

**Tribunale Civile e Penale di Pescara**  
**Sezione Fallimentare**

<b>FALLIMENTO :</b>	<b>“XXXX S.r.l.”</b>
	<b>n° 00/2019</b>

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.ssa</i>	XXXXX
<i>Curatore:</i>	<i>Avv.</i>	XXXXX
<i>Perito (C.T.U.):</i>	<i>Dott. Arch.</i>	XXXXX

**- RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

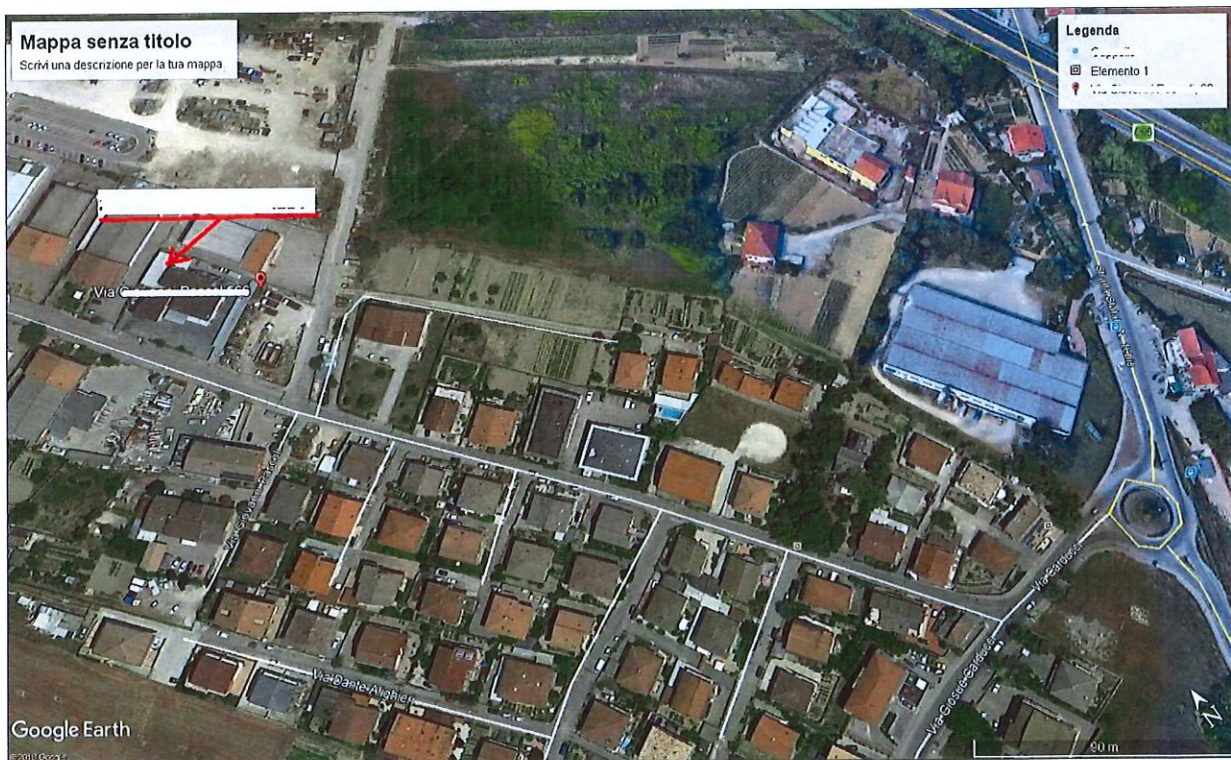
## Sommario

<i>Cap.</i>	<i>pag.</i>
1. Premessa .....	2
2. Descrizione Immobili di proprietà .....	3
4. Dati Catastali .....	6
5. Regolarità amministrativa dei fabbricati – dati urbanistici .....	8
6. Confini degli immobili .....	9
7. Consistenza Fabbricati .....	9
8. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio .....	10
9. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA .....	10
10. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni .....	11
11. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore .....	11
12. Riepilogo valutazioni immobili : .....	13
13. Allegati : .....	14
14. Schema riassuntivo perizia – FABBRICATI .....	15
15. Riepilogo per bando d'asta - FABBRICATI .....	17
16. Riepilogo commerciale per la pubblicità - FABBRICATI .....	18
17. Riepilogo per pubblicità – FABBRICATI .....	20

# 1. Premessa

In data 19/02/2019, il sottoscritto Dott. Arch. XXXXX, C.F. XXXXX – P. IVA XXXXX (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° xxx, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° xxx, con studio professionale in Pescara alla Via xxx n° xx, Tel. 085/xxxx cell. xxxxx- e-mail [xxxxxx](mailto:xxxxxx) P.E.C. [xxxxxx](mailto:xxxxxx)), veniva nominato Perito, al fine di eseguire una stima di beni mobili ed **immobili** di proprietà della Ditta fallita “**xxxxxxx S.r.l.**” (sede in xxxx (PE) Via xxxx n° xxx – P. IVA n° xxxxx) (vedere allegato n° 1).

