, cat. pascolo, classe U, consist. 25 are 70 ca, R.A. 1,19, R.D. 0,66;
- **Comune di Controguerra (TE)** Catasto Terreni - foglio n. 5, part. 54, cat. seminativo, classe 4, consist. 2 ha 43 are 90 ca, R.A. 62,98, R.D. 94,47;

### **DESCRIZIONE**

Gli immobili di cui trattasi sono appezzamenti di terreno dalle forme irregolari con giaciture di medio/alta pendenza che si trovano nei pressi dell'edificio di cui al lotto 1. I terreni sono, al momento del sopralluogo, ricoperti da vegetazione spontanea e da alcune essenze di ulivo.

### **CONTESTO URBANISTICO**

Le aree oggetto di stima vengono così contraddistinte da P.R.E. del Comune di Controguerra come "Edifici Rurali Fatiscenti" in "Territorio Agricolo" dove insiste un vincolo idrogeologico – N.T.A. Art.31 A. Lo stralcio di piano è consultabile in allegato.

### **CONSISTENZA**

Le consistenze delle aree sono state acquisite dagli atti catastali e risultano essere:

- |               |           |            |              |
|---------------|-----------|------------|--------------|
| • Foglio n. 5 | part. 151 | superficie | 4.150,00 mq  |
| • Foglio n. 5 | part. 152 | superficie | 1.660,00 mq  |
| • Foglio n. 5 | part. 42  | superficie | 16.080,00 mq |
| • Foglio n. 5 | part. 43  | superficie | 18.230,00 mq |
| • Foglio n. 5 | part. 53  | superficie | 2.570,00 mq  |
| • Foglio n. 5 | part. 54  | superficie | 24.390,00 mq |

### **ELABORATI GRAFICI**

Unitamente alla relazione si allega copia degli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale.





## COMMERCIALIZABILITA'

Il lotto, per la sua ubicazione e per la sua conformazione, non vanta una buona commerciabilità.

### VALUTAZIONE DI MERCATO - LOTTO N.02

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato con il sistema di stima "sintetico-comparativo" basato sulla expertise del valutatore, sulla base di prezzi unitari correnti in zona rilevati dalle indagini di mercato per beni immobili simili ai beni oggetto di stima si stima. Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per gli immobili di cui trattasi, nelle condizioni in cui versano, il prezzo unitario determinato al mq è pari ad euro 1,20.

• Foglio n. 5	part. 151	4.150,00 mq x €/mq 1,20=	€ 4.980,00
• Foglio n. 5	part. 152	1.660,00 mq x €/mq 1,20=	€ 1.992,00
• Foglio n. 5	part. 42	16.080,00 mq x €/mq 1,20=	€ 19.296,00
• Foglio n. 5	part. 43	18.230,00 mq x €/mq 1,20=	€ 21.876,00
• Foglio n. 5	part. 53	2.570,00 mq x €/mq 1,20=	€ 3.084,00
• Foglio n. 5	part. 54	24.390,00 mq x €/mq 1,20=	€ 29.268,00
			<b>totale € 80.496,00</b>

**ed in c.t. € 80.000,00**

**(diconsi Euro ottantamila/00)**

### Lotto n. 03 - Terreni edificabili in zona industriale

- **Comune di Controguerra (TE)** - Catasto terreni - foglio n. 5, part. 143, semin irr arb, classe U, consist. 60 are 80 ca, R.D. € 58,09, R.A. 42,39;
- **Comune di Controguerra (TE)** - Catasto terreni - foglio n. 5, part. 421, semin irr arb, classe U, consist. 9 are 25 ca, R.D. € 8,84, R.A. 6,45;
- **Comune di Controguerra (TE)** - Catasto terreni - foglio n. 5, part. 8, semin irr, classe U, consist. 13 are, R.D. € 12,42, R.A. 8,73;

### **DESCRIZIONE**

Gli immobili di cui trattasi, sono terreni edificabili ubicati nel Comune di Controguerra, più precisamente lungo la Strada Bonifica, in zona industriale/ produttiva. L'immobile confina a nord con Strada della Bonifica, a ovest con un fossato, a sud con Contrada Piane Tronto e ad est confina con altre proprietà.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e privo di recinzione lungo il suo perimetro.







## CONTESTO URBANISTICO

Le aree oggetto di stima vengono così contraddistinte da P.R.E. del Comune di Controguerra come "Aree produttive di recente formazione" - Art.20 A 2. Lo stralcio di piano è consultabile in allegato.

## CONSISTENZA

Le consistenze delle aree sono state acquisite dagli atti catastali e risultano essere:

- Foglio n. 5 part. 143 superficie 6.080,00 mq
- Foglio n. 5 part. 421 superficie 925,00 mq
- Foglio n. 5 part. 8 superficie 1.300,00 mq

## ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si allega copia degli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale.

## COMMERCIALITA'

Il lotto, per la sua ubicazione e per la sua conformazione, non vanta una buona commerciabilità.

### VALORE DI STIMA - LOTTO N. 03

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato con il sistema di stima "sintetico-comparativo" basato sulla expertise del valutatore, sulla base di prezzi unitari correnti in zona rilevati dalle indagini di mercato per beni immobili simili ai beni oggetto di stima si stima. Dall'elaborazione analitica dei dati acquisiti per gli immobili di cui trattasi, nelle condizioni in cui versano, il prezzo unitario determinato al mq è pari ad euro 20,00.

