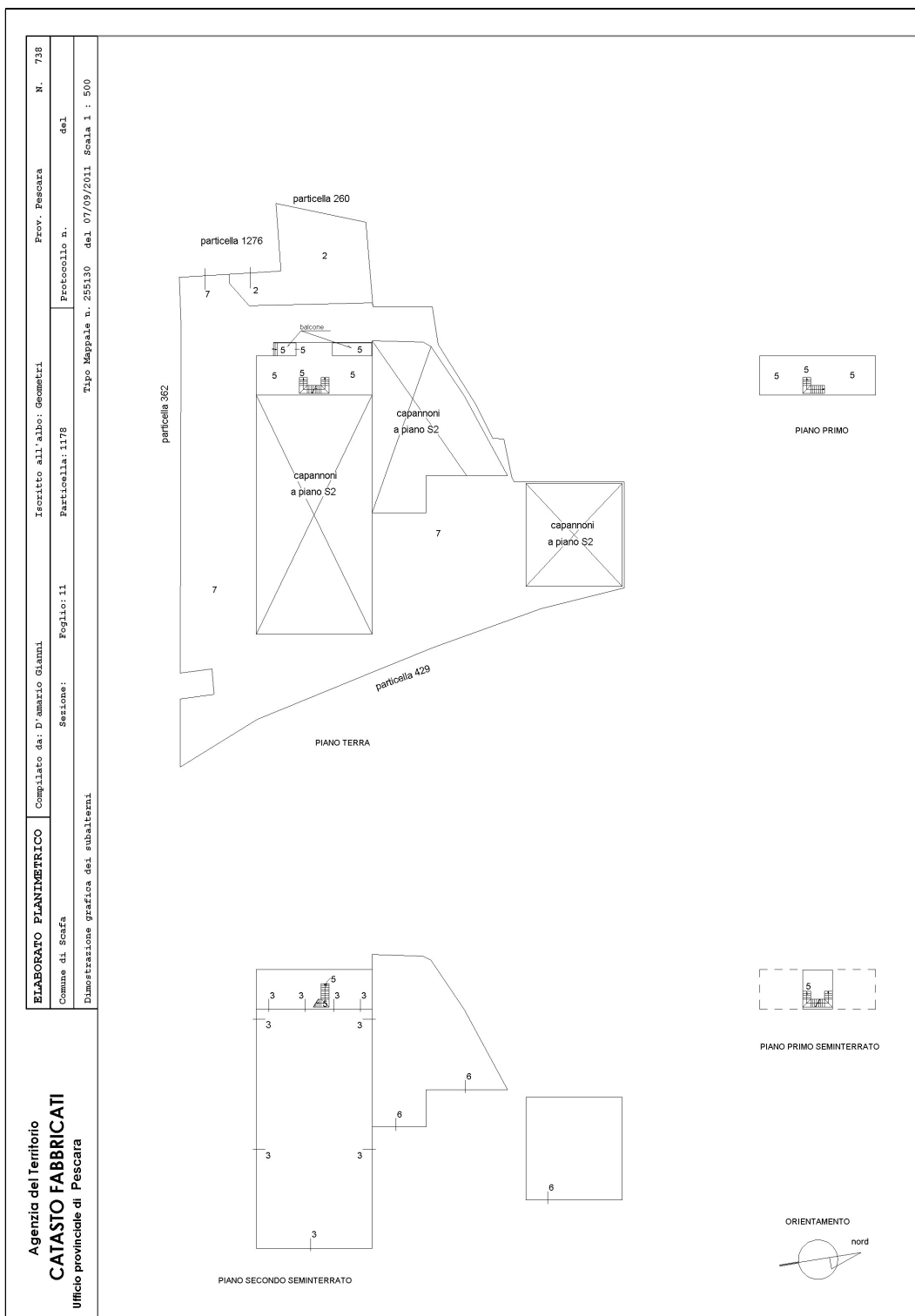


1. Premessa

In data 22/11/2016, il sottoscritto Dott. Arch. *Fabrizio DONATELLI*, C.F. DNT FRZ 64L03 G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via G. Mazzini n° 96, Tel. 085/378190 cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), dietro istanza del Commissario Giudiziale, veniva nominato Perito Estimatore, dal Giudice Delegato Dott.ssa Anna Fortieri, al fine di eseguire una stima di beni mobili ed **immobili** di proprietà della Ditta in Concordato Preventivo [REDACTED] (sede in Scafa (PE) - Via Collemulino n° 31 – P. IVA n° 01535070682) (vedere allegato n° 1). Il Commissario Giudiziale nominato dal Tribunale di Pescara è il Dott. Emilio DELLA CAGNA.

Inoltrate le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni immobili della Ditta di cui all'istanza di Concordato Preventivo: e nello specifico abbiamo un **capannone artigianale** con uffici, annessi ed aree pertinenziali in Scafa (PE) distinti catastalmente al Foglio 11, P.Illa 1178, Sub 3 (D/1), Sub. 2 (F/1), Sub. 5 (A/10), Sub. 6 (F/3) (BCNC).

Inoltre sono inclusi nel compendio oggetto di stima gli immobili (fabbricati e terreni) di proprietà dei soci [REDACTED], nato a Scafa (PE) il 04/12/1973, C.F. NTNPLA73T04I482V, fabbricato residenziale censito al Fg. 11 P.Illa 436 Sub. 7 (A/3), oltre a terreni e [REDACTED] nato a Popoli (PE) l'11/02/1972, C.F. NTNDR72B11G878L, fabbricato residenziale censito al Fg. 11 P.Illa 924 Sub. 5 (A/7), oltre a terreni



Elaborato Planimetrico – complesso artigianale – Fg. 11 P.Ila 1178 Sub. 2-3-5-6-7

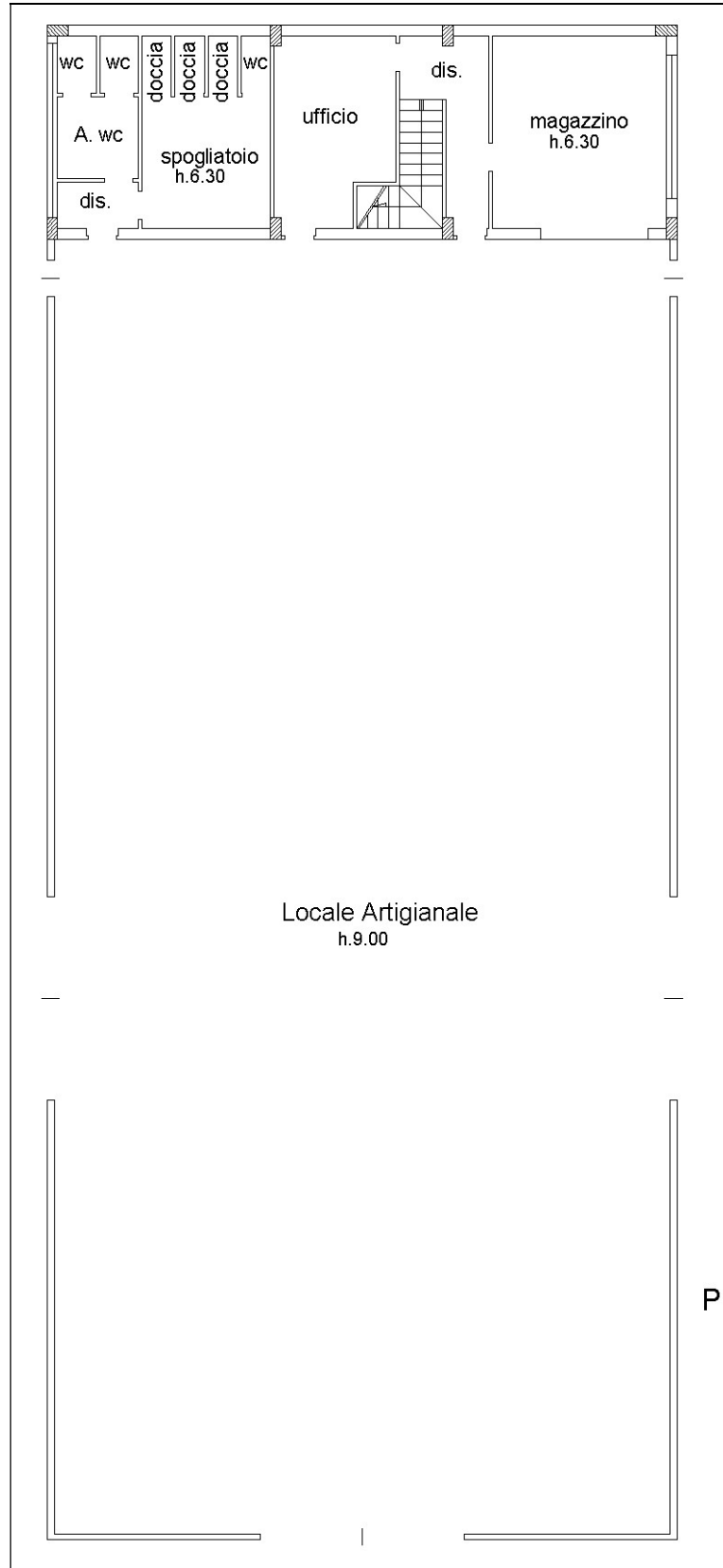
Il **capannone** artigianale adibito ad opificio produttivo per la lavorazione del ferro e della carpenteria pesante è ubicato al piano secondo sottostrada (*vedere allegato n° 2*).