Il Curatore nominato dal Tribunale di Pescara è l'Avv. XXXXX. Il Giudice Delegato è la Dott.ssa XXXXX. Inoltrate le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza di fallimento: e nello specifico abbiamo un capannone prefabbricato ad uso laboratorio di falegnameria, una palazzina uffici con all'interno un appartamento con aree pertinenziali, distinti catastalmente al Foglio di Mappa n° 1, P.lla xx **sub nn° 5-6-7-11** in XXXXX (PE), alla Via XXXXX n° xx.



Veduta Complesso immobiliare da Google Earth





Veduta Complesso immobiliare in xxxx (PE), C.da xxxx Via xxx n° xx

## 2. Descrizione Immobili di proprietà xxxxx srl

### Palazzina Uffici con appartamento ed opificio in struttura metallica

Gli immobili oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto, unitamente al Curatore XXXXX nella data del 23.02.2019 e successivi (*vedere allegato n° 3*).

Gli stessi sono ubicati alla Loc. XXXXX di XXXXX (PE) in Via XXXXX n° xx, nelle vicinanze del terminal della Via Vestina di Montesilvano, in zona industriale. Al lotto sono presenti ingressi carrabili e pedonali, tutto il sito risulta recintato perimetralmente (*vedere allegato n° 6 - foto da n° 1 a n° 54*)

I due corpi di fabbrica con annesse aree perimetrali, di proprietà della ditta fallita sorgono sullo stesso sito e sono attigui. Il tutto insiste sul foglio di mappa catastale n° 1 alla P.Illa n° xxx del Comune di XXXXX (*vedere allegato n° 2*). Detti immobili (destinati ad attività di falegnameria per realizzazione di arredamenti di interni), sono accessibili dalla Via

XXXXX, traversa della principale strada del paese denominata Via XXXXX. Detta strada è collegata con la Via Vestina, arteria stradale primaria del Comune di Montesilvano, e per il tramite di essa si arriva a Pescara, ai raccordi autostradali ed alle arterie principali dei limitrofi comuni e dal versante opposto verso i comuni di Penne, Collecorvino, Loreto Aprutino ecc.

### DESCRIZIONE IMMOBILI

#### DESCRIZIONE PALAZZINA UFFICI (sub. 5-6-7) (vedere allegato n° 2)

La **palazzina uffici** prospiciente la Via XXXXX è formata da piano interrato (deposito), piano terra, piano primo (sub 6) (Uffici), e secondo piano (sub 7) (residenza), con copertura piana con lastrico solare. Il **sub. 5** è rappresentato dalla corte e dal vano scala quale Bene Comune Non Censibile (vedere allegato n° 6 - foto da n° 1 a n° 8).

Il **piano interrato (sub 6)**, risulta accessibile dalla scala esterna, attraverso le aree di pertinenza censite dai sub 5 e sub 11. Al piano sono presenti locali destinati a deposito, e ricovero materie prime, e locale autoclave, l'immobile sviluppa complessivamente circa mq. 110,00, altezza interna pari a ml. 2.50. Il deposito presenta pavimento del tipo industriale, pareti in calcestruzzo armato a vista contro terra. All'interno del locale sono presenti fenomeni infiltrativi di forte entità. Negli anni il locale ha subito diversi allagamenti e ci sono muffe sulle pareti. Lo stesso è dotato di due pompe di risalita dell'acqua. Sono presenti finestre alte a bocche di lupo, che facilitano l'aerazione del locale (vedere allegato n° 6 - foto da n° 9 a n° 14).

Il **piano terra (sub 6)** (vedere allegato n° 6 - foto da n° 15 a n° 22), accessibile dal portico prospiciente la corte, è formato da un grande vano destinato ad ufficio/reception, con le varie postazioni di lavoro, un locale sul retro dell'immobile, destinato a mensa, e servizi igienici per il personale impiegato, e per i clienti. Nel locale uffici frontalmente sono presenti due pareti vetrate fisse in alluminio, aggettanti verso l'esterno e formanti un "bow window". Il pavimento è in marmo del tipo granito. Il piano risulta molto luminoso e ben articolato. Tutto l'immobile sviluppa complessivamente circa mq. 105,00, altezza interna pari a ml. 2.92. L'impianto termico è alimentato a metano con caldaia che serve il piano terra e primo. E' presente inoltre una stufa alimentata a "pellet". Il portico d'ingresso sviluppa circa mq. 15.00 e da questo è possibile accedere direttamente all'ufficio al piano terra o al vano scala servente i piani primo e secondo (vedere allegato n° 2).



