

---

# TRIBUNALE DI PESCARA

---

## SEZIONE FALLIMENTARE

Oggetto: **Relazione di stima nell'ambito della procedura fallimentare N. 14/2017 R.F. Fallimento "SGATTONI OFFICINE S.r.l." (C.F. 01926630680) con sede in PESCARA (PE) alla Strada Fosso Cavone 39/41.**

Giudice Delegato:

**Dr.ssa Domenica Capezzerà**

Curatore fallimentare:

**Avv. Ludovico De Benedictis**

\*\*\*\*\*

<b>RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI</b>
---

\*\*\*\*\*

Tecnico estimatore incaricato:

**Arch. Paolo TARICANI**

**Via di Sotto n. 86 – PESCARA.**



## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto n. 1 .....	5
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia .....	19
Vincoli .....	21
Stima / Formazione lotti .....	23
Riepilogo bando d'asta .....	30
<b>Lotto N. 1</b> .....	30
Schema riassuntivo PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 del R.F. ....	31
<b>Lotto N. 1</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
Lotto n. 2 .....	34
Titolarità (Bene n. 2) .....	35
Titolarità (Bene n. 3) .....	35
Titolarità (Bene n. 4) .....	36
Confini (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	36
Consistenza (Bene n. 2: fg. <b>33</b> part. <b>396</b> Sub. <b>1</b> - cat. D/1) .....	37
Consistenza (Bene n. 3: fg. <b>33</b> part. <b>2095</b> - cat. D/1) .....	37
Consistenza (Bene n. 4: fg. <b>33</b> part. <b>2097</b> - cat. D/1) .....	37
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 2: fg. <b>33</b> part. <b>396</b> Sub. <b>1</b> - cat. D/1) .....	38
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 3: fg. <b>33</b> part. <b>2095</b> - cat. D/1) .....	38
Cronistoria Dati Catastali (Bene n. 4: fg. <b>33</b> part. <b>2097</b> - cat. D/1) .....	39
Dati Catastali .....	40



Precisazioni (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	42
Stato conservativo (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	42
Servitù, censo, livello, usi civici (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	42
Stato di occupazione (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	43
Provenienze Ventennali (Bene n. 2: fg. <b>33</b> part. <b>396</b> Sub. <b>1</b> - cat. D/1) .....	44
Provenienze Ventennali (Bene n. 4: fg. <b>33</b> part. <b>2097</b> - cat. D/1) .....	47
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 2: fg. <b>33</b> part. <b>396</b> Sub. <b>1</b> - cat. D/1) .....	49
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 3: fg. <b>33</b> part. <b>2095</b> - cat. D/1) .....	50
Formalità pregiudizievoli (Bene n. 4: fg. <b>33</b> part. <b>2097</b> - cat. D/1) .....	52
Normativa urbanistica (Beni nn. 2, 3 e 4) .....	53
Regolarità edilizia .....	54
Vincoli od oneri condominiali .....	55
Stima / Formazione lotti .....	56
<b>CONCLUSIONI (Lotto n. 2 relativo ai beni nn. 2, 3 e 4)</b> .....	61
Schema riassuntivo PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 del R.F. ....	63
<b>Lotto N. 2</b> .....	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	65
(Bene n. 2: fg. <b>33</b> part. <b>396</b> Sub. <b>1</b> - cat. D/1) .....	65
(Bene n. 3: fg. <b>33</b> part. <b>2095</b> - cat. D/1) .....	66
(Bene n. 4: fg. <b>33</b> part. <b>2097</b> - cat. D/1) .....	67



## INCARICO

---

Il Tribunale di Pescara, con sentenza dichiarativa di fallimento in data 23/02/2017, depositata presso la Cancelleria Civile Fallimentare in data 07/03/2017, dichiarava il fallimento della Società SGATTONI OFFICINE S.r.l. (c.f. 01926630680) con sede in Pescara (PE) alla Strada Fosso Cavone n. 39/41.

La sentenza dichiarativa di fallimento della Società SGATTONI OFFICINE S.r.l. con n. 14/2017 R.F., veniva trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 09/03/2017 con Registro particolare n. 2100 e Registro generale n. 3039 (Cfr. estratto della sentenza dichiarativa di fallimento in **Allegato n. 1**).

Con riferimento alla predetta procedura fallimentare, il Curatore Avv. Ludovico De Benedictis, con nota in data 10/07/2017, nominava il sottoscritto Arch. Paolo TARICANI (Cfr. **Allegato n. 2**), con recapito professionale in Pescara alla Via di Sotto n. 86 ed iscritto all'Albo degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Pescara con il n. 893, quale "Perito estimatore", al fine di eseguire una stima dei beni immobili acquisiti all'attivo.

## PREMESSA

---

I beni acquisiti nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F. sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Capannone industriale** (PE) sito in Pescara alla Via Salara Vecchia, 136, distinto al NCEU al fg. 34, part. 372 sub. 1, zc 3, cat. D/7. (Coord. Geografiche: 42°23'43.9"N 14°02'48.3"E)
- **Bene n° 2 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **396 sub. 1**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E);
- **Bene n° 3 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2095**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E);
- **Bene n° 4 - Opificio artigianale** sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2097**, zc. 3, cat. D/1 (Coord. Geografiche: 42°26'49.3"N 14°11'20.4"E).

**Considerata la natura degli immobili acquisiti nel fallimento n. 14/2017 R.F., si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti, dove il primo lotto è costituito dal solo bene n. 1 ubicato in Pescara alla Via Salara Vecchia n. 136 ed il secondo lotto è costituito dai beni nn. 2, 3 e 4 poiché ricadenti in un'area delimitata da un'unica recinzione ed aventi tutti la stessa categoria catastale.**



LOTTO N. 1

---

\*\*\*OMISSIS\*\*\* PER VENDITA SEPARATA



## LOTTO N. 2

---



Il **lotto n. 2** è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 2** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **396 sub. 1**, zc. 3, cat. D/1;
- **Bene n° 3** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2095**, zc. 3, cat. D/1;
- **Bene n° 4** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2097**, zc. 3, cat. D/1.

#### **Descrizione sommaria del lotto:**

Immobili ad uso opificio artigianale ubicati in Pescara alla Via Raiale n. 189, costituiti da un edificio principale a due livelli con area laboratorio a doppia altezza e accessori adiacenti ad un solo livello con scala di servizio; ed un corpo distaccato uso officina, monocale a piano terra, il tutto entro un'area di pertinenza di circa 457 mq, recintato e con due accessi carrabili e distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara con le seguenti particelle: part. n. 396 sub. 1 cat. D/1 (edificio principale), part. 2095 cat. D/1 (ampliamento dell'edificio principale) e part. 2097 cat. D/1 (porzione del corpo distaccato dall'edificio principale).

#### TITOLARITÀ (Bene n. 2)

Il bene n. 2, oggetto della presente procedura fallimentare, censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1 appartiene a:

- Società **SGATTONI OFFICINE SRL** (Proprietà per la quota di 1/1)  
Cod.fisc./IVA: 01926630680  
Via Fosso Cavone n. 39/41  
65100 - PESCARA (PE)

Rea CCIAA di Pescara n. 139562 (Cfr. Allegato n. 21)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Società **SGATTONI OFFICINE SRL** (Proprietà per la quota di 1/1)

#### TITOLARITÀ (Bene n. 3)

Il bene n. 3, oggetto della presente procedura fallimentare, è censito al C.F. con il fg. 33 part. **2095** di mq 125.

La particella n. 2095 deriva dalla particella n. 1894 (ex 824) di proprietà del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH) (Cfr. allegato n. 6) e dalla particella n. 818 di proprietà del COMUNE DI PESCARA, entrambi per atti antecedenti il 30/11/1971.

