

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Raffaele Agostini
Commissari Giudiziali: Dott. Mario Volpi
Avv. Domenico De Angelis



Concordato Preventivo STRAFERRO CENTRO ITALIA Srl

STIMA DEGLI IMMOBILI
(fascicolo 1 / 3)

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

Ascoli Piceno

Prot. n. _____/_____

Verbale di asseverazione perizia

L'anno 2012 (duemiladodici), il giorno del mese di, 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/C.I. n. rilasciata il dal in corso di validità, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unità perizia composta da n. facciate eseguita su commissione del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Ascoli Piceno.

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".

Il geometra Danilo Turla a cui è stata letta la formula del rito di giuramento risponde:

"Lo Giuro".

Del che è il presente verbale.

IL TECNICO INCARICATO

IL CANCELLIERE

INDICE

Premessa.....	pag.	1
Operazioni peritali – modalità operative	pag.	2
Elenco degli immobili con relativi dati catastali	pag.	4
Catasto Urbano	pag.	5
Catasto Terreni	pag.	5
Individuazione dei lotti da sistemare.....	pag.	7
Descrizione dei singoli lotti e sviluppo del valore di stima	pag.	10
Lotto n.1 – Opificio con palazzina uffici		
Via dei Lavoratori n.10 - Montepreandone ...	pag.	11
Lotto n.2 – Opificio con palazzina uffici		
Via 80ma Strada n. 42 - Montepreandone ...	pag.	17
Lotto n.3 e lotto n.4 – Garages		
Piazza Dante - Teramo.....	pag.	24
Lotto n.5 – Terreno edificabile		
C.da Vallecupa – Colonnella.....	pag.	27
Iscrizioni e trascrizioni su beni immobili oggetto di perizia	pag.	30
Planimetrie.....	pag.	30
Riepilogo.....	pag.	31

segue indice

INDICE

Allegati.....	pag.	32
Documentazione fotografica	pag.	33
Planimetrie di rilievo	pag.	41
Ispezioni ipotecarie, visure ed estratti catastali	pag.	46
Contratti di affitto uffici	pag.	72
Verbali di sopralluogo	pag.	90

Concordato Preventivo STRAFERRO CENTRO ITALIA Srl

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 nominato dal Sig. Giudice Delegato Dott. Raffaele Agostini in data 17/07/2012, in qualità di Consulente Tecnico, con incarico di:

- procedere all'inventario dei beni;
- valutare tutti i beni immobili, sia terreni che fabbricati, effettuando sugli stessi, ai sensi dell'art.166 L.F. la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del decreto di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo;
- valutare gli impianti specifici, le attrezzature, i macchinari, gli arredi, i mobili d'ufficio, le macchine elettroniche, le autovetture e gli autoveicoli iscritti nei pubblici registri e ogni altro bene mobile;
- valutare i beni in godimento della debitrice in forza di contratti di locazione finanziaria (leasing) e/o acquistati con riserva della proprietà;
- valutare le rimanenze di magazzino.

Per quanto sopra è stata redatta perizia e **il presente fascicolo 1/3 è riferito alla stima degli immobili.**

OPERAZIONI PERITALI – MODALITA' OPERATIVE

Con un primo sopralluogo di ricognizione - svoltosi in data 20/07/2012 alla presenza del Commissario Giudiziale Dott. Mario Volpi – è stata presa sommaria visione degli immobili, dei macchinari e delle attrezzature da valutare e, nell'occasione, in accordo con il Commissario Giudiziale, si conveniva di procedere all'inventario dei beni iniziando dal sito produttivo di Monteprandone (AP) Via dei Lavoratori, 10, attuale sede della Straferro Centro Italia Srl per poi proseguire presso le altre proprietà situate nei Comuni di Monteprandone (AP), Colonnella (TE) e Teramo.

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

1. individuazione degli immobili intestati alla Straferro Centro Italia Srl;
2. rilievi fotografici;
3. rilievi plano-altimetrici;
4. verifica della rispondenza catastale e urbanistica;
5. ispezioni presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Ascoli Piceno e Teramo
6. definizione dei criteri di stima e determinazione dei valori.

Il presente fascicolo di perizia è così articolato:

- a) elenco degli immobili con i relativi dati catastali
- b) individuazione dei lotti da stimare
- c) descrizione dei singoli lotti e sviluppo del valore di stima
- d) allegati (documentazione fotografica, visure ed estratti catastali, ispezioni ipotecarie, etc...)