Il **piano primo (sub 6)** (vedere allegato n° 6 - foto da n° 23 a n° 34), è accessibile dalla scala interna comune (sub 5), è adibito ad ufficio ed è formato da un "open space" destinato ad ufficio, con le postazioni di lavoro, un locale sul retro del piano destinato ad ufficio, altro locale destinato ad archivio ed altro locale a servizi igienici. Il pavimento è in gres porcellanato. Tutto il piano sviluppa complessivamente circa mq. 120,00, altezza interna pari a ml. 3.00. I balconi siti lato sud-ovest, sviluppano circa mq. 10.00. Le finestre sono in legno. Tutto l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, poiché ristrutturato di recente. (vedere allegato n° 2).

Il **piano secondo (sub 7)** (vedere allegato n° 2) (vedere allegato n° 6 - foto da n° 35 a n° 44), è accessibile dalla scala interna comune (sub 5), al suo interno vi è un appartamento destinato a residenza ed è formato da un grande vano adibito a soggiorno/pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un ripostiglio e due bagni. Il pavimento è in marmo del tipo granito. Tutto il piano sviluppa complessivamente circa mq. 120,00, altezza interna pari a ml. 2.70. I balconi siti lato sud-ovest, sviluppano circa mq. 10.00. Le finestre sono in legno. Tutto l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, poiché ristrutturato di recente. L'impianto termico per questo piano risulta alimentato a metano con caldaia autonoma. L'immobile è dotato di impianti di raffrescamento con pompe di calore esterne e split di climatizzazione interni.

Le aree annesse esterne, di proprietà della ditta fallita, censite ai sub. 5 e 11, sviluppano circa mq. 335.00 sono pavimentate con pavimento industriale. Esternamente la palazzina uffici si presenta in buono stato manutentivo, con buone finiture e buoni percorsi architettonici interni. Le pareti esterne sono rivestite con mattoncini, le ringhiere dei balconi sono in ferro.