Per quanto concerne la attuale particella 2095, corre l'obbligo sottolineare che soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011, risultano le seguenti ditte intestate:

- Comune di Pescara per i diritti di proprietà dell'area e per la quota di 200/1000;



- CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH), per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 800/1000;
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di **proprietà superficiaria** per la quota di 1/1.

**Come si dirà in seguito e per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rinvenuti atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficiaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl.**

#### TITOLARITÀ (Bene n. 4)

---

Il bene n. 4, oggetto della presente procedura fallimentare, è censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 di mq 54.

La particella n. 2097 deriva dalle particelle nn. 397 e 635 di proprietà del DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per atto di esproprio per pubblica utilità del 20/01/1998 (Cfr. allegato n. 7).

Per quanto concerne la attuale particella 2097, ~~corre l'obbligo sottolineare che soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011, risultano le seguenti ditte intestate:~~

- DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 1/1;
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di **proprietà superficiaria** per la quota di 1/1.

**Come si dirà in seguito e per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rinvenuti atti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficiaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl.**

#### CONFINI (Beni nn. 2, 3 e 4)

---

Il Bene n. 2 censito con il fg. 33 part. 396 sub. 1 confina con: particella n. 2095, particella n. 2097, particella n. 1733 e strada comunale denominata Via Raiale, salvo altri e variati confini.

Il Bene n. 3 censito con il fg. 33 part. 2095 confina con: particella n. 396, particella n. 2102, particella n. 2096, salvo altri e variati confini.

Il Bene n. 4 censito con il fg. 33 part. 2097 confina con: particella n. 396, particella n. 2098, particella n. 2100, particella n. 1733, particella n. 1734, salvo altri e variati confini.



CONSISTENZA (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)

Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza utile [m]	Piano
porzione Officina hi=5,50mt - piano terra	92,32	102,27	1,10	112,50	5,50	T
porzione Officina hi=2,20mt - piano terra	55,08	66,02	0,80	52,82	2,20	T
Ufficio e servizi igienici - piano terra	35,79	54,48	1,00	54,48	2,80	T
porzione di officina in ampliamento avente struttura metallica	37,33	37,98	0,45	17,09	media 3,90	T
piano primo (Uffici)	37,95	50,42	1,00	50,42	0,00	1
ballatoio Uffici piano 1°	11,55	12,14	0,33	4,01	2,38	1
porzione di piccolo fabbricato con tettoia	23,82	29,03	0,65	18,87	3,15	T
corte esclusiva (area di manovra)	0,00	330,00	0,10	33,00	0,00	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>343,18</b>	<b>mq</b>	

CONSISTENZA (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)

Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza utile [m]	Piano
porzione di officina in ampliamento avente struttura metallica	30,80	32,00	0,45	14,40	media 3,90	T
corte esclusiva (area di manovra)	0,00	93,00	0,10	9,30	0,00	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,70</b>	<b>mq</b>	

CONSISTENZA (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)

Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Convenzionale [mq]	Altezza utile [m]	Piano
porzione di piccolo fabbricato con tettoia	15,40	19,60	0,65	12,74	media 3,90	T
corte esclusiva (area di manovra)	0,00	34,40	0,10	3,44	0,00	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,18</b>	<b>mq</b>	



CRONISTORIA DATI CATASTALI (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2010 al 06/07/2017	SGATTONI OFFICINE SRL con sede in PESCARA, cod.fisc. 01926630680, proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, Sub. 1 zc. 3, cat. <b>D/1</b> Rendita € 2'516,40 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 25/01/2010 al 11/05/2010	SGATTONI OFFICINE SRL con sede in PESCARA, cod.fisc. 01926630680, proprietà per la quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, senza subalterno zc. 2, cat. <b>D/1</b> Rendita € 1'724,97 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 11/04/1995 al 25/01/2010	****  quota di 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, senza subalterno zc. 2, cat. <b>D/1</b> Rendita € 1'724,97 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 27/04/1989 al 11/04/1995	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, senza subalterno zc. 2, cat. <b>D/1</b> Rendita € 1'724,97 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 10/03/1989 al 27/04/1995 <b>(per rettifica intestazione)</b>  voltura d'ufficio del 27/04/1995 in atti dal 12/05/1995 (n. 769/B.1/1995)	-***;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, senza subalterno zc. 2, cat. <b>D/1</b> Rendita € 1'724,97 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 10/03/1989 al 27/04/1989	***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 396, senza subalterno zc. 2, cat. <b>D/1</b> Rendita € 1'724,97 Piano T-1 VIA RAIALE, 189 - PESCARA

CRONISTORIA DATI CATASTALI (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)

La particella 2095 deriva dalla fusione delle particelle 2095 (ex 1894, ex 824) e 2101 (ex 818) del fg. 33 del Comune di Pescara.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/2011 al 27/04/2018	SGATTONI OFFICINE SRL con sede in PESCARA, cod.fisc. 01926630680, <b>proprietà superficiaria</b> per la quota di 1/1 per il fabbricato.  COMUNE DI PESCARA cod.fisc. 00124600685, <b>proprietà per l'area</b> per la quota di <b>200/1000</b> (Concedente).  CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino, cod.fisc. 00000000018, <b>proprietà per l'area</b> per la quota di <b>800/1000</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 33, Part. 2095 zc. 3, cat. <b>D/1</b> Rendita € 308,00 Piano T VIA RAIALE, 189 - PESCARA



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2010 al 10/01/2011	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino, cod.fisc. 00000000018, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>2095</b> Ente Urbano Sup. 125 mq PESCARA
Dal 22/07/2002 al 10/12/2010	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino, cod.fisc. 00000000018, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>1894</b> Ql./Cl. Pascolo/U Sup. 18'333,00 mq Redd.Dom. € 9,47 Redd.Agr. € 4,73 PESCARA
Dal 21/03/1995 al 27/02/2002	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino, cod.fisc. 00000000018, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>824</b> Ql./Cl. Pascolo/U Sup. 21'251 mq Redd.Dom. € 10,98 Redd.Agr. € 5,49 PESCARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1970 al 10/12/2010	COMUNE DI PESCARA cod.fisc. 00124600685, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>2101</b> Ente Urbano Sup. 22 mq PESCARA
fino al 20/10/1970	COMUNE DI PESCARA cod.fisc. 00124600685, proprietà per l'area per la quota di 1000/1000	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>818</b> Seminativo/1 Sup. 190 mq PESCARA

### CRONISTORIA DATI CATASTALI (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)

La particella 2097 deriva dalla fusione delle particelle 2097 (ex 397) e 2099 (ex 635) del fg. 33 del Comune di Pescara.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2011 al 27/04/2018	SGATTONI OFFICINE SRL con sede in PESCARA, cod.fisc. 01926630680, <b>proprietà superficiaria</b> per la quota di 1/1.  DEMANIO DELLO STATO ramo STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, <b>proprietà per l'area</b> per la quota di 1/1 (Concedente).	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>2097</b> zc. 3, cat. <b>D/1</b> Rendita € 182,00 Piano T VIA RAIALE, 189 - PESCARA
Dal 10/12/2010 al 12/01/2011	SGATTONI OFFICINE SRL con sede in PESCARA, cod.fisc. 01926630680, <b>proprietà superficiaria</b> per la quota di 1/1.  DEMANIO DELLO STATO ramo STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, <b>proprietà per l'area</b> per la quota di 1/1 (Concedente).	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>2097</b> Ente Urbano Sup. 54 mq PESCARA
Dal 20/01/1998 al 10/12/2010	DEMANIO DELLO STATO ramo STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, <b>proprietà</b> per la quota di 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. <b>33</b> , Part. <b>2097</b> Ente Urbano