ELENCO DEGLI IMMOBILI CON RELATIVI DATI CATASTALI

CATASTO URBANO

Comune di Montepandone (AP)

diritti pari all'intero della piena proprietà

- foglio n. 24 part. 86, cat. D/7, rendita euro 47.740,01
- foglio n.25 part. 590 sub 2, cat. D/1, rendita euro 60,00
- foglio n.25 part. 590 sub 5, cat. D/7, rendita euro 38.000,00

Comune di Teramo

proprietà per 1/1 - Comune di Teramo

proprietà superficaria per 1/1 – Straferro Centro Italia Srl

- foglio n. 69 part. 720 sub 80, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 15, rendita euro 53,45
- foglio n. 69 part. 720 sub 81, cat. C/6, classe 6, consistenza mq 15, rendita euro 53,45

Nella sezione “Allegati” sono riportate le visure e gli estratti catastali.

CATASTO TERRENI

Comune di Montepandone (AP)

diritti pari all'intero della piena proprietà

- foglio n. 25 part. 488, superficie 445 mq, reddito dominicale euro 3,45, reddito agrario euro 2,64
- foglio n. 25 part. 550, superficie 150 mq, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,93
- foglio n. 25 part. 623, superficie 1670 mq, reddito dominicale euro 16,39, reddito agrario euro 12,07
- foglio n. 25 part. 624, superficie 470 mq, reddito dominicale euro 4,61, reddito agrario euro 3,40

Comune di Colonnella (TE)

diritti pari all'intero della piena proprietà

- foglio n. 2 part. 20, superficie 890 mq, reddito dominicale euro 12,18, reddito agrario euro 6,89
- foglio n. 2 part. 22, superficie 6257 mq, reddito dominicale euro 85,63, reddito agrario euro 48,47
- foglio n. 2 part. 23, superficie 1140 mq, reddito dominicale euro 10,60, reddito agrario euro 7,07

- foglio n. 2 part. 24, superficie 1283 mq, reddito dominicale euro 17,56, reddito agrario euro 9,94
- foglio n. 2 part. 25, superficie 640 mq, reddito dominicale euro 8,76, reddito agrario euro 4,96
- foglio n. 2 part. 26, superficie 545 mq, reddito dominicale euro 7,46, reddito agrario euro 4,22
- foglio n. 2 part. 29, superficie 2070 mq, reddito dominicale euro 28,33, reddito agrario euro 16,04
- foglio n. 2 part. 30, superficie 690 mq, reddito dominicale euro 9,44, reddito agrario euro 5,35
- foglio n. 2 part. 151, superficie 970 mq, reddito dominicale euro 13,28, reddito agrario euro 7,51
- foglio n. 2 part. 152, superficie 1340 mq, reddito dominicale euro 18,34, reddito agrario euro 10,38
- foglio n. 2 part. 153, superficie 950 mq, reddito dominicale euro 13,00, reddito agrario euro 7,36
- foglio n. 2 part. 154, superficie 440 mq, reddito dominicale euro 6,02, reddito agrario euro 3,41
- foglio n. 2 part. 205, superficie 190 mq, reddito dominicale euro 2,60, reddito agrario euro 1,47
- foglio n. 2 part. 207, superficie 2810 mq, reddito dominicale euro 38,46, reddito agrario euro 21,77
- foglio n. 2 part. 209, superficie 2210 mq, reddito dominicale euro 30,25, reddito agrario euro 17,12
- foglio n. 2 part. 211, superficie 1030 mq, reddito dominicale euro 14,10, reddito agrario euro 7,98
- foglio n. 2 part. 215, superficie 1040 mq (fabbricato rurale demolito)
- foglio n. 2 part. 281, superficie 845 mq, reddito dominicale euro 11,56, reddito agrario euro 6,55
- foglio n. 2 part. 283, superficie 4035 mq, reddito dominicale euro 55,22, reddito agrario euro 31,26
- foglio n. 2 part. 285, superficie 65 mq, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,50
- foglio n. 2 part. 287, superficie 755 mq, reddito dominicale euro 10,33, reddito agrario euro 5,85
- foglio n. 2 part. 289, superficie 560 mq, reddito dominicale euro 7,66, reddito agrario euro 4,34

Nella sezione “Allegati” sono riportate le visure e gli estratti catastali.