Catastalmente è censito al Foglio 11, p.lla 1178, con il **Sub. 3** ed è stato realizzato intorno all'anno 2003. Gli ampliamenti attigui sono più recenti, fino al 2010 (*vedere allegato n° 4*).

Lo stesso consta di un corpo centrale rettangolare ad unica campata. La struttura del fabbricato è realizzata in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati isolati a doppio strato con polistirolo. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente, pavimentazione del tipo in battuto industriale. Gli infissi sono in ferro e policarbonato alveolare fissi. La pavimentazione del capannone è del tipo industriale (*vedere foto da n° 7 a n° 14*).

Le dimensioni interne sono di circa ml. 36,60 x ml. 17.50, per una superficie utile di circa mq. 640,50, l'altezza è di ml. 9.00. L'immobile è dotato di vari ingressi carrabili e pedonali. All'interno dell'opificio sono presenti tre carroporti, marca "DEMAG", comandati elettricamente con telecomando a cavo.

L'impianto elettrico risulta a norma ai sensi della Legge n° 46/90.



Planimetria catastale - OPificio Piano 2° seminterrato Fig. 11 – P.Ila 1178 – Sub. 3

Affiancato alla parete Nord del fabbricato sopra descritto, nell'anno 2008 è stato realizzato un **capannone** attiguo a **forma di trapezio**, censito con il **Sub. 6** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) (*vedere foto da n° 15 a n° 24*). Si fa presente che essendo catastalmente censito in categoria F/3 non sono presenti le planimetrie di accatastamento, poiché diventano obbligatorie a fine lavori, quando si esce dalla categoria F/3.

Attualmente il capannone risulta ultimato.

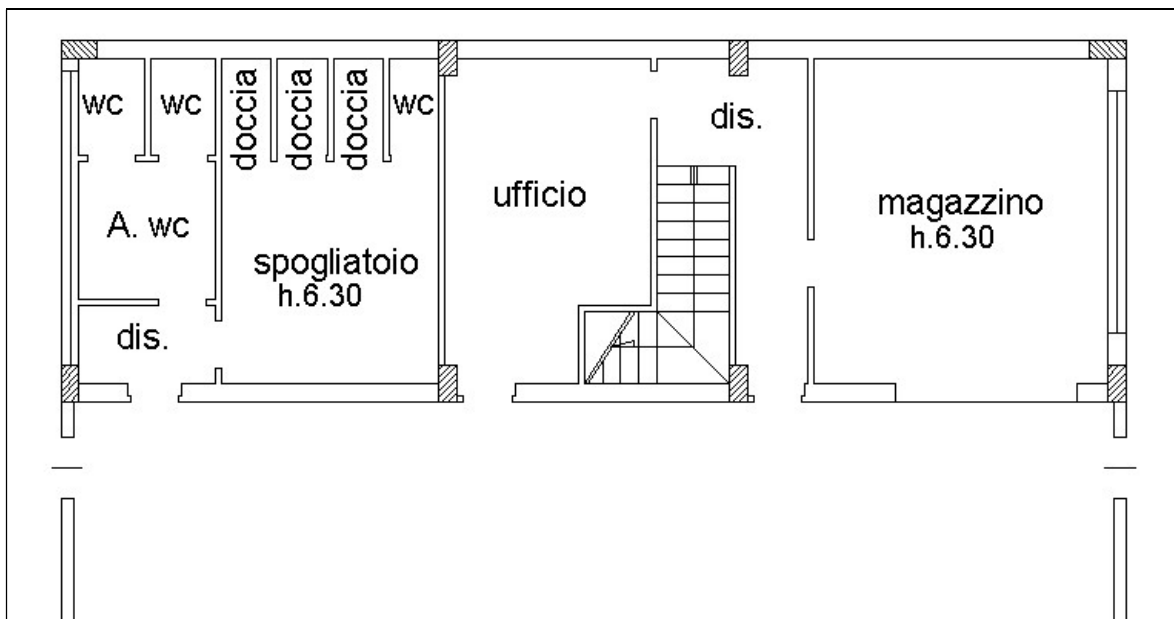
Il capannone è adibito a magazzino ricambi e ad opificio produttivo per la lavorazione del ferro e della carpenteria pesante. La struttura del fabbricato è realizzata in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente, pavimentazione del tipo in battuto industriale. E' presente all'interno del fabbricato un soppalco metallico destinato a magazzino. Tutto il fabbricato sviluppa circa mq. 365,00 ed altezza variabile da ml. 6.35 a ml. 5.30. Gli impianti sono autonomi rispetto all'opificio precedentemente descritto.

Sempre a Nord del sito abbiamo un altro corpo di fabbrica realizzato nell'anno 2010 a **forma di rettangolo** (quasi quadrato), censito con il **Sub. 6** in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), era destinato a locale verniciatura, ma non completato, manca la pavimentazione (*vedere foto da n° 25 a n° 28*).

Si fa presente che essendo catastalmente censito in categoria F/3, come l'immobile sopra descritto, non sono presenti le planimetrie di accatastamento. La struttura del fabbricato è realizzata in ferro con rivestimenti perimetrali tamponati con pannelli prefabbricati. Copertura a capriata con sovrastanti pannelli sandwich in metallo e coibente. Tutto il fabbricato sviluppa circa mq. 220,00 ed altezza di ml. 7.50. Sul prospetto Sud del fabbricato è stata realizzata una tettoia sporgente 3.00 ml. per tutta la lunghezza del fabbricato.

La corte annessa ai fabbricati è censito con il **Sub. 7** quale Bene Comune Non Censibile (BCNC)

Tornando all'opificio principale (Sub 3) sopra descritto, lo stesso risulta comunicante con gli **uffici al piano secondo sottostrada**.