#### **DESCRIZIONE CAPANNONE (sub. 11)** (vedere allegato n° 2).

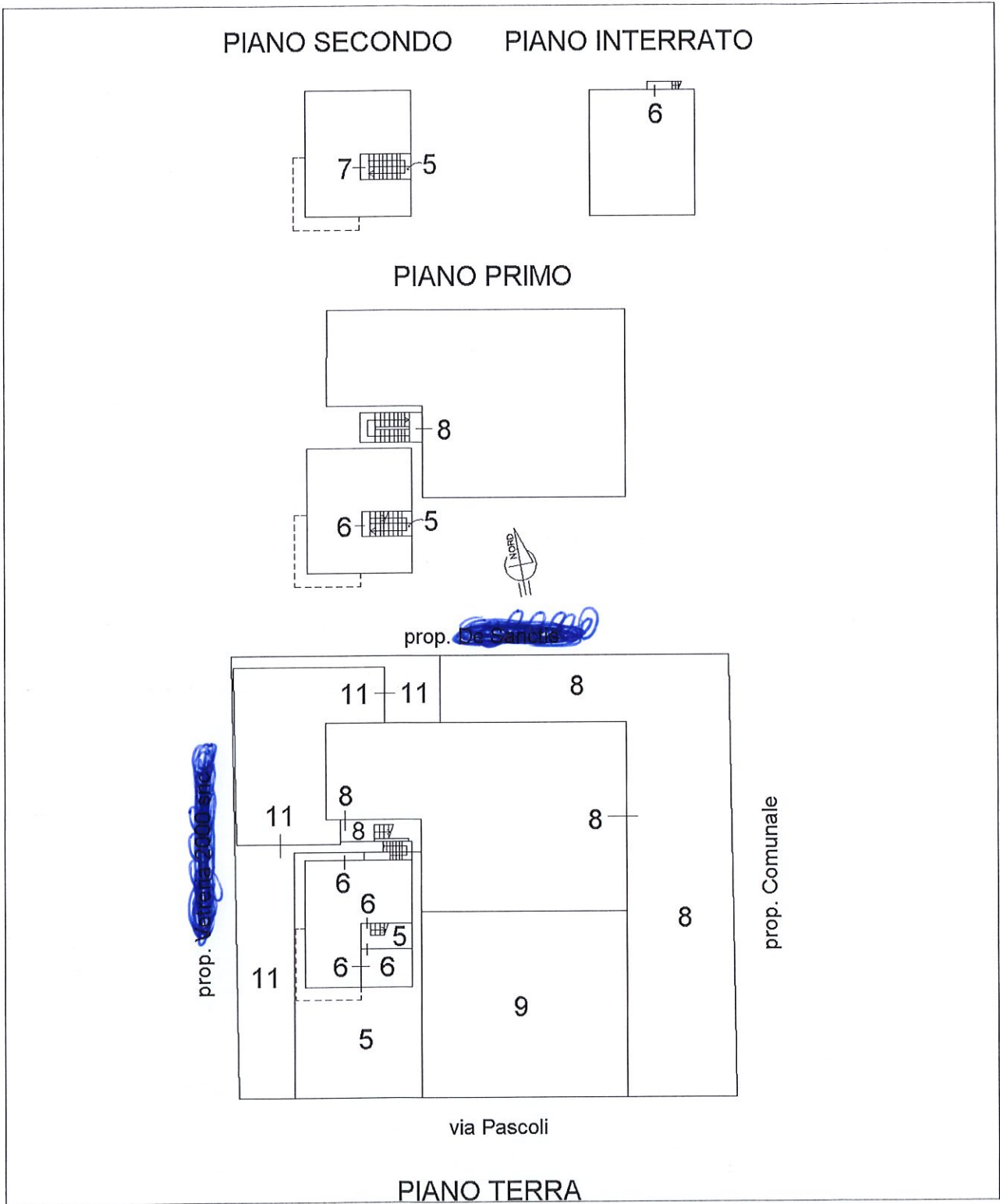
Il **capannone** adibito a laboratorio di falegnameria, è stato realizzato con struttura portante in acciaio, con doppia orditura di travi principali e secondarie, pannellature metalliche di tamponamento. Le travi principali, quali pilastri, sono in acciaio del tipo IPE di dimensioni diverse, mentre le travi secondarie sono in acciaio con profilo scatolare. Il capannone risulta coperto e tamponato con pannelli del tipo sandwich, con doppia lamiera con al centro materiale isolante termicamente. Lo stesso è censito catastalmente con il sub. 11 (vedere allegato n° 6 - foto da n° 45 a n° 54). Il manufatto è stato costruito negli anni 1990, privo di titolo abilitativo, in seguito oggetto di sanatoria nell'anno 2006. L'opificio sviluppa

circa mq. 170,00 ed altezza interna media di ml. 4,40. L'accesso carrabile all'opificio avviene per il tramite di una porta sezionale a pacchetto con insenature trasparenti verso la strada ed accessibile dalla corte esclusiva sub. 11. E' presente una porta antipanico nel retro del fabbricato. La pavimentazione è del tipo industriale. L'impianto elettrico risulta a norma ai sensi della Legge n° 46/90. Non è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, poiché deve essere perfezionata la pratica edilizia con il versamento di alcuni oneri, quantificati dal tecnico comunale in circa € 10.000,00. L'opificio ad Est risulta comunicante con l'opificio di cui al sub 8 in testa ad altra ditta.

#### 4. Dati Catastali.



Stralcio mappa catastale Comune di XXXXX (PE) Fg. xx- P.Ila 108



Elaborato Planimetrico Comune di xxxxxxx (PE) Fg. xx – P.IIa xx sub. 5-6-7-11



## DATI CATASTALI – Catasto Urbano - Comune di xxxxx (PE)

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	REND. CAT. €	PIANO
x	x	11	D/1	-----	-----	1.034,00	T
x	x	6	A/10	U	8,5 vani	1.602,31	S1-T-1
x	x	7	A/2	2	4,5 vani	360,23	2
x	x	5	BCNC	(vano scala)	-----	-----	T-1-2

Beni in testa a : "xxxxx (sede in xxxxx (PE) Via xxx n° xx – P. IVA n° xxxxxxxx) (vedere allegato n° 2)

Gli immobili sorgono su un sedime quale ENTE URBANO della P.lla n° 108 di mq. 2.060

### 5. Regolarità amministrativa dei fabbricati – dati urbanistici

Detti fabbricati sono stati realizzati con i seguenti titoli autorizzativi (vedere allegato n° 4):

la palazzina **uffici/abitazione** e il **capannone prefabbricato** ad uso falegnameria sono stati autorizzati dal Comune di xxxxx con prima

- Concessione Edilizia n° xxx del 14/06/1985;
- Concessione Edilizia n° xxx del 08.05.1986 e successiva;
- Variante in corso d'opera di cui alla C.E. n° xxx del 29.01.1987.