Periodo	Proprietà	Dati catastali
		PESCARA
Dal 22/07/1972 al 20/01/1998	***. diritto di Usufrutto per la quota di 1/2; *** , proprietà per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 2097 Ente Urbano PESCARA
Dal 30/11/1971 al 22/07/1972	***	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 397 Fabbricato Rurale Sup. 75 mq PESCARA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1998 al 10/12/2010	DEMANIO DELLO STATO ramo STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, proprietà per la quota di 1/1	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 2099 Ente Urbano Sup. 21 mq PESCARA
Dal 30/11/1971 al 20/01/1998	*** PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1.	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 635 Fabbricato Rurale Sup. 55 mq PESCARA

## DATI CATASTALI

- **Bene n° 2** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **396 sub. 1**, zc. 3, cat. D/1.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	396	1	3	D/1				€ 2'516,40	T-1	

### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Cfr. Rilievo planimetrico in Allegato n. 11) e la planimetria catastale esistente (Cfr. planimetria catastale in Allegato n. 8) sussiste sufficiente corrispondenza a meno di qualche lieve difformità dimensionale riscontrabile prevalentemente nella porzione di immobile riguardante il vano ripostiglio con annessa tettoia del piccolo fabbricato distaccato dal fabbricato principale e confinante con la particella 2097. Tale piccolo fabbricato non presenta in planimetria alcune aperture esistenti e la tettoia allo stato risulta delimitata da pannelli leggeri, configurandosi in tal modo come un vano avente una propria struttura metallica di sostegno ed una apertura con serranda avvolgibile. Detti pannelli risultano facilmente rimovibili. Le altezze interne di tale piccolo fabbricato, riportate sulla planimetria catastale non trovano corrispondenza con quanto rilevato dallo stato dei luoghi.

Inoltre, la porzione di officina insistente sulle particelle 396 e 2095, realizzata con struttura metallica, non presenta allo stato alcuna parete di divisione posta sulla linea di confine tra le menzionate particelle.



Tali difformità sono sanabili catastalmente mediante pratica di aggiornamento della planimetria catastale a mezzo della consueta procedura DOCFA da presentarsi presso l'Ufficio del Territorio della Agenzia delle Entrate. Per tale adempimento il costo è stimato per un importo forfettario di circa € 500,00 oltre oneri fiscali previsti dalla legge.

- **Bene n° 3** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2095**, zc. 3, cat. D/1;

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	2095		3	D/1				€ 308,00	T		

#### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Cfr. Rilievo planimetrico in Allegato n. 11) e la planimetria catastale esistente (Cfr. planimetria catastale in Allegato n. 9) si evidenzia una discreta difformità di tipo dimensionale sia dal punto di vista planimetrico che delle altezze interne.

Tali difformità sono sanabili catastalmente mediante pratica di aggiornamento della planimetria catastale a mezzo della consueta procedura DOCFA da presentarsi presso l'Ufficio del Territorio della Agenzia delle Entrate. Per tale adempimento il costo è stimato per un importo forfettario di circa € 500,00 oltre oneri fiscali previsti dalla legge.

- **Bene n° 4** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2097**, zc. 3, cat. D/1.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	2097		3	D/1				€ 182,00	T		

#### Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi (Cfr. Rilievo planimetrico in Allegato n. 11) e la planimetria catastale esistente (Cfr. planimetria catastale in Allegato n. 10) si evidenzia una sufficiente corrispondenza a meno delle altezze interne, poiché quelle indicate in planimetria non trovano corrispondenza con quanto rilevato sui luoghi.

Per tale difformità catastale è necessario apportare un aggiornamento della planimetria catastale a mezzo della consueta procedura DOCFA da presentarsi presso l'Ufficio del Territorio della Agenzia delle Entrate. Per tale adempimento il costo è stimato per un importo forfettario di circa € 500,00 oltre oneri fiscali previsti dalla legge.



## PRECISAZIONI (Beni nn. 2, 3 e 4)

La porzione (bene n. 3) di fabbricato del corpo "B" (Cfr. Allegato n. 11/a) annesso all'edificio principale "A" ricade in parte su un'area di proprietà del Comune di Pescara ed in parte su un'area di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara con sede in San Giovanni Teatino (CH). (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 11). Considerate le condizioni strutturali dell'edificio metallico, adiacente al fabbricato principale, si ritiene che una eventuale demolizione parziale della sola porzione ricadente sulla particella 2095, possa compromettere la stabilità e la staticità della restante porzione ricadente sulla particella 396.

La porzione (bene n. 4) del piccolo fabbricato indicato come corpo "C" (Cfr. rilievo planimetrico in Allegato n. 11/a) ricade in area di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade e risulta realizzato in continuità con esso. Pertanto, l'intero corpo "C" ricade in parte sulla particella 396 di proprietà SGATTONI OFFICINE Srl ed in parte sulla particella 2097 di proprietà del Demanio. Anche in questo caso una eventuale demolizione parziale della sola porzione ricadente sulla particella 2097 comprometterebbe la stabilità e la staticità della restante porzione ricadente sulla particella 396.

Si precisa inoltre che le richiamate porzioni rappresentano di fatto degli "ampliamenti" di edifici già esistenti sulla particella 396 e tali ampliamenti furono assentiti dal Comune di Pescara con C.E. 116/2000PS del 18/05/2000 previa approvazione del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara (Cfr. allegato 16).

## STATO CONSERVATIVO (Beni nn. 2, 3 e 4)

I beni appartenenti al presente lotto n. 2 si presentano in condizioni manutentive nel complesso mediocri.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (Beni nn. 2, 3 e 4)

L'edificio "B" (bene n. 3) annesso all'edificio principale "A" ricade in parte su un'area di proprietà SGATTONI OFFICINE Srl, in parte su un'area di proprietà del Comune di Pescara (bene n. 3) ed in parte su un'area di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Valle del Fiume Pescara (bene n. 3) con sede in San Giovanni Teatino (CH) (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 11).

L'edificio "C" (bene n. 4) ricade in parte su area di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade (Cfr. rilievo planimetrico in allegato n. 11) ed in parte su proprietà SGATTONI OFFICINE Srl.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (Beni nn. 2, 3 e 4)

L'intero lotto è costituito da un **edificio principale "A"** risalente intorno all'anno 1971, insistente sulla particella 396, adibito ad uso officina con al piano terra: Officina (una porzione presenta una altezza di circa 5,50 mt e la restante porzione presenta una altezza di circa 2,20 mt), ufficio e servizi igienici per complessivi mq 222,77 lordi; e con al piano primo ufficio/archivio servito da un ballatoio interno per complessivi 62,56 mq lordi.

L'edificio principale è realizzato in muratura portante in blocchi di laterizio poggiate su fondazione a travi continue in conglomerato cementizio armato; il solaio intermedio e quello orizzontale di copertura piana sono in latero-cemento; quest'ultimo è impermeabilizzato. Le tramezzature interne sono in mattoni forati di laterizio. Tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate, i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in profilo metallico. L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.



Annesso all'edificio principale "A" è presente un **locale avente struttura metallica (edificio "B")**, realizzato con ogni probabilità intorno all'anno 2000, all'esito del rilascio della C.E. 116/2000PS del 18/05/2000, con solo piano terra, ricadente in parte sulla particella 396 per una superficie di circa 37,98 mq ed in parte sulla particella 2095 per una superficie di circa 32,00 mq. Tale edificio rappresenta di fatto una estensione dell'edificio principale, in quanto direttamente comunicante con esso. La struttura portante è costituita da profili tubolari quadrangolari metallici verniciati, le pareti esterne e la copertura sono costituiti da pannelli sandwich aventi spessore di circa 4,5 cm protetti da lamiera metallica. Tale porzione di edificio risulta utilizzato come officina ed anche come rimessaggio di attrezzi e parti di autovetture. La struttura presenta una grande apertura scorrevole che immette direttamente sulla corte interna dell'intero lotto.