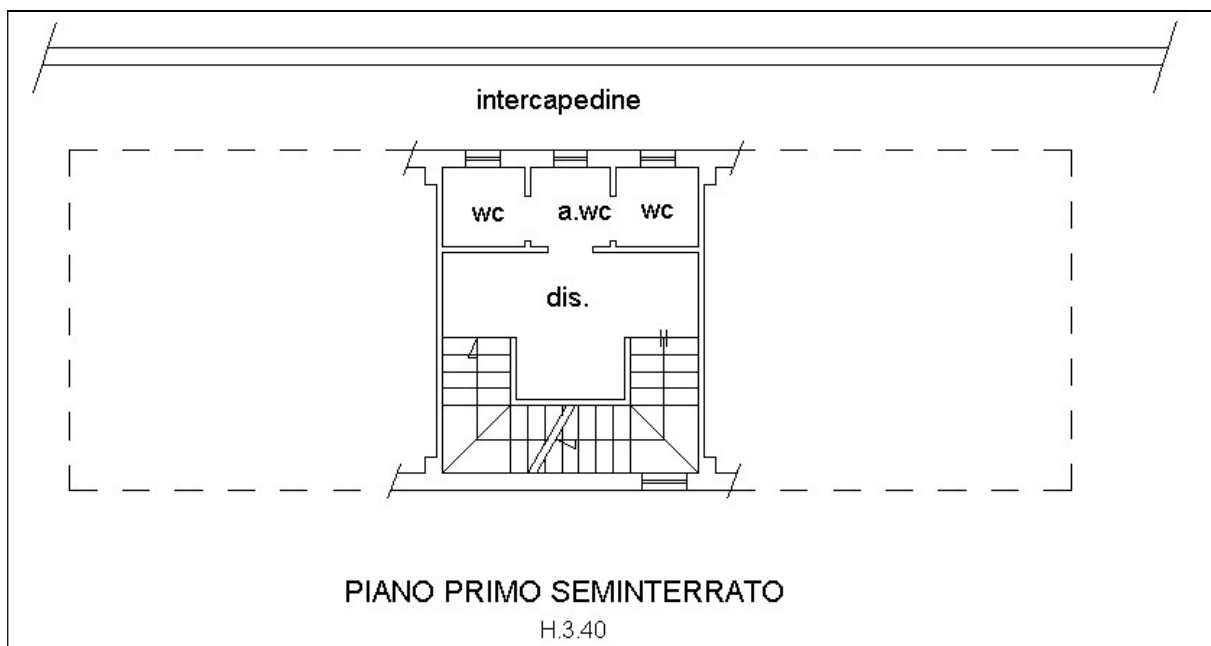


Planimetria catastale - UFFICIO Piano 2° seminterrato Fg. 11 – P.Ila 1178 – Sub. 3

Questo blocco uffici è sito ad Ovest del capannone. Rispetto alla planimetria catastale sono state riscontrate difformità nelle partizioni interne (vedere allegati nn° 3-4). Ove sono riportate le docce e spogliatoio dipendenti è stato trasformato in ufficio. Al posto del magazzino è stato ricavato un ufficio ed un ambiente filtro per il passaggio al capannone trapezoidale di cui al sub 6 sopra descritto. I pavimenti sono in ceramica, le finiture di livello sufficiente. Ogni piano uffici sviluppa circa 100,00 mq. (vedere foto da n° 29 a n° 32). Il piano presenta un'altezza di ml. 4.05 difforme rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale di ml. 6.30.

Dalla scala centrale del blocco uffici si sale ai piani superiori (**Sub. 5**).

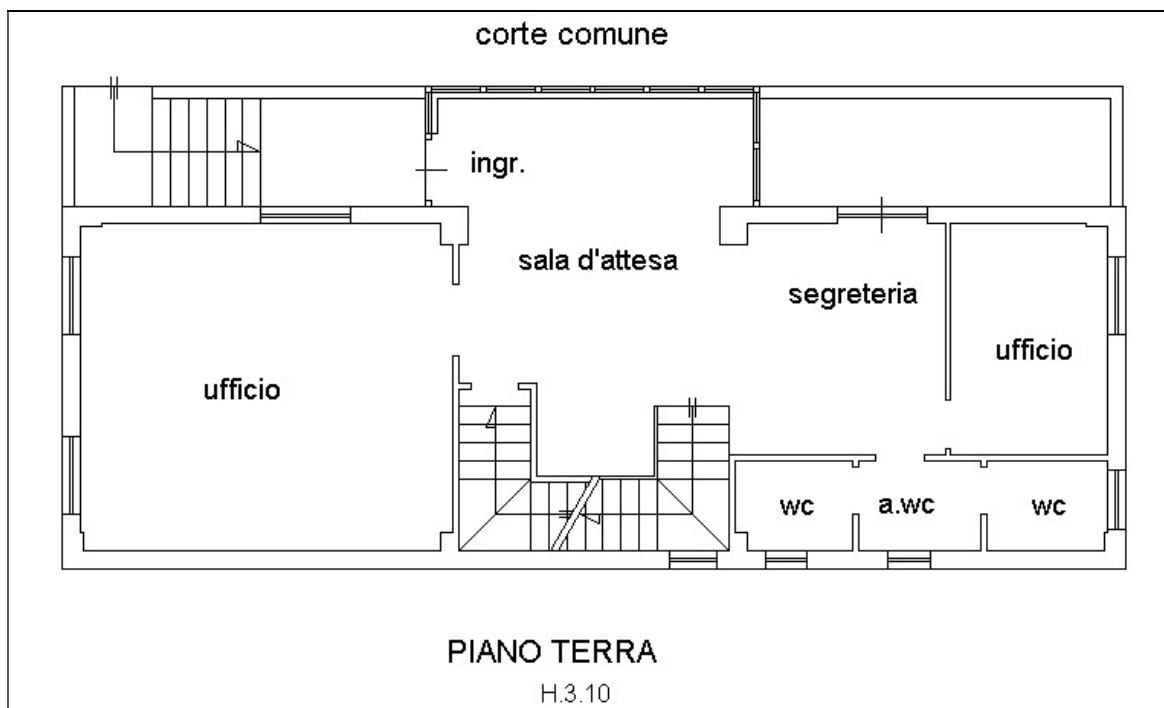
Al **piano primo Seminterrato** troviamo un corpo scala centrale con i bagni e due grandi uffici ai lati. Gli uffici laterali risultano non autorizzati in progetto, in quanto non erano presenti i solai (vedere foto da n° 33 a n° 38). La porzione autorizzata è solo quella centrale di circa 27.00 mq. i restanti vani infatti non risultano censiti catastalmente. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio, le tapparelle in PVC, le finiture di livello sufficiente. il piano sviluppa complessivamente circa 100,00 mq. come gli altri piani speculari, Il piano presenta un'altezza di ml. 3.42 (vedere allegato n° 4).



Planimetria catastale - UFFICIO Piano 1° seminterrato - Fg. 11 – P.Ila 1178 – Sub. 5

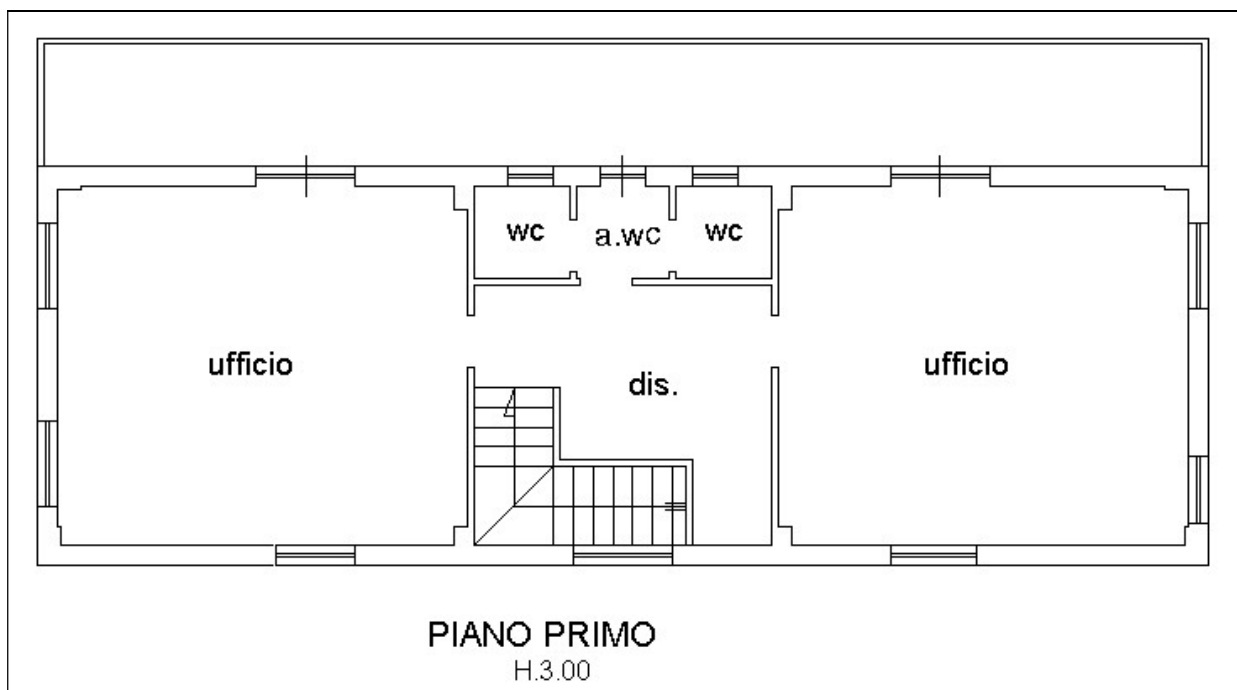
Dalla scala centrale del blocco uffici del piano 1°S, si sale ai piani superiori.