Il Comune di Cappelle Sul Tavo ha rilasciato giusta

- Autorizzazione di **Agibilità – Pratica xxx in data 06.10.1987**. La suddetta viene rilasciata in maniera parziale e riguarda 3 piani : piano interrato ad uso deposito e cantina, piano terra ad uso lavorazione legno, mensa, servizi e deposito prodotti finiti, piano primo ad uso assemblaggio e lucidatura, costituendosi in tal modo l'intero capannone.

In data **01.02.2006, Prot. xxx**, la ditta "xxxxx srl" ha presentato **domanda di Condono Edilizio** al Comune di xxxxx (PE) per l'avvenuta realizzazione del capannone metallico (sub 11) nell'anno 1990. Non è stata ritirata la Concessione Edilizia in Sanatoria, poiché deve essere perfezionata la pratica edilizia con il versamento di alcuni oneri, quantificati dal tecnico comunale in circa € 10.000,00.

Sull'area pertinenziale esterna sono installate delle tettoie rimovibili infisse a terra poste parzialmente sul sub 9 e sul sub 8, senza titolo abilitativo.

Si riporta inoltre che la sistemazione esterna è stata anch'essa condotta senza i necessari titoli abilitativi nonostante abbia previsto l'eliminazione di circa 280 mq. di area a verde autorizzata con l'ultimo titolo abilitativo di cui alla C.E. n° xxx/1987. L'unica maniera



per rimediare a quest'ultima carenza è quella di ripristinare l'area a verde, in quanto ad oggi non è consentito eliminare le aree permeabili.

## DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G.

La particella catastale n° xxx del Foglio xx, ricade completamente in **sottozona D1** del vigente P.R.G. del Comune di xxxx, descritta all'art. 28 delle N.T.A. La sottozona D1 disciplina le zone produttive esistenti da riqualificare. In tali sottozone è consentita anche la trasformazione da produttivo a terziario o un ampliamento del 20% dell'area produttiva in caso di ristrutturazione.

## 6. Confini degli immobili

Il complesso edilizio identificato con la P.III n° xxx confina a Nord con distacco da corte perimetrale e fabbricato identificato con la p.III 110, a Sud con distacco da corte perimetrale e con terreno identificato con le p.III 247 e 249, ad Est con distacco da corte perimetrale e con fabbricato identificato con la p.III 201, ad Ovest con distacco da corte perimetrale e con Strada Comunale xxxxx, salvo altri.

## 7. Consistenza Fabbricati

### Immobili xxxx srl

#### Palazzina Uffici Sub. 5-6-7

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Interrato	Deposito (sub.6)	110,00
Terra	Uffici (sub.6)	105,00
Terra	Portico	15,00
Primo	Uffici (sub.6)	120,00
Primo	Balconi	10,00
Secondo	Appartamento (sub.7)	120,00
Secondo	Balconi	10,00
S1-T-1°-2°	Vano scala (sub.5)	-----
Terra	Aree esterne (sub.5)	165,00

#### OPIFICIO Sub. 11

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Terra	Labor. Falegn.	170,00
Terra	Aree esterne (sub. 11)	170,00

## 8. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Esiste continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

## 9. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di PESCARA

Immobili in xxxx (PE) – fgx p.lla xx sub 6 – 7 – 11 (vedere allegato n° 5).

Di proprietà di xxx srl con sede xxxx (Pe) per 1/1 proprietà

### TITOLI DI PROVENIENZA

- **Sub xx (ex sub 10 ex sub 4, a suola volta sub 3-2-1)**; pervenuti per divisione stragiudiziale del Notaio AxxxP. del 03/08/2005 rep. xxx trascritto a Pescara al numero di RP xx
- **Precedentemente** di proprietà di xxxx Srl (per 1/2) di xxxx, nato a Montesilvano (PE), il 17/03/xxx (per 1/2); pervenuti a xxxx Srl per atto di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pescara del 06/02/2xx rep. xx trascritto a Pescara il al numero di RP. xx
- **Sub 7 - 6 (entrambi ex sub 3-2-1)**; pervenuti per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pescara del 29/03/xxx rep. xx trascritto a Pescara il al numero di RP xxx.
- **Precedentemente** di proprietà di xxxx, nato a Montesilvano, il 17/03/1xxx; pervenuti per divisione stragiudiziale del Notaio xxxx P. del 03/08/xxx rep. xx trascritto a Pescara il al numero di RP. xxx
- **Precedentemente** di proprietà di xxxx Srl (per 1/2), xxx, nato a Montesilvano, il 17/03/xx (per 1/2); pervenuti a xxxx Srl per atto di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Pescara del 06/02/xx rep. xx trascritto a Pescara il al numero di RP. xx.

### FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI :

**TRASCRIZIONE** al NUMERO di RP xx del 12/04/2000; atto di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pescara del 29/03/2000 rep. xxx a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di xxxx

\*\*\*\*\*

**TRASCRIZIONE** al NUMERO di RP xxx del 26/06/2014; atto di decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Pescara del 03/06/2014 rep. xxxxx



\*\*\*\*\*

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP xxx del 05/03/2019; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 22/01/2019 rep. xxx

**Aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto l'11/03/2019**

## **10. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni**

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP xx del 12/04/xx; atto di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pescara del 29/03/xx rep. xx a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di xxxx

**Costo cancellazione € 294,00**

\*\*\*\*\*

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP xxx del 26/06/xx; atto di decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Pescara del 03/06/xx rep. xx

**Costo cancellazione € 294,00**

\*\*\*\*\*

TRASCRIZIONE al NUMERO di RP xxx del 05/03/xx; atto di sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 22/01/xx rep. xx

**Costo cancellazione € 294,00**

**Aggiornamento Conservatoria di Pescara a tutto l'11/03/2019**

## **11. Valutazioni estimative del sottoscritto perito stimatore**

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito stimatore 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.

La valutazione degli immobili è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico - comparativa, basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali,

quale ad esempio L'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, ed oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, quali opifici residenze ed uffici, ma la restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, soprattutto quelli legati alle attività lavorative, immobili industriali o artigianali, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato di conservazione, la vetustà, gli impianti in dotazione, l'impianto architettonico, la razionalità distributiva degli spazi interni e l'inquadramento nell'ambito territoriale.

E' da considerare inoltre che gli immobili risultano essere in buone condizioni manutentive, pur se sono stati realizzati negli anni dal 1986 a seguire, ed attualmente abbisognano solo di interventi di manutenzione ordinaria. La palazzina uffici presenta delle finiture di buon livello, il piano primo e secondo sono stati ristrutturati di recente.

Tutto il complesso nella globalità, risulta ben articolato. Gli impianti risultano essere a norma. Sono presenti all'interno dell'area pertinenziale ampi spazi di manovra per il carico e scarico merci.

Inoltre tutti i beni sono inglobati in un unico lotto poiché gli uffici sono legati all'attività produttiva e l'appartamento è inserito nella stessa palazzina, non si prevede una vendita per singoli lotti, anche per le servitù di passaggio che si verrebbero a creare e per le promiscuità con gli altri cespiti.

Nella valutazione è stata considerata la circostanza che è presente una domanda di sanatoria edilizia da definire con cospicui oneri da versare.

L'immobile è collocato in buona posizione territoriale, nella Zona Industriale di xxxx, di Via xxxi, in Località xxx, vicino l'arteria principale della Via xxxa del Comune di Montesilvano, dista circa 7,0 Km dal raccordo del casello autostradale Pescara/Nord della A/14 di Marina di Città Sant'Angelo e circa 5 Km dall'innesto con la circonvallazione alla SS. 16.



Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

**STIMA IMMOBILI xxxx srl (Sub. 5-6-7-11)**

PIANO	DESTINAZIONE	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore di stima €
	<b>PALAZZ. UFFICI/RES.</b>			
Interrato	Deposito (sub.6)	110,00	X € 300,00/mq.	33.000,00
Terra	Uffici (sub. 6)	105,00	X € 800,00/mq.	84.000,00
Terra	Portico	15,00 X 0.30 = 4,50	X € 800,00/mq.	3.600,00
Primo	Uffici (sub. 6)	120,00	X € 800,00/mq.	96.000,00
Primo	Balconi	10,00 X 0.30 = 3,00	X € 800,00/mq.	2.400,00
Secondo	Appartamento (sub. 7)	120,00	X € 750,00/mq.	90.000,00
Secondo	Balconi	10,00 X 0.30 = 3,00	X € 750,00/mq.	2.250,00
Terra	Aree esterne (Sub. 5)	165,00	X € 30,00/mq.	4.950,00
		<b>Valore Totale</b>	<b>Palazz.Uffici/Res.</b>	<b>€ 316.200,00</b>
	<b>OPIFICIO (Sub 11)</b>			
Terra	Labor. Falegn.	170,00	X € 400,00/mq.	68.000,00
Terra	Aree esterne (Sub 11)	170,00	X € 30,00/mq.	6.800,00
Terra	Recinzioni perimetrali	A corpo	A corpo	15.000,00
		<b>Valore Totale</b>	<b>OPIFICIO (sub. 11)</b>	<b>€ 89.000,00</b>
			<b>Valore tot. Imm.</b>	<b>€ 405.200,00</b>

**Valore tot. Imm. xxxxxx srl**

**€ 405.200,00**

## 12. Riepilogo valutazioni immobili :

La tabella che segue riassume le valutazioni di stima effettuate dal sottoscritto perito inerenti tutti gli immobili della ditta "xxx (sede in xxxx(PE) Via xxx n° xxx – P. IVA n° xxxx).