Inoltre è presente un ulteriore **piccolo fabbricato (edificio "C")**, la cui porzione ricadente sulla particella 396 risulta con ogni probabilità coeva all'edificio principale "A", avente un solo piano terra ubicato in posizione distaccata dall'edificio principale. Tale piccolo fabbricato insiste in parte sulla particella 396 per una superficie di circa 29,03 mq ed in parte sulla particella 2097 per una superficie di circa 19,60, e risulta realizzato in muratura portante avente copertura pressoché piana. A tale fabbricato risulta annessa una struttura metallica che precedentemente aveva una funzione di semplice tettoia aperta, ma allo stato risulta delimitata da pannelli leggeri sandwich, con apertura sul cortile interno dotata di serranda avvolgibile.

Pertanto, allo stato attuale ciò che in passato costituiva una semplice tettoia oggi si presenta di fatto come un vano chiuso annesso al citato piccolo fabbricato, avente struttura metallica autonoma con propri montanti verticali in profilato tubolare metallico.

I sopra citati immobili, insistenti sulle particelle 396, 2095 e 2097, risultano tra loro accorpate e cinte da un'unica recinzione, quest'ultima composta da pannelli prefabbricati chiusi in cemento armato vibrato, per una altezza di circa 3 mt, avente due ingressi carrabili distinti e presenti sui due lati opposti della recinzione, dotati questi ultimi di cancelli in metallo. L'intera area scoperta delimitata dalla richiamata recinzione, è pavimentata con blocchetti di cemento prefabbricato, tipo "betonella", posati a secco. Detta area comprendente allo stato le richiamate particelle 396, 2095 e 2097 del fg. 33 del Comune di Pescara risulta invilupata da un'unica recinzione.

L'intero lotto allo stato si presenta come un complesso autonomo, con corte esclusiva interna, ubicata in una zona semiperiferica della città di Pescara, completamente urbanizzata e servita dai servizi essenziali, strettamente vicina ad uno svincolo Circonvallazione/Asse Attrezzato ANAS di Pescara, a valle poco oltre il Cementificio ed a monte subito dopo lo stabilimento FATER.

**Dotazioni comuni:** corte esclusiva di manovra e parcheggio interno;

**Condizioni generali dell'immobile:** le condizioni generali degli immobili in questione possono ritenersi nel complesso in condizioni mediocri.

(Cfr. rilievo fotografico in **allegato n. 12** e rilievo planimetrico in **Allegato n. 11/a e 11/b**)

#### STATO DI OCCUPAZIONE (Beni nn. 2, 3 e 4)

L'immobile indicato come Bene n. 2 risulta occupato da terzi con contratto di locazione di immobile ad uso commerciale opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2017 al n. 1266 serie 3T c/o Ag. Entrate di Pescara;
- Durata contratto: 6 anni con decorrenza dal 15/02/2017 (con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni);



- Scadenza contratto: 14/02/2023;
- Scadenza disdetta: 12 mesi prima della scadenza.

### Canoni di locazione

Canone annuo: € 4'800,00 (euro quattromilaottocento/00)

Canone mensile: € 400,00 (euro quattrocento/00)

L'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\* e residente \*\*\*, c.f. \*\*\*\* in qualità di titolare e legale rappresentante\*\*\* iscritta presso la CCIAA di Pescara con REA\*\*\*, partita IVA n. \*\*\*, con contratto di locazione di immobile per uso \*\*\* ed altre attività equipollenti e/o inerenti l'attività principale \*\*\* comprendente mq 229,10 di superficie utile più area esterna, distinto in Catasto Fabbricati con il fg. 33 part. 396, sub. 1, zona 3, Cat. D/1, rendita catastale € 2'516,40. Il contratto di locazione è stato stipulato in data 15/02/2017 e registrato a Pescara in data 17/02/2017 con il n. 1266 serie 3T (Cfr. Allegato n. 17).

**Pertanto la locazione riguarda unicamente l'immobile indicato come Bene n. 2 censito presso il Catasto Fabbricati con il fg. 33 part. 396, sub. 1, zona 3, Cat. D/1.**

**Il Sig. \*\*\* allo stato ha possibilità di accesso anche alle porzioni di immobili ricadenti sulle particelle 2095 e 2097 del fg. 33 del Comune di Pescara poiché sono estensioni dei corpi di fabbrica B e C dati in locazione; dove la prima particella risulta in parte di proprietà del Comune di Pescara ed in parte di proprietà del Consorzio per l'Area di Sviluppo industriale della Valle del Fiume Pescara, mentre la seconda risulta di proprietà del Demanio dello Stato ramo Strade.**

### PROVENIENZE VENTENNALI (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>25/01/2010</b>	A favore di: <b>SOCIETA' SGATTONI OFFICINE SRL</b> , con sede in Pescara, proprietà per la quota di 1/1  Contro: ***  per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.  Il titolo è riferito all'immobile censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di PESCARA (PE) part. 396, cat. D/1, sito in Pescara alla Via Raiale n. 189.	<b>ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. PIERDOMENICO Giovanni (PE)	25/01/2010	29624	10920
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	24/02/2010	3453	2216
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal <b>11/04/1995</b>	A favore di: ***  per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. ANCHINI FRANCESCO - MONTESILVANO (PE)	11/04/1995	50243	7134
		<b>TRASCRIZIONE</b>			



Periodo	Proprietà	Atti			
	Contro: ***  proprietà per la quota di 1/1  Il titolo è riferito all'immobile censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di PESCARA (PE) part. 396, cat. D/1, sito in Pescara alla Via Raiale n. 189.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	02/05/1995	4354	3083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	02/05/1995	398	
Dal 27/04/1989	A favore: ***  proprietà per la quota di 1/1;  Contro: ***  proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni  Il titolo è riferito all'immobile censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di PESCARA (PE) part. 396, cat. D/1, sito in Pescara alla Via Raiale n. 189.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. ANCHINI FRANCESCO - MONTESILVANO (PE)	27/04/1989	33143	
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	23/05/1989	5355	3941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	16/05/1989	337	
		Dal 27/04/1989	A favore: ***  proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.  Contro: 1) ***  proprietà per la quota di 1/3 2) ***  proprietà per la quota di 1/3 3) ***  proprietà per la quota di 1/3.  Il titolo è riferito all'immobile censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di PESCARA (PE) part. 396, cat. D/1, sito in Pescara alla Via Raiale n. 189.	ATTO GIUDIZIARIO	
SENTENZA DI OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE					
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI PESCARA (PE)	18/05/1984			608	
TRASCRIZIONE					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	23/05/1989			5354	3940
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ag. delle Entrate di Pescara	16/05/1989			337	2V

Per quanto riguarda il Bene n. 2 (p.IIIa 396 sub. 1) acquisito nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F.:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

(Cfr. documentazione ipotecaria in allegato n. 20)



Provenienze Ventennali (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)

Il bene n. 3, oggetto della presente procedura fallimentare, è censito presso il Catasto Fabbricati con il fg. 33 part. 2095 di mq 125.

La particella n. 2095 deriva dalla particella n. 1894 (ex 824) di proprietà del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH) (Cfr. allegato n. 6) e dalla particella n. 818 di proprietà del COMUNE DI PESCARA, entrambi per atti antecedenti il 30/11/1971 e pertanto per atti antecedenti il ventennio dalla data di emissione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento.