Al **piano Terra** troviamo la sala di attesa con il front-office, due uffici oltre ai servizi. A questo piano si può accedere anche dalla corte su fronte strada lato Ovest (*vedere foto da n° 39 a n° 46*). I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio, le tapparelle in PVC, le finiture di livello sufficiente. Il piano sviluppa complessivamente circa 105,00 mq. Il piano presenta un'altezza di ml. 3.10 (*vedere allegato n° 4*).



Planimetria catastale - UFFICIO Piano Terra Fg. 11 – P.Ila 1178 – Sub. 5

Continuando a salire si arriva all'ultimo piano del blocco uffici il **piano primo** (vedere foto da n° 47 a n° 52). Qui troviamo un corpo scala centrale con i bagni e due grandi uffici ai lati. Il piano sviluppa complessivamente circa 100,00 mq. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio, le tapparelle in PVC. Sul versante Ovest abbiamo un grande balcone di circa 32.00 mq. il quale si affaccia sull'ingresso principale di Ovest. Il piano presenta un'altezza di ml. 3.00 (vedere allegato n° 4).



Planimetria catastale - UFFICIO Piano Primo Fg. 11 - P.IIa 1178 - Sub. 5

Gli immobili sono dotati di allarme ed impianto termico predisposto con split non collegato (impianto da terminare). Non è presente l'impianto di ascensore.

Il complesso artigianale con gli annessi è censito catastalmente con i seguenti sub.

- Opificio in Scafa (PE) – Via Collemulino n° 31

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	PIANO	DESTINAZIONE
11	1178	3	D/1	S2	Opificio + Ufficio P. S2
11	1178	5	A/10	S1-T-1	Uffici
11	1178	6	F/3	S2	Unità in corso di costruzione
11	1178	2	F/1	T	Area urbana
11	1178	7	BCNC	corte	Bene Comune Non Censibile

Sempre in testa alla ditta [REDACTED] abbiamo alcuni terreni vicini al complesso industriale così censiti :

Terreni in Scafa (PE) – Via Collemulino

Fg.	P.IIa	Qualità	Sup. mq.
11	305	Area rurale	20
11	1277	seminativo	145
11	1279	seminativo	20
11	1281	seminativo	28
		Tot. Mg.	213

Detti terreni sono per lo più dislocati sul fronte principale del sito ad Ovest e costituiscono le aree pertinenziali del complesso artigianale.

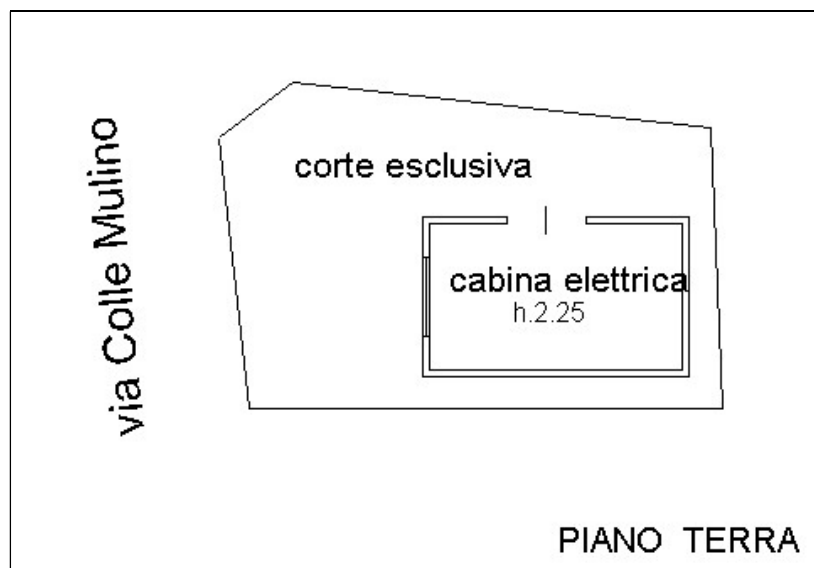
Tutto il sito risulta recintato e presenta accessi carrabili e pedonali.

Le aree pertinenziali sono asfaltate.

DESCRIZIONE CABINA ENEL Fg. 13 P.IIa 920 (vedere allegato n° 4).

Il fabbricato in descrizione, sito poco distante dall'opificio, al Fg. 13 identificato con la P.IIa 920 è ubicato sulla Via Collemulino e trattasi di un manufatto destinato a cabina ENEL destinato ad alloggiamento dei trasformatori di energia elettrica. Il locale si articola tutto al piano terra con annessa corte pertinenziale su quattro lati, sorge su un sedime di 33,00 mq. catastali sviluppa una superficie di circa mq. 7.50, ed altezza interna di ml. 2.25.

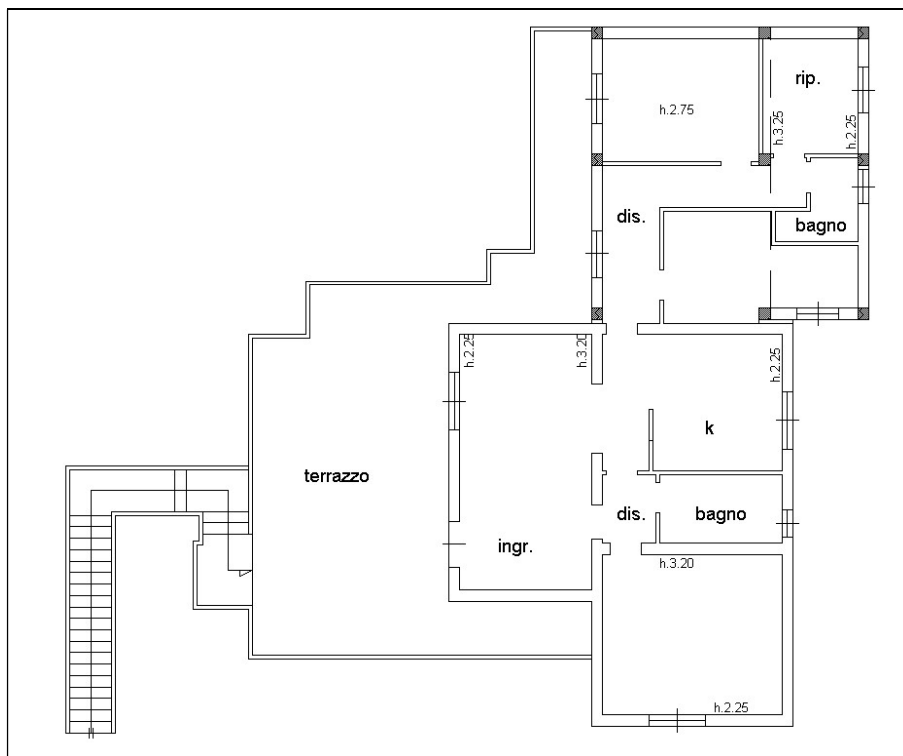
Della ditta [REDACTED] risulta la *Proprietaria superficiaria per 1/1*, mentre del [REDACTED] (nato a Popoli il 25/05/1975) risulta la *Proprietà per l'area*.