Proprietà "xxxx

N°	IMMOBILI	Valore di stima €
1	Palazzina Uffici/residenza	€ 316.200,00
2	OPIFICIO (Sub 11)	€ 89.000,00
	<b>Valore Tot. Immobili</b>	<b>€ 405.200,00</b>

### 13. Allegati :

da Allegato n° 1 ad Allegato n°6

<b>Allegato n° 1 :</b>	Nomina di Perito stimatore del G.D. del 19/02/2019
<b>Allegato n° 2 :</b>	Documentazione catastale – estratto di mappa – visura + planimetria
<b>Allegato n° 3 :</b>	Verbale di sopralluogo
<b>Allegato n° 4 :</b>	Titoli abilitativi immobili
<b>Allegato n° 5 :</b>	Certificato Ipocatastale
<b>Allegato n° 6:</b>	Documentazione Fotografica

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

Pescara, li **03 Aprile 2019**



## 14. Schema riassuntivo perizia – FABBRICATI

Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

**Fallimento:** "xxxxx S.r.l." - n° xx/2019 R.F.

Giudice Delegato:	Dott.ssa xxxx		
Curatore:	Avv. xxxxx		
Perito (C.T.U.)	Dott. Arch. xxxx	Recapito	085 XXXX

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 405.200,00</b>	Soggetto ad I.V.A.	Si	X	No	
--------------------	---------------------------	---------------------	--------------------	----	---	----	--

<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Località</b>
XXX	PE	VIA XXXX	XXXX

<b>Zona:</b>	Centrale	Semicentrale	Periferica	X	Isolata	
--------------	----------	--------------	------------	---	---------	--

<b>Immobile :</b>			<b>Pertinenze:</b>		
Appartamento	X	Capannone	X	Aree scoperte	X
Villa isolata		Autorimesse		Magazzino	
Ufficio	X	Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitu	
Laboratorio		Altro		Altro	

### Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	MAKARREDI 2000 SRL
-----------------	---	-------	-----	--------------------

### Dati catastali : per i fabbricati

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	REND. CAT. €	PIANO
x	x	11	D/1	-----	-----	1.034,00	T
x	x	6	A/10	U	8,5 vani	1.602,31	S1-T-1
x	x	7	A/2	2	4,5 vani	360,23	2
x	x	5	BCNC	(vano scala)	-----	-----	T-1-2

### Descrizioni qualitative sintetiche per ogni fabbricato:

#### Palazzina Uffici Sub. 5-6-7

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Interrato	Deposito (sub.6)	110,00
Terra	Uffici (sub.6)	105,00
Terra	Portico	15,00
Primo	Uffici (sub.6)	120,00
Primo	Balconi	10,00
Secondo	Appartamento (sub.7)	120,00
Secondo	Balconi	10,00
S1-T-1°-2°	Vano scala (sub.5)	-----

#### OPIFICIO Sub. 11

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
-------	-----------	-----------------

Terra	Labor. Falegn.	170,00
Terra	Aree esterne	335,00

Anno di costruzione	<b>1987</b>					
Stato di manutenzione	<i>da ultimare</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>da ultimare</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>da ultimare</i>	<i>presente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>presente</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<i>Occupato</i>	
Legge 47/85 e successive	E' presente un condono edilizio da definire che riguarda l'opificio Sub. 11					
Vendite successive al fallimento:	---					
<b>Altri dati</b>	---					

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:**

Nota	del	n° R. P.	n° R. G.	atto	n° Rep.	del
TRASCRIZ.	12/04/2000	XX	XX	VERBALE PIGNOR. IMMOB.	XX	29/03/2000
TRASCRIZ.	26/06/2014	XX	XX	DECRETO AMMISSIONE AL C.P.	XX	03/06/2014
TRASCRIZ.	05/03/2019	XX	XX	SENTENZA DICH. DI FALLIM.	XX	22/01/2019



## 15. Riepilogo per bando d'asta - FABBRICATI

### Descrizione :

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una palazzina uffici ed abitazione con capannone prefabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con aree pertinenziali, distinti catastalmente al Foglio xx, P.Illa xx **sub nn° 5-6-7-11** in xxxx (PE), alla Via xxxx. E' presente un condono edilizio da definire che riguarda l'opificio Sub. 11.