Per quanto concerne la attuale particella 2095, corre l'obbligo sottolineare che le seguenti ditte risultano dichiarate intestatarie della particella 2095 soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011:

- Comune di Pescara per i diritti di proprietà dell'area e per la quota di 200/1000;
- CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA VALLE DEL FIUME PESCARA con sede in San Giovanni Teatino (CH), per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 800/1000;
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di **proprietà superficiaria** per la quota di 1/1.

**Come detto in precedenza e per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rilevati atti notarili presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficiaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl (Cfr. documentazione ipotecaria in allegato n. 20).**

#### PROVENIENZE VENTENNALI (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 20/01/1998	a favore di: DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, diritto di proprietà per la quota di 1/1.  Contro: ***  proprietà per la quota di 1/1.  Il presente atto è relativo al terreno distinto in catasto terreni con il Fg.33 part. 397 che ha originato la part. 2097.	<b>ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Prefettura di PESCARA	20/01/1998	4095	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di PESCARA	29/03/2001	3703	2586
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
dal 20/01/1998	a favore di: DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE con sede in ROMA, cod.fisc. 80193210582, diritto di proprietà per la quota di 1/1.  Contro: ***  proprietà per la quota di 1/1.  Il presente atto è relativo al terreno distinto in catasto terreni	<b>ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Prefettura di PESCARA	20/01/1998	4095	
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di PESCARA	29/03/2001	3688	2571



Periodo	Proprietà	Atti			
	con il Fg.33 part. 635 che ha originato le part. I.e 2099 e 2097.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il bene n. 4, oggetto della presente procedura fallimentare, è censito al C.F. con il fg. 33 part. **2097** di mq 54.

La particella n. 2097 deriva dalle particelle nn. 397 e 635 di proprietà del DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per atto di esproprio per pubblica utilità del 20/01/1998 (Cfr. allegato n. 7).

Per quanto concerne la attuale particella 2097, ~~corre l'obbligo sottolineare che le seguenti ditte risultano dichiarate intestatarie della particella 2095 soltanto presso il Catasto Fabbricati, a partire dal 10/01/2011:~~

- DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE per i diritti di proprietà per l'area per la quota di 1/1;
- SGATTONI OFFICINE Srl con sede in Pescara, per i diritti di **proprietà superficiaria** per la quota di 1/1.

Come detto in precedenza e per quanto è stato possibile rilevare, allo stato non sono stati rilevati atti notarili presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei RR.II.) che attestino il diritto di proprietà superficiaria in capo alla Società SGATTONI OFFICINE Srl.

Si precisa altresì che con Atto di Compravendita dell'11/04/1995 Rep. n. 50243/7134 a rogito del Notaio Dr. Anchini Francesco, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara in data 02/05/1995 con Rg 4354 e Rp 3083 (Cfr. la seguente tabella), la parte venditrice \*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*

c.f./p.IVA

\*\*\*, proprietà per la quota di 1/1, dichiara: *"La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive, e così come si possiede e si ha dalla parte alienante diritto di possedere e godere, dandosi atto dal venditore della parziale e limitata incidenza del piccolo ufficio distaccato dal corpo principale, sulla particella di terreno adiacente distinta con la p.IIa 635 stesso foglio. Di tale porzione peraltro la stessa parte venditrice dichiara e garantisce di averne comunque la piena proprietà e disponibilità per titoli non riportati nei pubblici registri e comunque anche per prescrizione acquisitiva per sé e precedenti suoi danti causa, in virtù di possesso libero pacifico ed indisturbato per oltre un ventennio, essendo stato recintato nell'attuale stato e perimetrazione nell'anno 1971 dal precedente proprietario. Se ne chiede per la sola suddetta porzione la voltura con riserva."*

Come già indicato nella cronistoria catastale, la particella 635, della quale si dichiara il possesso ultra ventennale, ha originato la particella 2099 la quale a sua volta rappresenta solo una porzione della particella 2097 che ad oggi di proprietà del Demanio dello Stato (Cfr. documentazione ipotecaria in allegato n. 20).

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1995	A favore di: ****  per la quota di 1/1 in regime di separazione legale dei beni.	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. ANCHINI FRANCESCO - MONTESILVANO (PE)	11/04/1995	50243	7134
		TRASCRIZIONE			



Periodo	Proprietà	Atti			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Contro: ***	Ag. delle Entrate (Servizi di Pubblicità Immobiliare) di Pescara	02/05/1995	4354	3083
	proprietà per la quota di 1/1	Registrazione			
	Il titolo è riferito all'immobile censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di PESCARA (PE) part. 396, cat. D/1, sito in Pescara alla Via Raiale n. 189.	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCARA	02/05/1995	398	

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a PESCARA il 04/11/1994  
 Reg. gen. 10886 - Reg. part. **1587**  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 154'937,07  
 A favore di\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*  
 Capitale: € 77'468,53  
 Rogante: Notaio Dr. ANCHINI Francesco  
 Data: 27/10/1994  
 Repertorio: 49263/6958  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 Cat. D/1**
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a PESCARA il 12/05/2006  
 Reg. gen. 10032 - Reg. part. **2302**  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 440'000,00  
 A favore di \*\*\*  
 Contro \*\*\*\*  
 Capitale: € 220'000,00  
 Rogante: Notaio Dr. DI PIERDOMENICO Giovanni  
 Data: 11/05/2006  
 Repertorio: 23397/6985  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 Cat. D/1**
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a PESCARA il 04/12/2014  
 Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**



Quota: 1/1  
Importo: € 220'000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 128'451,68  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 07/10/2014  
Repertorio: 1870

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/11/2015  
Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**  
Quota: 1/1  
Importo: € 224'947,26  
A favore di: \*\*\*  
Contro: \*\*\*  
Capitale: € 224'947,26  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 16/11/2015  
Repertorio: 1940/2015

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015  
Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**  
Quota: 1/1  
Importo: € 180'000,00  
A favore di: \*\*\*  
Contro:\*\*\*  
Capitale: € 128'343,09  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 28/11/2015  
Repertorio: 2029

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1**

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCARA il 09/03/2017  
Reg. gen. 3039 - Reg. part. **2100**  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 08/03/2017  
Repertorio: 14

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)**

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 04/12/2014  
Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**  
Quota: 1/1  
Importo: € 220'000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 128'451,68  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 07/10/2014  
Repertorio: 1870  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 19/11/2015  
Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**  
Quota: 1/1  
Importo: € 224'947,26  
A favore di: \*\*\*  
Contro: \*\*\*  
Capitale: € 224'947,26  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 16/11/2015  
Repertorio: 1940/2015  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 14/12/2015  
Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**  
Quota: 1/1  
Importo: € 180'000,00  
A favore di: \*\*\*  
Contro: \*\*\*  
Capitale: € 128'343,09  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 28/11/2015  
Repertorio: 2029  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**



### Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritto a PESCARA il 09/03/2017  
Reg. gen. 3039 - Reg. part. **2100**  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 08/03/2017  
Repertorio: 14

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 04/12/2014  
Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**  
Quota: 1/1  
Importo: € 220'000,00  
A favore di\*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 128'451,68  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 07/10/2014  
Repertorio: 1870

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/11/2015  
Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**  
Quota: 1/1  
Importo: € 224'947,26  
A favore di: \*\*\*  
Contro: \*\*\*  
Capitale: € 224'947,26  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 16/11/2015  
Repertorio: 1940/2015

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015  
Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**  
Quota: 1/1



Importo: € 180'000,00  
A favore di: \*\*\*  
Contro:\*\*\*  
Capitale: € 128'343,09  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 28/11/2015  
Repertorio: 2029

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**  
Trascritto a PESCARA il 09/03/2017  
Reg. gen. 3039 - Reg. part. **2100**  
Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 08/03/2017  
Repertorio: 14

### **ONERI DI CANCELLAZIONE**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di PESCARA, si è riscontrato che gli oneri di cancellazione totale delle formalità pregiudizievoli a carico dell'acquirente attualmente risultano essere:

- 1) Per la cancellazione delle TRASCRIZIONI si ha un costo unitario pari a 294,00 €/cad, derivante da:  
€ 200,00 (tariffa minima) + € 59,00 (per bolli) + € 35,00 (per tasse ipotecarie) = 294,00 €/cad;
- 2) Per la cancellazione delle ISCRIZIONI VOLONTARIE il costo unitario è pari a 35,00 €/cad;
- 3) Per la cancellazione delle ISCRIZIONI GIUDIZIALI si hanno i seguenti costi:
  - 0,50% della somma iscritta (con un minimo di € 200,00);
  - € 59,00 per bolli;
  - € 35,00 per tasse ipotecarie.