Planimetria catastale – Cabina ENEL Fg. 13 – P.IIa 920

DESCRIZIONE IMMOBILI di proprietà [REDACTED]

Uno dei soci della ditta [REDACTED] risulta essere il Sig. [REDACTED] nato a Scafa il 04/12/1973 (C.F. NTNPLA73T04I482V).



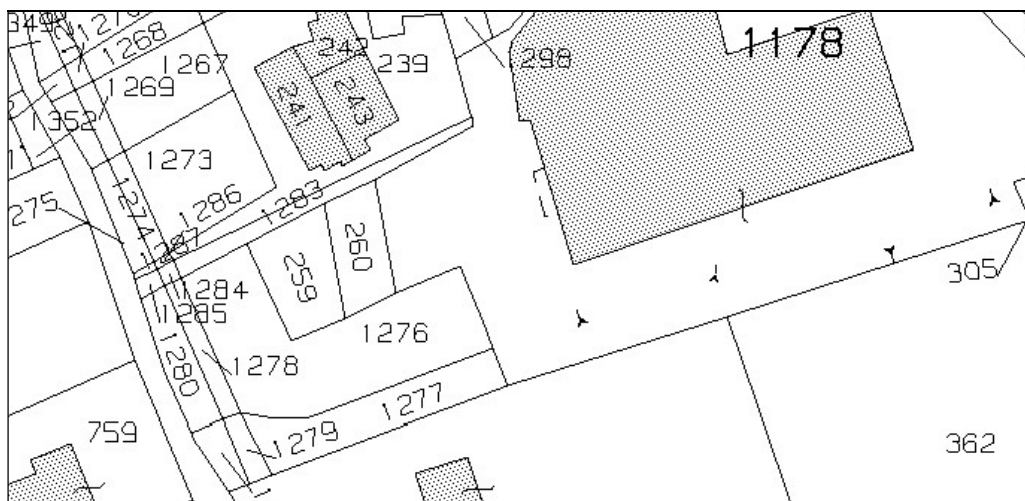
Planimetria catastale – Appartamento piano 1°/sottotetto Fig. 11 – P.IIa 436 Sub 7

TERRENI

_____ ha la proprietà per 1/1 di alcuni terreni sempre alla C.da Collemulino

Fg.	P.IIa	Sup. mq.
11	259	100
11	260	80
11	1276	334
11	1278	32
11	1280	71
	Tot. Mg.	617

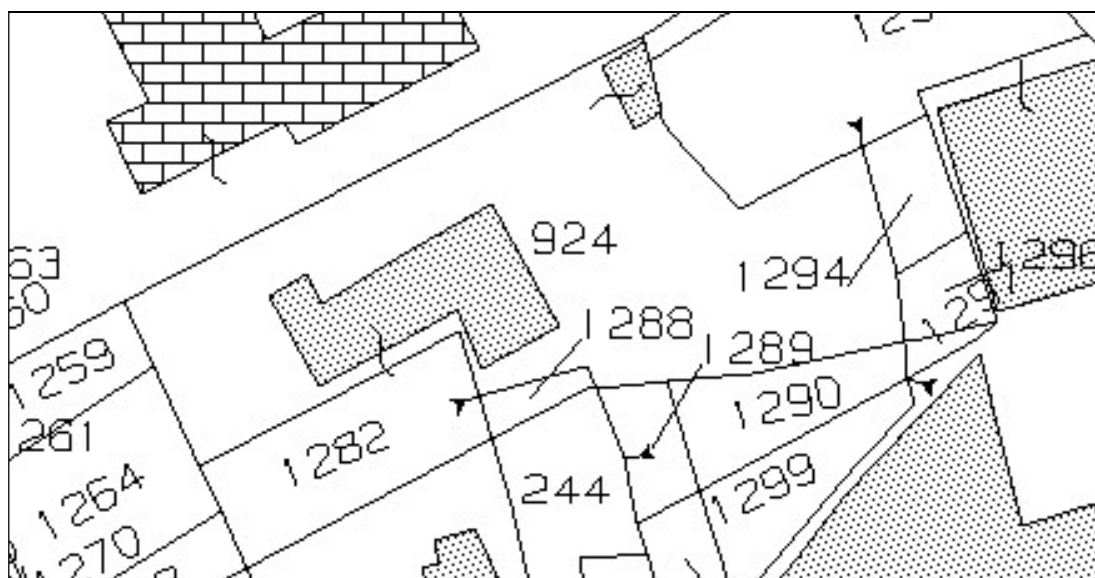
Detti terreni sono per lo più dislocati sul fronte principale del sito ad Ovest e costituiscono le aree pertinenziali del complesso artigianale di cui alla P.IIa 1178 sub 3.



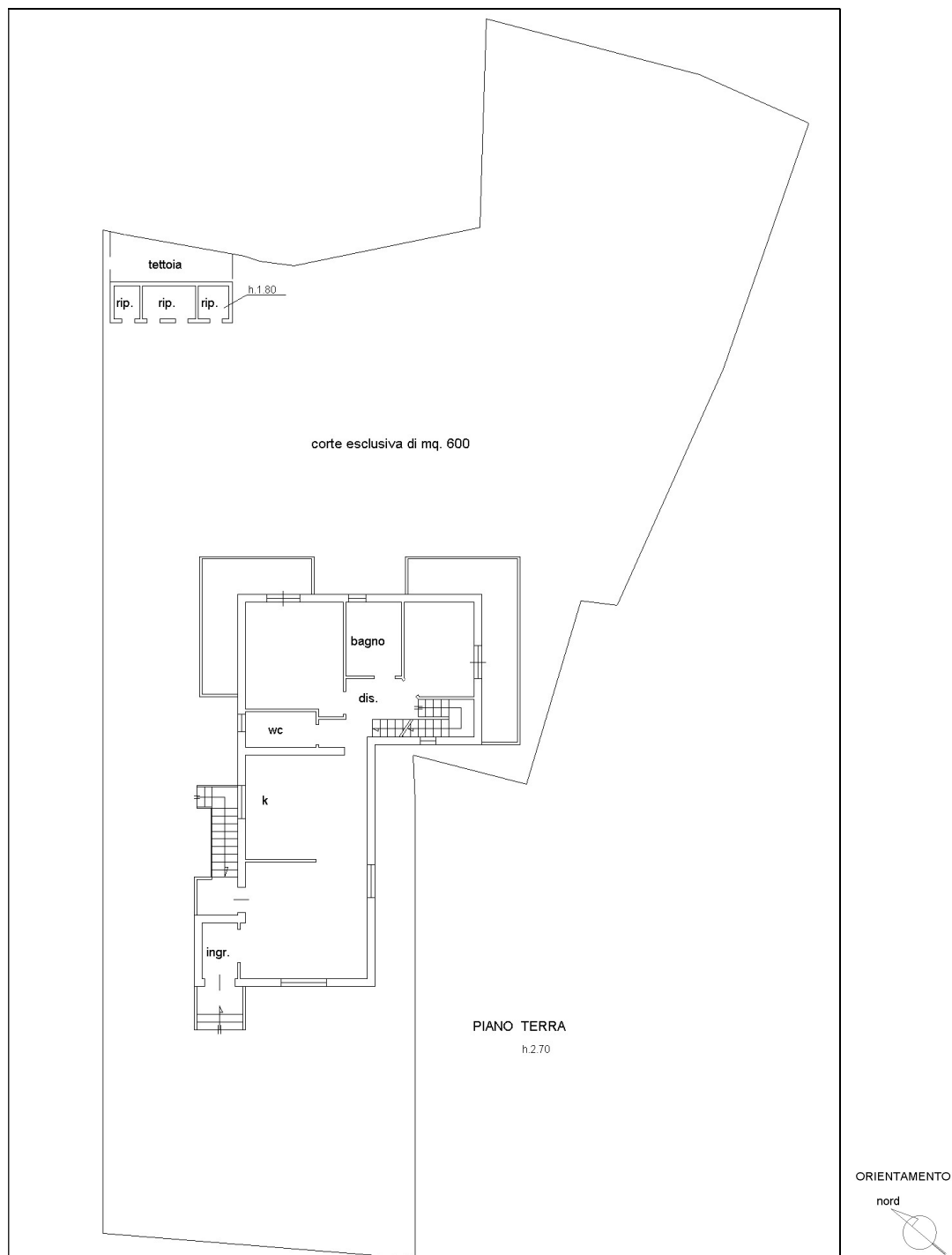
Planimetria catastale – Terreni Fig. 11 – P.Ile 259-260-1276-1278-1280