### Confinanti :

Il complesso edilizio identificato con la P.Illa n° xx confina a Nord con distacco da corte perimetrale e fabbricato identificato con la p.Illa 110, a Sud con distacco da corte perimetrale e con terreno identificato con le p.Ille 247 e 249, ad Est con distacco da corte perimetrale e con fabbricato identificato con la p.Illa 201, ad Ovest con distacco da corte perimetrale e con Strada Comunale Viaxxxx salvo altri.

### Vendita soggetta ad I.V.A.

Prezzo base d'asta : € 405.200,00 (diconsi euro quattrocentocinquemiladuecento/00).



Veduta Complesso immobiliare in xxxx (PE), C.da xxx, Via xxx n° xx

# 16. Riepilogo commerciale per la pubblicità - FABBRICATI

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ Tribunale di Pescara - Sezione Fallimentare

**Fallimento:** "xx." - n° xx/2019 R.F.

Giudice Delegato:	Dott.ssa xxx		
Curatore:	Avv. xxx		
Perito (C.T.U.)	Dott. Arch. xxx	Recapito	085 XXX

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€ 405.200,00</b>	Soggetto ad I.V.A.	Si	<input checked="" type="checkbox"/>	No	<input type="checkbox"/>
--------------------	---------------------------	---------------------	--------------------	----	-------------------------------------	----	--------------------------

<b>Comune di:</b> XXXX	<b>Prov.:</b> PE	<b>Indirizzo:</b> XXX	<b>Località:</b> XXX
---------------------------	---------------------	--------------------------	-------------------------

<b>Zona:</b>	Centrale	Semicentrale	Periferica	<input checked="" type="checkbox"/>	Isolata	<input type="checkbox"/>
--------------	----------	--------------	------------	-------------------------------------	---------	--------------------------

<b>Immobile :</b>				<b>Pertinenze:</b>	
Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Capannone	<input checked="" type="checkbox"/>	Aree scoperte	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata		Autorimesse		Magazzino	
Ufficio	<input checked="" type="checkbox"/>	Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negoziolo		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	

### Diritti:

<b>Piena proprietà</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1	xxxx
------------------------	-------------------------------------	-------	-----	------

### Dati catastali : per i fabbricati

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	REND. CAT. €	PIANO
x	x	11	D/1	-----	-----	1.034,00	T
x	x	6	A/10	U	8,5 vani	1.602,31	S1-T-1
x	x	7	A/2	2	4,5 vani	360,23	2
x	x	5	BCNC	(vano scala)	-----	-----	T-1-2

<b>Diritto reale:</b>	<b>PIENA PROPRIETÀ</b>	<b>Quota</b>	1/1
-----------------------	------------------------	--------------	-----

### Palazzina Uffici Sub. 5-6-7

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Interrato	Deposito (sub.6)	110,00
Terra	Uffici (sub.6)	105,00
Terra	Portico	15,00
Primo	Uffici (sub.6)	120,00
Primo	Balconi	10,00
Secondo	Appartamento (sub.7)	120,00
Secondo	Balconi	10,00
S1-T-1°-2°	Vano scala (sub.5)	-----



**OPIFICIO Sub. 11**

PIANO	DESTINAZ.	CONSISTENZA MQ.
Terra	Labor. Falegn.	170,00
Terra	Aree esterne (Sub. 5+11)	335,00

<b>Stato conservativo:</b>	<b>BUONO</b>
<b>Descrizione sintetica:</b>	Piena proprietà per la quota di 1/1 di un capannone prefabbricato ad uso laboratorio di falegnameria ed una palazzina uffici ed abitazione con aree pertinenziali, distinti catastalmente con i seguenti sub nn° 5-6-7-11 in xxxxx (PE), alla Via xxxx. E' presente un condono edilizio da definire che riguarda l'opificio Sub. 11



## 17. Riepilogo per pubblicità – FABBRICATI

### Definizione:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di una palazzina uffici ed abitazione con un capannone prefabbricato ad uso laboratorio di falegnameria con aree pertinenziali, distinti catastalmente al Foglio 1, P.lla 108 **sub nn° 5-6-7-11** in xxxx (PE), alla Via xxxxxxx. E' presente un condono edilizio da definire che riguarda l'opificio Sub. 11

**I Beni Immobili oggetto di stima sono soggetti ad I.V.A.**

**Prezzo base d'asta : € 405.200,00** (diconsi euro quattrocentocinquemiladuecento/00).

Pescara, li **03 Aprile 2019**

Il Perito