### **NORMATIVA URBANISTICA (Beni nn. 2, 3 e 4)**

---

Gli immobili del presente lotto insistono su aree ricadenti in sottozona D1 "Nucleo Industriale A.S.I." del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pescara.  
La sottozona D1 é compresa nel perimetro del nucleo industriale del Consorzio per l'area di sviluppo industriale Val Pescara ed in essa si applica la disciplina prevista dal piano A.S.I., alla quale si rinvia (Cfr. Allegato n. 19).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici. Sono presenti proprietà demaniali. Per quanto è stato possibile accertare negli archivi del Comune di Pescara non risulta rilasciata dichiarazione di Agibilità.

### **AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

L'immobile oggetto della presente relazione, ricadenti nella procedura fallimentare n. 14/2017 R.F. di che trattasi, risultano interessati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 6948 del 10/02/1971;**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 846 del 04/01/1990** per "Ampliamento di un locale artigianale e/o industriale per mq 163,13";
- **Concessione Edilizia n. 315/90 del 18/05/1990** per lavori di "Ristrutturazione di un opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189;
- **Concessione Edilizia n. 116/2000PS del 18/05/2000** per lavori di "ristrutturazione e l'ampliamento dell'opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189 e catastalmente individuata al NCEU al foglio di mappa n. 33 con la particella n. 396".

Dal confronto tra quanto rilevato dal sottoscritto per mezzo di misurazioni dello stato dei luoghi (Cfr. Rilievo planimetrico in Allegato n. 11 del presente lotto) e quanto assentito mediante C.E. n. 116/2000PS del 18/05/2000 (Cfr. Allegato n. 16 del presente lotto) si evince quanto segue:

- l'edificio principale (indicato nella C.E. come edificio "A") insistente sulla particella 396 risulta allo stato abbastanza rispondente a quanto assentito con la richiamata C.E., a meno di alcune lievi difformità relative alle dimensioni di ingombro dell'edificio che possono rientrare nella tolleranza consentita dalla normativa vigente. Vi sono anche delle lievi difformità per quanto concerne la distribuzione interna dell'edificio: vi sono pareti interne non esattamente rispondenti per spessore e per modesti spostamenti rispetto a quanto urbanisticamente assentito. I prospetti risultano rispondenti con quanto assentito con la richiamata C.E.;
- l'edificio realizzato in aderenza a quello principale ed individuato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 116/2000PS come edificio "B" con tettoia aperta, presenta alcune difformità relative alle dimensioni esterne della sagoma planimetrica. L'edificio "B" realizzato in ampliamento all'edificio "A", con struttura portante autonoma, in profili in acciaio e tamponatura costituita prevalentemente da pannelli leggeri tipo "sandwich", presenta altezze interne non rispondenti a quelle assentite con la richiamata concessione edilizia. Inoltre l'edificio "B" indicato nel progetto allegato alla C.E. 116/2000PS per una superficie di 11,44 mq è molto inferiore rispetto alla superficie dell'attuale locale tamponato dai citati pannelli sandwich. Infatti, il progetto prevedeva un piccolo vano con annessa tettoia adibita a parcheggio (Cfr. Allegato 16), mentre allo stato attuale la tettoia non risulta più aperta ma tamponata con pannelli leggeri. Pertanto detta tamponatura dovrà necessariamente essere rimossa.

Corre l'obbligo precisare che detto corpo edilizio (individuato in progetto come edificio "B" con annessa tettoia per parcheggio) costruito in aderenza all'edificio "A" ricade in parte sulla particella 396 ed in parte sulla confinante particella 2095 che allo stato attuale risulta solo catastalmente intestato a \*\*\*per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 (Cfr. visura catastale in allegato n. 6), come anche per la particella 2097 (Cfr. visura catastale n. 7).

Per quanto è stato possibile rilevare presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della Agenzia delle Entrate allo stato non risultano atti notarili che possano legittimare detta proprietà superficaria in capo alla Società SGATTONI OFFICIBE Srl.

Inoltre, la C.E. 116/2000PS è stata richiesta per la sola particella 396 del fg. 33 del Comune di Pescara di proprietà della Società SGATTONI OFFICINE SRL il cui perimetro non coincide con la attuale



recinzione. Infatti come evidenziato nella planimetria di rilievo (Cfr. Allegato n. 11) la recinzione involupa un'area più ampia della particella 396, poiché include anche le particelle 2095 e 2097 e tale involuppo appare già evidente nei grafici di progetto allegato alla C.E. 116/2000PS con indicazione della recinzione.

- con riguardo al piccolo corpo di fabbrica, ubicato in posizione distinta dall'edificio principale "A", indicato nei grafici di progetto della C.E.116/2000PS come edificio "C", si evidenziano alcune difformità relative: a lievi differenze delle dimensioni esterne della sagoma planimetria, alla non rispondenza della sagoma della copertura della tettoia ed alcune altezze interne (Cfr. allegati nn. 11 e 16). Inoltre la tettoia risulta tamponata da pannelli leggeri tipo "sandwich" e non aperta su tre lati come previsto dal progetto assentito, configurando in tal modo un ambiente confinato, con ingresso dotato di serranda avvolgibile (Cfr. foto in allegato n. 12).

Anche in questo caso è bene precisare che detto corpo edilizio, individuato in progetto come edificio "C" con annessa tettoia, ubicato in posizione distinta dall'edificio "A" ricade in parte sulla particella 396 ed in parte sulla confinante particella 2097. Allo stato attuale la particella 2097 risulta solo catastalmente intestato alla Società SGATTONI OFFICINE Srl per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1 (Cfr. visura catastale in allegato n. 7), come risulta anche per la richiamata particella 2095.

Pertanto, alla luce di quanto sopra rilevato è necessario porre in essere tutte le attività necessarie alla eliminazione delle difformità sopra evidenziate, mediante:

- eliminazione dei pannelli di tamponamento di chiusura delle tettoie degli edifici "B" e "C" poiché il progetto assentito con C.E. 116/2000PS prevedeva la realizzazione di tettoie aperte;
- richiesta di Concessione edilizia a Sanatoria di tutte quelle parti che presentano difformità con il progetto approvato con C.E. 116/2000PS;
- richiesta di AGIBILITA' poiché gli immobili oggetto della richiamata concessione edilizia ne risultano sprovvisti;
- verifica della idoneità statica degli edifici ed eventuale adeguamento;
- verifica ed adeguamento dell'impianto elettrico, e controllo e verifica degli impianti idrici e fognari, nonché l'aggiornamento delle certificazioni di conformità di tutti gli impianti;
- verifica ed adeguamento alla normativa antincendio;
- pratica DOCFA per l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- attività tecniche da parte di un professionista abilitato per l'espletamento di tutte le pratiche edilizie, strutturali, impiantistiche e catastali che si rendono necessarie.