- Foglio n. 5 part. 143 6.080,00 mq x €/mq 20,00 = € 121.600,00
  - Foglio n. 5 part. 421 925,00 mq x €/mq 20,00 = € 18.500,00
  - Foglio n. 5 part. 8 1.300,00 mq x €/mq 20,00 = € 26.000,00
- € 166.100,00**

**ed in c.t. € 166.000,00**

**(diconsi Euro centosessantaseimila/00)**



## **Lotto n. 04 – Magazzino**

- **Comune di Grottammare (AP)** - Catasto fabbricati - foglio n. 17, part. 395, sub 13, cat. C/2, classe 3, consist. 436mq, € 337,76;

### **CONTESTO URBANISTICO**

L'immobile è ubicato nel Comune di Grottammare (AP) lungo la SS 16 al piano sottrada di una piastra commerciale. All'interno della piastra commerciale risultano, al momento del sopralluogo, diverse unità sfitte.

### **DESCRIZIONE**

Si accede all'immobile mediante rampa carrabile esterna posta sul lato ovest. Il locale risulta pavimentato ed intonacato. E' presente impianto elettrico a vista con plafoniere al neon opportunamente disposte sul soffitto. In passato era collegato al locale superiore da scala in cemento armato; ora il passaggio è stato murato ma la scala non è stata mai demolita. Gli infissi sono in alluminio con inferriata antintrusione posta all'interno del locale. L'impianto antincendio previsto è a estintori i quali non sono presenti al momento del sopralluogo.

### **CONSISTENZA**

Le consistenze delle aree sono state acquisite dagli atti catastali e risultano essere:  
Superficie mq 495,00  
Altezza m 2,87

### **TITOLI EDILIZI**

L'immobile è stato edificato con giusta Concessione Edilizia n. 185/83 – protocollo 5897 rilasciata dal Comune di Grottammare.

### **CONFORMITA'**

L'immobile risulta essere accatastato come magazzino (C2) mentre urbanisticamente, come riportato nella Concessione Edilizia di provenienza, risulta essere un'autorimessa (C6).

### **ELABORATI GRAFICI**

Unitamente alla relazione si allega copia degli elaborati grafici estratti dall'Ufficio Tecnico Catastale.

### **COMMERCIALIZZABILITA'**

Il lotto non vanta una buona commerciabilità.



**VALORE DI STIMA - LOTTO N. 04**

L'immobile oggetto di stima viene valutato in base al "valore di mercato" ossia viene definito l'ammontare per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto tra un acquirente e un venditore essendo entrambi soggetti non condizionati, dopo adeguata promozione commerciale. Nello specifico, è stata effettuata una stima diretta (detta anche empirica o sintetica), in base alla quale il sottoscritto ha determinato il valore mediante la valutazione complessiva delle caratteristiche del bene confrontando adeguati parametri sia tecnici che economici individuati sulla base dell'esperienza, del buon senso e dell'adeguata conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Pertanto:

mq 495,00 x €/mq 500,00 = **€ 247.500,00**

**ed in c.t. € 248.000,00**

**(diconsi Euro duecentoquarantottoomila/00)**

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Al fine di verificare trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili di proprietà della società Solaria Srl il tecnico ha eseguito opportune ricerche ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno e Teramo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali da cui è risultato quanto segue:

LOTTO N.	FOGLIO	PART.	SUB	ISPEZIONI IPOTECARIE
01	5	511	1	- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	511	2	- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
02	5	151		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	152		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
02	5	42		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	43		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	53		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	54		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011





LOTTO N.	FOGLIO	PART.	SUB	ISPEZIONI IPOTECARIE
03	5	143		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	421		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
	5	8		- ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 8098 RP 1129 DEL 2017 - ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 14805 RP 1774 DEL 2014 - ISCR. IPOTECA VOLONTARIA RG 5450 RP 1054 DEL 2011
04	17	395	13	ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 5323 RP 77 DEL 2017 ISCR. IPOTECA GIUDIZ. RG 5763 RP 838 DEL 2014

\*Le note sono consultabili in allegato.

### RIEPILOGO BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Perito Estimatore, Geom. Danilo Turla, a seguito delle verifiche e delle valutazioni effettuate, riepiloga il valore di stima degli immobili sopra dettagliati:

<u>descrizione lotto</u>	<u>valore di mercato</u>
Lotto 01	€ 30.000,00
Lotto 02	€ 80.000,00
Lotto 03	€ 166.000,00
Lotto 04	€ <u>248.000,00</u>
<b>Totale</b>	<b>524.000,00</b>

Il Perito Estimatore ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 10 pagine oltre agli allegati, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno, li 24 settembre 2018

Il tecnico  
Geom. Danilo Turla







# UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

R.G. 4429, 2018. -  
Prof. n. \_\_\_\_\_



## Verbale di giuramento

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il giorno 24 (ventiquattro) del mese di settembre, presso l'intestato Ufficio, **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO** avanti il sottoscritto ..... Aldo Rossi ..... 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'unica perizia composta da n. 12 facciate (oltre allegati) eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

Il sottoscritto Cancelliere, 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 FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Aldo Rossi



IL TECNICO INCARICATO

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Ascoli Piceno

Associazione Albo

Geometra  
Danilo Turla