DESCRIZIONE IMMOBILI di proprietà [REDACTED]

Altro socio della ditta [REDACTED] risulta essere il Sig. [REDACTED] nato a Popoli il 11/02/1972 (C.F. NTNDR72B11G878L), lo stesso risulta essere proprietario di un fabbricato isolato in Scafa (PE) alla Via Collemulino, risulta identificato catastalmente al **Foglio 11, P.Ila 924 Sub. 5** in cat. A/7 (vedere foto da n° 68 a n° 91). Il fabbricato sorge su un sedime quale Ente Urbano di mq. 739,00, presenta la corte pertinenziale su quattro lati. Il fabbricato è attiguo all'opificio sopra descritto e risulta articolato su tre livelli, lo stesso è stato ristrutturato nel 1997 (vedere allegato n° 6).



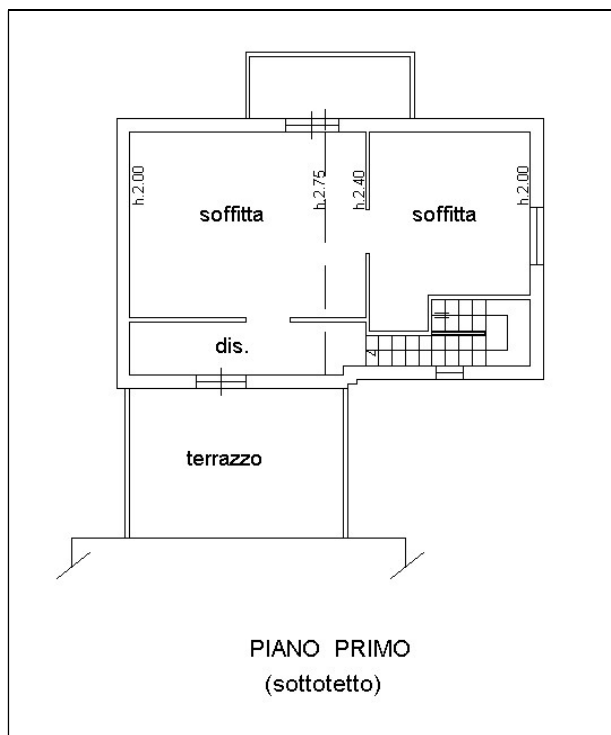
Planimetria catastale – Fabbricato Fig. 11 – P.Ila 924 – Sub. 5 (A/7)



Planimetria catastale – Piano Terra Fg. 11 – P.Ila 924 – Sub. 5

Al **piano primo/sottotetto** abbiamo tre vani, un balcone ed un terrazzo. Tutto il piano sviluppa una superficie di circa mq. 55.00, ed un'altezza variabile da min. ml. 2.00 a max. ml. 2.75. Il balcone e terrazzo sviluppano circa mq. 18,00. Catastalmente il piano è destinato a soffitta mentre nella realtà sono state realizzate due camere da letto ed un

bagno. La distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale. Si presume che le variazioni siano state realizzate senza titolo abilitativo.



Planimetria catastale – Piano Primo Fig. 11 – P.IIa 924 – Sub. 5

L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, con finiture di buon livello. La recinzione è da completare.

Sulla corte pertinenziale a Nord-Ovest sono ubicati tre piccoli **ripostigli** (ex stallette) alti ml. 1.80 con una tettoia. Le aree pertinenziali libere sviluppano circa 600,00 mq.

Sono annesse al fabbricato residenziale due particelle di terreno sotto elencate di totali mq. 120,00.

FOGLIO	P.LLA	CAT.	CONS.
11	1289	Area urb.	38 mq.
11	1290	Area urb.	82 mq.

TERRENI

Il Sig. [redacted] è la proprietà per 1/1 (bene personale) dei seguenti terreni

Fg.	P.IIa	Sup. mq.
11	1266	24
11	1270	6
11	1272	10

6.070,00 (vedere foto da n° 92 a n° 96). La destinazione urbanistica dei terreni è ricompresa per una minore superficie in zona destinata ad attività artigianale ed in zona con destinazione agricola nella restante maggiore superficie. Per una quantificazione esatta delle porzioni si dovrà richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Scafa.

TERRENI

Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità	Sup. mq.
11	278	AA	seminativo	436
----	----	AB	uliveto	1.794
11	285	AA	uliveto	2.900
----	----	AB	seminativo	310
11	443	----	seminativo	630
			Tot. Mq.	6.070

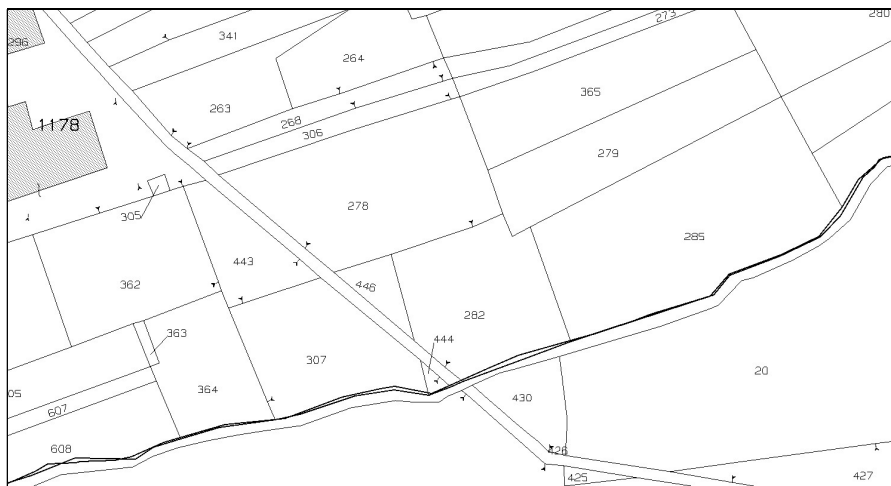
Terreni in testa a :

██████████ a Scafa il 04/12/1973 (C.F. NTNPLA73T04I482V)