Per tutte le citate attività da porre in essere ai fini della regolarità edilizia, e salvo diversa istruttoria da parte del Comune di Pescara, si stima presuntivamente un costo forfettario di circa € 48'000,00 (euro quarantottomila/00).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono in zona vincolata da punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. A), B), C) del D.lgs 42/2004 (Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche).

Non vi sono oneri Condominiali poiché l'immobile non appartiene ad un Condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del LOTTO n. 2 così costituito:

- **Bene n° 2** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **396 sub. 1**, zc. 3, cat. D/1;
- **Bene n° 3** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2095**, zc. 3, cat. D/1;
- **Bene n° 4** - Opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189, distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara particella n. **2097**, zc. 3, cat. D/1.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo **sintetico comparativo**, secondo un procedimento denominato "**per valori tipici**".

*Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato individuando il "maggior prezzo" che si è verificato sullo stesso mercato e per la medesima zona ed epoca di riferimento. Si ipotizza che per tale immobile di "maggior prezzo" si riscontri il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che determinano il prezzo stesso.*

*Potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si è proceduto all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni di mercato.*

*Si è proceduto, inoltre, alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di "maggior prezzo" di mercato.*

*Avendo attribuito quindi alla somma dei coefficienti  $\Sigma K_i$ , attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo  $Vu_{mp}$ , ne è risultato un valore unitario per l'immobile oggetto di stima scaturito dalla seguente relazione:*

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma K_i$$

*ove  $\Sigma K_i \leq 1$  è la sommatoria dei coefficienti delle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima.*

### **Caratteristiche dei beni oggetto di stima.**

*Le caratteristiche dei beni oggetto di stima sono così suddivise:*

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali);
- caratteristiche **posizionali intrinseche**;
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia);
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito).

### **CARATTERISTICHE POSIZIONALLESTRINSECHE**

*La caratteristica posizionale estrinseca, distinta in qualificazione infrastrutturale ed in qualificazione ambientale, può essere così brevemente sintetizzata:*

*a) Qualificazione infrastrutturale:*

- ubicazione dell'immobile rispetto alle infrastrutture viarie;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;



- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc...);
- disponibilità di un sufficiente numero di esercizi commerciali;

**b) Qualificazione ambientale:**

- salubrità della zona;
- contesto sociale;
- livello di rumori ambientali;
- densità edilizia.

**CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE**

Le caratteristiche posizionali intrinseche prese in considerazione possono così sintetizzarsi:

- esposizione prevalente;
- eventuale visibilità;
- orientamento;
- luminosità;
- ventilazione.

**CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE**

Le caratteristiche tecnologiche prese in considerazione rappresentano un terzo gruppo di condizioni che influenzano il valore di mercato e comprendono:

- epoca di costruzione dell'edificio e/o delle unità immobiliari;
- qualità, stato di manutenzione, stato di conservazione e/o degrado dell'edificio;
- caratteristiche architettoniche valutate in funzione degli eventuali maggiori costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione o di modificazione;
- tipologia e condizioni statiche delle strutture esaminate anche alla luce di eventuali alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, alle partizioni interne e delle finiture;
- dimensioni e forma dei locali, degli uffici, degli spazi scoperti privati di utilizzo (aerazione, presenza di umidità, ecc...);
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati (rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, ecc...);
- regolarità e funzionalità della distribuzione planimetrica degli ambienti in relazione alla loro destinazione d'uso;
- presenza o meno di elementi tecnologici ed impiantistici;
- possibilità di inserimenti di ulteriori impianti tecnologici;
- aree scoperte, spazi e superfici di uso comune.

**CARATTERISTICHE PRODUTTIVE**

Infine è stato considerato un quarto gruppo di caratteristiche, che può essere definito "di tipo produttivo" e che risulta generalmente collegato al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere o che possono configurarsi entro un ragionevole arco di tempo futuro.

Le principali sono:

- situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- eventuale presenza di servitù (attive e passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- eventuale presenza di diritti di terzi;
- condizioni manutentive delle parti comuni;
- regolarità amministrativa dell'immobile (regolarità urbanistico-edilizia e catastale dello stato dei luoghi).



Nella fattispecie si è tenuto in debita considerazione dell'incidenza degli oneri e spese necessari per:

- la eliminazione delle difformità non altrimenti sanabili descritti in precedenza (opere di demolizione delle parti difformi e ripristino);
- l'attività tecnico-professionale e relativi oneri amministrativi per l'attivazione di pratiche edilizie a sanatoria delle difformità riscontrate;
- l'attività tecnico professionale e relativi oneri amministrativi per l'ottenimento del rilascio del certificato di agibilità degli immobili oggetto di stima.

#### INCIDENZA DELLE CARATTERISTICHE NELLA FORMAZIONE DEL PREZZO

Alle suindicate caratteristiche si attribuiscono le seguenti incidenze:

Per il **Bene n. 2 (p.Illa 396)** si attribuiscono i seguenti valori:

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali):  $K_{pe} = 0,30$
- caratteristiche **posizionali intrinseche**:  $K_{pi} = 0,18$
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia):  $K_t = 0,12$
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito) =  $K_p = 0,07$

Sommando i valori delle caratteristiche si ha:

$$\Sigma K_i = 0,25 + 0,18 + 0,12 + 0,12 = 0,67$$

Per il **Bene n. 3 (p.Illa 2095)** si attribuiscono i seguenti valori:

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali):  $K_{pe} = 0,25$
- caratteristiche **posizionali intrinseche**:  $K_{pi} = 0,15$
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia):  $K_t = 0,05$
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito) =  $K_p = 0,05$

Sommando i valori delle caratteristiche si ha:

$$\Sigma K_i = 0,25 + 0,15 + 0,05 + 0,05 = 0,50$$

Per il **Bene n. 4 (p.Illa 2097)** si attribuiscono i seguenti valori:

- caratteristiche **posizionali estrinseche** (ambientali e infrastrutturali):  $K_{pe} = 0,25$
- caratteristiche **posizionali intrinseche**:  $K_{pi} = 0,15$
- caratteristiche **tecnologiche** (qualità edilizia):  $K_t = 0,08$
- caratteristiche **produttive** (capacità di produrre reddito) =  $K_p = 0,05$

Sommando i valori delle caratteristiche si ha:

$$\Sigma K_i = 0,25 + 0,15 + 0,08 + 0,05 = 0,53$$

Come detto in precedenza, allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato individuando il maggior prezzo che si è verificato sullo stesso mercato e per la medesima zona ed epoca di riferimento. Si è ipotizzato un immobile di maggior prezzo ove si è riscontrato il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che condizionano il prezzo stesso. Inoltre, nella individuazione del "maggior prezzo" si è tenuto in debita considerazione anche la contingente situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta, con particolare riguardo all'attuale dinamica recessiva del mercato edilizio ed alla notevole riduzione del volume di transazioni immobiliari osservati negli ultimi anni.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcuni dati ufficiali forniti dall' "Osservatorio immobiliare" e dal "borsino immobiliare", ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato attraverso



le Agenzie Immobiliari locali, hanno concorso alla determinazione del più probabile valore di compravendita attribuibile all'immobile cosiddetto di "maggior prezzo", e precisamente:

1) per il **BENE n. 2**, riferito all'edificio principale con annessi e pertinenze, insistente sulla particella 396 del fg. 33 del Comune di Pescara, si indica un valore unitario prudenziale medio di base ( $\Sigma V_i / \Sigma S_i$ ) pari a **630,00 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato nel seguente modo:

$$V_{\text{mercato}} = (\Sigma V_i / \Sigma S_i) \times S_c$$

dove:

$S_c$  = superficie convenzionale riferita alla sommatoria delle superfici convenzionali dei locali dell'edificio principale, sue pertinenze e relativa incidenza dell'area esterna di manovra (corte esclusiva).