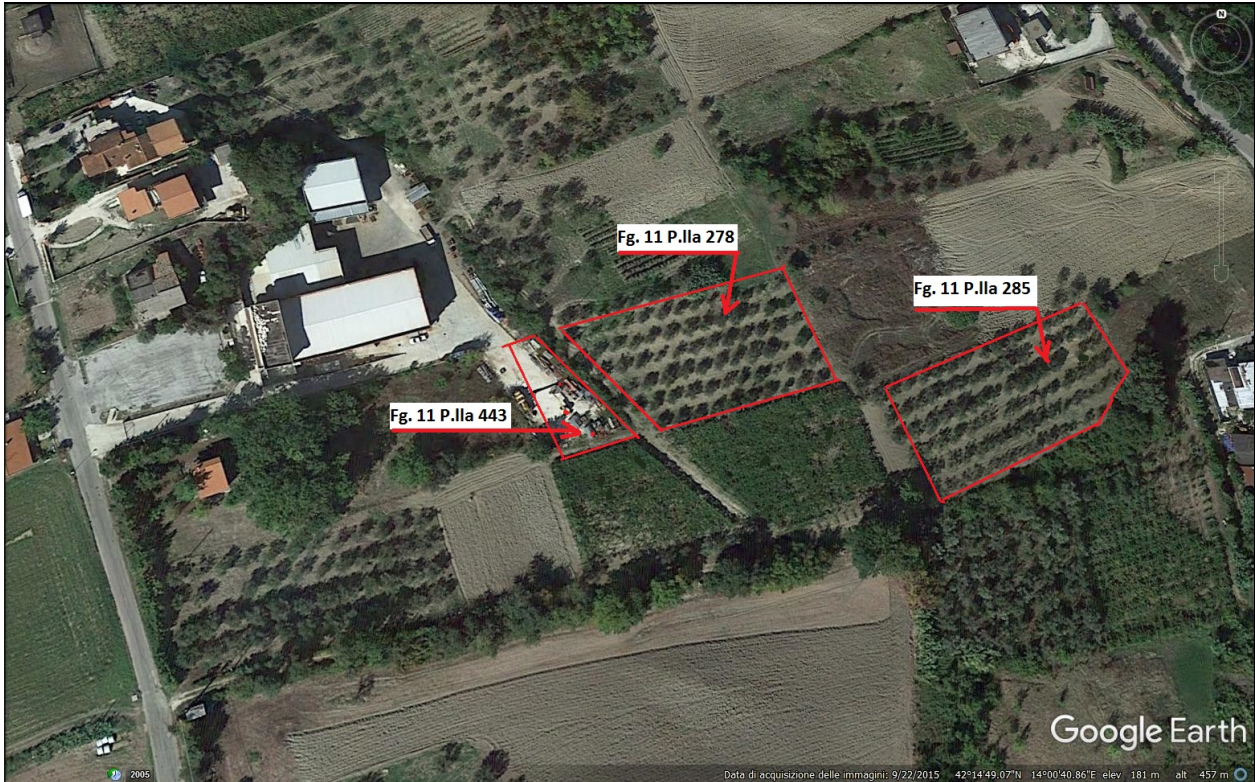
(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)

██████████ a Popoli il 11/02/1972 (C.F. NTNDR72B11G878L)

(Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni)



Mappa catastale – Foglio 11 – P.IIe 443-278-285



Veduta aerea da Google Earth dei terreni P.IIa 278-285-443

3. Dati Catastali.

- Opificio in Scafa (PE) – Via Collemulino n° 31 (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Urbano

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
11	1178	3	D/1	-----	-----	-----	3.040,00	S2
11	1178	5	A/10	U	8.5 vani	242 mq.	1.624,26	S1-T-1
11	1178	6	In corso di costr.	-----	-----	-----	-----	S2
11	1178	2	Area urb.	-----	222 mq.	-----	-----	T
11	1178	7	BCNC	-----	-----	-----	-----	corte

Beni in testa a : [redacted] con sede in Scafa

C.F. 01535070682

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND. CAT. €	PIANO
13	920	-----	D/1	-----	-----	-----	66,00	Cabina ENEL

Bene in testa a :

[redacted] con sede in Scafa

(proprietà superficiale per 1/1);

[redacted] CN75E25G878Q (proprietà per l'area)

(vedere allegato n° 9a).

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2008 - **Registro Particolare 12046** Registro Generale 19314
Pubblico ufficiale COLANTONIO ELENA Repertorio 11451/2870 del 17/11/2008
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	13	920	

ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2010 - **Registro Particolare 1888** Registro Generale 8065
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2494 del 02/04/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCAFA (PE)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1483 del 12/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	13	920	
X		11	1277	
X		11	1279	
X		11	1281	
X		11	305	
	X	11	1178	3
	X	11	1178	2

ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2015 - **Registro Particolare 1348** Registro Generale 8334
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MILANO Repertorio 14863 del 17/02/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	13	920	
	X	11	1178	6
X		11	1277	
X		11	1279	
X		11	1281	
X		11	305	
	X	11	1178	3
	X	11	1178	2
	X	11	1178	5

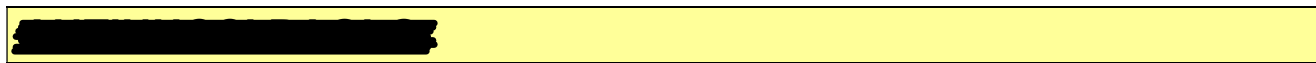
TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2013 - **Registro Particolare 1401** Registro Generale 1837
Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 106855/17205 del 16/01/2013
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	11	1178	6
	X	11	1178	3
	X	11	1178	5

TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/10/2009 - **Registro Particolare 9817** Registro Generale 17053
Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 104408/15332 del 17/09/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	11	1178	3

(vedere allegato n° 9a).



(vedere allegato n° 9b).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2010 - **Registro Particolare 7005** Registro Generale 12185
 Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 105017/15795 del 17/06/2010
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
 Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	11	436	7
X		11	1276	
X		11	1278	
X		11	1280	
X		11	259	
X		11	260	

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2011 - **Registro Particolare 1889** Registro Generale 10444
 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 4247 del 12/10/2010
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
	X	11	436	7

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2002 - **Registro Particolare 6111** Registro Generale 8410
 Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 90986 del 30/04/2002
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
X		11	278	
X		11	285	
X		11	443	

ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2012 - **Registro Particolare 1510** Registro Generale 12559
 Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 106671/17051 del 27/09/2012
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.Ila	Sub.
X		11	278	
X		11	285	
X		11	443	

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/01/2013 - **Registro Particolare 990** Registro Generale 1217
 Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 106832/17187 del 27/12/2012

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.IIa	Sub.
X		11	278	
X		11	285	
X		11	443	

(vedere allegato n° 9b).

(vedere allegato n° 9c).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2010 - **Registro Particolare 7006** Registro Generale 12186
Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 105017/15795 del 17/06/2010
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.IIa	Sub.
X		11	1258	
X		11	1259	
X		11	1260	
X		11	1261	
X		11	1264	
X		11	1265	
X		11	1266	
X		11	1268	
X		11	1270	
X		11	1272	
X		11	1291	
X		11	1294	
X		11	1296	
X		11	1297	
X		11	1299	
X		11	1291	

TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1995 - **Registro Particolare 8992** Registro Generale 12653
Pubblico ufficiale DE BERARDINIS SIMONETTA Repertorio 8081 del 04/12/1995
ATTO TRA VIVI - COMPRVENDITA
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.IIa	Sub.
X		11	244	

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2002 - **Registro Particolare 6111** Registro Generale 8410
Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 90986 del 30/04/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRVENDITA
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.IIa	Sub.
X		11	278	
X		11	285	
X		11	443	

ISCRIZIONE CONTROLLO del 28/09/2012 - **Registro Particolare 1510** Registro Generale 12559
Pubblico ufficiale RUSSO MARIA Repertorio 106671/17051 del 27/09/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SCAFA (PE)

Terreni	Fabbricati	Fg.	P.IIa	Sub.
X		11	278	
X		11	285	
X		11	443	

Per quanto concerne gli altri immobili presenti nel C.P. di cui al

Fg. 11 P.IIa 924 Sub 5

Fg. 11 P.IIa 1289 – 1290- 1288

NON SONO PRESENTI NOTE (vedere allegato n° 9c).

5. Regolarità amministrativa dei fabbricati – dati urbanistici

Secondo il PRG vigente la destinazione urbanistica degli immobili è ricompresa nella Zona “D1” come zona artigianale esistente di completamento ed espansione regolata dall’Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Detto complesso industriale con la palazzina uffici è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi.

Permesso di Costruire n° 10 del 29.09.2003;

D.I.A. prot. n° 3059/41UT del 10.05.2005;

Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n° 10 del 29.09.2003;

D.I.A. prot. n° 2015/12UT del 17.03.2010;

Certificato di Collaudo statico Prot. n. 2458 del 17.07.2005;

Dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico a norma del 23.05.2011;

Dichiarazione di conformità dell’impianto idrico-sanitario del 30.05.2011

- Certificato di Agibilità Prot. n° **4917 del 08.07.2011** (vedere allegato n° 8).

Sono privi di Agibilità la parte di opificio in ampliamento a forma di trapezio al piano S2 e il capannone verniciatura al piano S2 (Sub. 6)

Per quanto riguarda gli immobili residenziale dei Sig. [REDACTED] e [REDACTED] si presume siano privi di Agibilità come dichiarato dal tecnico del Comune Scafa (PE) Geom. Paolo Mantenuto nella mail del 14.12.2016, poiché mai prodotte.

	– mq. 27 autorizzati – mq. 73 non autorizzati	
P.T.	Uffici – Reception (Sub. 5) (A/10)	105,00
P. 1°	Uffici (Sub. 5) (A/10)	100,00
P. 1°	Balcone (Sub. 5) (A/10)	32,00
P.T.	Area a parcheggio Sub. 2	222,00
S2	Aree libere	-----

CABINA ENEL Fg. 13 P.IIa 920

PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ.
T	Cabina ENEL (D/1)	

Immobile residenziale Sig. [REDACTED] Fg. 11 P.IIa 436 Sub. 7

PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ.
1°	Residenziale (A/3)	130,00
1°	Terrazzo	55,00

Immobile residenziale Sig. [REDACTED] Fg. 11 P.IIa 924 sub. 5

PIANO	DESTINAZIONE	CONSISTENZA MQ.
S1	Taverna + garage	90,00
S1	Portico (abusivo)	27,00
P.T.	Residenza (A/7)	105,00
P.T.	Balconi	20,00
P. 1°	Soffitta (in realtà camere da letto)	55,00
P. 1°	Balconi + terrazzo	18,00
P. S1	Ripostigli esterni	-----
P. S1	Aree esterne libere	600,00

8. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

(1) - Immobili

Opificio in Scafa (PE) – Via Collemulino n° 31 - Fg. 11 P.IIa 1178 Sub. 3

STIMA IMMOBILI
Opificio Artigianale

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	OPIFICIO - UFFICI			
S2	Capannone (Sub. 3)	650,00	X € 600,00/mq.	390.000,00
S2	Capannone a forma di trapezio (Sub. 6) (F/3)	365,00	X € 450,00/mq.	164.250,00
S2	Capannone per verniciatura (da ultimare) (Sub. 6) (F/3)	220,00	X € 300,00/mq.	66.000,00
S2	Uffici (Sub. 3)	100,00	X € 1.100,00/mq.	110.000,00
S1	Uffici (Sub. 5) mq. 27 autorizzati ; mq. 73 non autorizzati	100,00	X € 600,00/mq.	60.000,00
P.T.	Uffici – Reception (Sub. 5)	105,00	X € 1.400,00/mq.	147.000,00
P. 1°	Uffici (Sub. 5)	100,00	X € 1.200,00/mq.	120.000,00
P. 1°	Balcone (Sub. 5)	32,00 x 1/3 = 10,66	X € 1.200,00/mq.	12.792,00
P.T.	Area parcheggio Sub. 2	222,00	X € 40,00/mq.	8.880,00
S2	Aree libere (Sub. 7)	-----	A corpo	30.000,00
P.T.	Cabina ENEL Fg. 13 P.IIa 920	-----	A corpo	3.500,00
			Valore tot. Imm.	€ 1.112.422,00

(2) - TERRENI in testa alla Ditta

terreni vicini al complesso artigianale così censiti : **Terreni in Scafa (PE)** – Via Collemulino

TERRENI Fg. 11	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore di stima €
PARTICELLA			
305	20	40,00	800,00
1277	145	40,00	5.800,00
1279	20	40,00	800,00
1281	28	40,00	1.120,00
Tot. Mq.	213	Valore tot. Imm.	8.520,00

0

(3) - Immobile residenziale Sig

Scafa (PE) – Via Collemulino Fg. 11 P.IIa 436 Sub. 7 (A/3)

STIMA IMMOBILI

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	RESIDENZA			
1°	Residenziale (A/3)	140,00	1.000,00	140.000,00
1°	Terrazzo	55,00 x 1/3 = 18.33	1.000,00	18.330,00
			Valore tot. Imm.	€ 158.330,00

(4) - TERRENI in testa alla Ditta **[REDACTED]**

TERRENI Fg. 11	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore di stima €
PARTICELLA			
259	100	40,00	4.000,00
260	80	40,00	3.200,00
1276	334	40,00	13.360,00
1278	32	40,00	1.280,00
1280	71	40,00	2.840,00
Tot. Mq.	617	Valore tot. Imm.	24.680,00

0

(5) - Immobile residenziale Sig. [REDACTED]

Scafa (PE) – Via Collemulino Fg. 11 P.IIa 924 Sub. 5 (A/7)

STIMA IMMOBILI

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €
	RESIDENZA			
S1	Taverna + garage (A/7)	90,00 x 1/2 = 45,00	1.500,00	67.500,00
S1	Portico (abusivo)	27,00	A corpo	5.000,00
P.T.	Residenza	105,00	1.500,00	157.500,00
P.T.	Balconi	20,00 x 1/3 = 6.66	1.500,00	9.990,00
P. 1°	Soffitta (camere da letto)	55,00 x 1/2 = 18,33	1.500,00	27.495,00
P. 1°	Balconi + terrazzo	18,00 x 1/3 = 6,00	1.500,00	9.000,00
P. S1	Ripostigli esterni	-----	A corpo	3.000,00
P. S1	Aree esterne libere	600,00	A corpo	20.000,00
Terreno	P.IIa 1289	38,00	40,00	1.520,00
Terreno	P.IIa 1290	82,00	40,00	3.280,00
Terreno	P.IIa 1261	7,00	40,00	280,00
Terreno	P.IIa 1260	12,00	40,00	480,00
Terreno	P.IIa 1259	74,00	40,00	2.960,00
Terreno	P.IIa 244	83,00	40,00	3.320,00
Terreno	P.IIa 1288	17,00	40,00	680,00
Terreno	P.IIa 1258	39,00	40,00	1.560,00
			Valore tot. Imm.	313.565,00

(6) - TERRENI in testa alla **[REDACTED]** mitrofi al fabbricato Fg. 11 P.IIa 924)

TERRENI Fg. 11	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore di stima €
PARTICELLA			
1266	24	40,00	960,00
1270	6	40,00	240,00

10. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n° 9

N° Allegato	Descrizione allegato
Allegato n° 1 :	Nomina di Perito stimatore del 22/11/2016
Allegato n° 2 :	Stralcio mappa catastale
Allegato n° 3 :	Visure catastali complete
Allegato n° 4 :	Planimetria opificio P.Ila 1178 - Sub. 3-5 + cabina ENEL P.Ila 920
Allegato n° 5 :	Planimetria catastale immobile Fg. 11 P.Ila 436 Sub. 7-2
Allegato n° 6:	Planimetria catastale immobile Fg. 11 P.Ila 924 Sub. 5
Allegato n° 7 :	Verbali di sopralluogo del 24 e 25 Novembre 2016
Allegato n° 8 :	Certificato di Agibilità capannone Fg. 11 P.Ila 1178 Sub. 3-5
Allegato n° 9 :	Visure Ipocatastali Conservatoria dei RR. II. di Pescara

11. Documentazione Fotografica :

- Si allega inoltre, alla relazione peritale di stima, la Documentazione Fotografica, contenente n° 96 fotografie così distinte:

Da foto n°	a foto n°	Rappresentazione FOTO
1	28	Opificio Artigianale Fg. 11 - P.Ila 1178 Sub 3 e 6
29	52	Uffici Opificio – P.S2-P.S1-P.T.-P.1° - P.Ila 1178 Sub 5
53	67	Immobile residenziale [redacted] 36 Sub. 7
68	91	Immobile residenziale [redacted] 924 Sub. 5
92	96	Terreni P.Ile 278-285-44 [redacted]

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e del Commissario Giudiziale per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, li **20 Dicembre 2016**

Il Perito Estimatore

Con osservanza

Dott. Arch. Fabrizio Donatelli



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI
- PROVINCIA di PESCARA -
ARCHITETTO
Fabrizio
DONATELLI
Albo A
807