Il valore unitario del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione precedentemente illustrata:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma K_i \quad \text{ove } \Sigma K_i = 0,67$$

Sostituendo i valori riscontrati, si ha:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma K_i = 630,00 \text{ €/mq} * 0,67 = 420,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima si ottiene mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{mercato specifico}} = Vu \times S_c$$

dove:

$V_{\text{mercato specifico}}$  = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di stima;

$Vu$  = valore unitario del bene oggetto di stima;

$S_c$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Applicando i valori precedentemente calcolati, si ha:

$$V_{\text{mercato}} = Vu * S_c = 420,00 \text{ €/mq} * 343,18 \text{ mq} = \text{€ } 144'135,60$$

2) per il **BENE n. 3** costituito da ulteriore porzione di fabbricato in struttura metallica realizzato in ampliamento all'edificio principale, insistente sulla particella 2095, si indica un valore unitario prudenziale medio di base ( $\Sigma V_i / \Sigma S_i$ ) pari a **630,00 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato nel seguente modo:

$$V_{\text{mercato}} = (\Sigma V_i / \Sigma S_i) \times S_c$$

dove:



$S_c$  = superficie convenzionale della porzione al piano terra di locale in ampliamento all'edificio principale e relativa incidenza dell'area esterna recintata.

Il valore unitario del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione precedentemente illustrata:

$$Vu = Vu_{mp} * \sum K_i \quad ove \sum K_i = 0,50$$

Sostituendo i valori riscontrati, si ha:

$$Vu = Vu_{mp} * \sum K_i = 630,00 \text{ €/mq} * 0,50 = 315,00 \text{ €/mq}$$

Nei coefficienti applicati al bene n. 3 si è tenuto in debita considerazione il deprezzamento derivante dal diritto superficario del bene.

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima si ottiene mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{mercato specifico}} = Vu \times S_c$$

dove:

$V_{\text{mercato specifico}}$  = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di stima;

$Vu$  = valore unitario del bene oggetto di stima;

$S_c$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Applicando i valori precedentemente calcolati, si ha:

$$V_{\text{mercato}} = Vu * S_c = 315,00 \text{ €/mq} * 23,70 \text{ mq} = \text{€ 7'465,50 (Bene n. 3)}$$

3) per il **BENE n. 4** costituito porzione di piccolo fabbricato in muratura realizzato in posizione distaccata dall'edificio principale, insistente sulla particella 2097, si indica un valore unitario prudenziale di base ( $\sum V_i / \sum S_i$ ) pari a **630,00 €/mq**.

Il valore di mercato dell'immobile viene calcolato nel seguente modo:

$$V_{\text{mercato}} = (\sum V_i / \sum S_i) \times S_c$$

dove:

$S_c$  = superficie convenzionale della porzione al piano terra di locale in ampliamento all'edificio principale e relativa incidenza dell'area esterna recintata.

Il valore unitario del bene oggetto di stima è determinato sulla scorta della seguente relazione precedentemente illustrata:

$$Vu = Vu_{mp} * \sum K_i \quad ove \sum K_i = 0,53$$

Nei coefficienti applicati al bene n. 3 si è tenuto in debita considerazione il deprezzamento derivante dal diritto superficario del bene.



Sostituendo i valori riscontrati, si ha:

$$Vu = Vu_{mp} * \Sigma K_i = 630,00 \text{ €/mq} * 0,53 = 336,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto, il valore di mercato del bene oggetto di stima si ottiene mediante la seguente relazione:

$$V_{\text{mercato specifico}} = Vu * S_c$$

dove:

$V_{\text{mercato specifico}}$  = più probabile valore (incognito) del bene oggetto di stima;

$Vu$  = valore unitario del bene oggetto di stima;

$S_c$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Applicando i valori precedentemente calcolati, si ha:

$$V_{\text{mercato}} = Vu * S_c = 336,00 \text{ €/mq} * 16,18 \text{ mq} = \text{€ } 5'436,48 \text{ (Bene n. 4)}$$

Alla luce di quanto sopra, sommando i valori di mercato delle tre unità immobiliari si ottiene il valore di stima complessivo riguardante il **2° lotto**:

$$V_{\text{mercato}} = \text{€ } 144'135,60 + \text{€ } 7'465,50 + \text{€ } 5'436,48 = \text{€ } 157'037,58$$

arrotondato a **€ 157'000,00** (euro centocinquantasettemila/00).

### **CONCLUSIONI (Lotto n. 2 relativo ai beni nn. 2, 3 e 4)**

Come già ampiamente evidenziato nella presente relazione, allo stato il lotto n. 2 risulta composto da un edificio principale e da altri n. 2 corpi edilizi minori (bene n. 2) di proprietà della Soc. SGATTONI OFFICINE Srl. I corpi minori appartenenti al bene n. 2 risultano di fatto ampliati su aree confinanti (beni n. 3 e 4) delle quali la Soc. SGATTONI OFFICINE Srl non risulta, presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Pescara, titolare di alcun diritto di godimento che dimostri la titolarità del diritto superficiario già denunciato in Catasto Fabbricati.

**Pertanto, al fine di rendere possibile la vendita immobiliare anche di parte del lotto proposto, è necessario adottare preliminarmente ogni opportuna determinazione con particolare riguardo ai rilevati sconfinamenti esistenti su altre proprietà richiamate nella presente relazione.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 11/05/2018

  


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Paolo Taricani



## ELENCO ALLEGATI LOTTO n. 2:

- 1) Estratto della sentenza dichiarativa di fallimento n. 14/2017 R.F. del 23/02/2017;
- 2) Lettera di nomina del CTU in data 10/07/2017;
- 3) Verbali di sopralluogo peritale del 25 e 28 novembre 2017;
- 4) Estratto del foglio di mappa n. 33 del Comune di Pescara (PE);
- 5) Visure storiche catastali dell'immobile censito con il fg. 33 part. 396 sub. 1;
- 6) Visure storiche catastali dell'immobile censito con il fg. 33 part. 2095;
- 7) Visure storiche catastali dell'immobile censito con il fg. 33 part. 2097;
- 8) Planimetria catastale dell'immobile censito al C.F. con il sub. 1 della part. n. 396 del fg. n. 33 del Comune di Pescara (PE);
- 9) Planimetria catastale dell'immobile censito al C.F. con la part. n. 2095 del fg. n. 33 del Comune di Pescara (PE);
- 10) Planimetria catastale dell'immobile censito al C.F. con la part. n. 2097 del fg. n. 33 del Comune di Pescara (PE);
- 11) **Rilievo planimetrico** degli immobili censiti al C.F. con il fg. n. 33 del Comune di Pescara (PE) p.lle 396/1, 2095 e 2097 (piano terra in allegato 11/a e piano primo in allegato 11/b);
- 12) **Rilievo fotografico** degli immobili censiti al C.F. con il fg. n. 33 del Comune di Pescara (PE) p.lle 396/1, 2095 e 2097
- 13) Licenza Edilizia n. 6948 del 10/02/1971;
- 14) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 846 del 04/01/1990 per "ampliamento di un locale artigianale e/o industriale per mq 163,13";
- 15) Concessione Edilizia n. 315/90 del 18/05/1990 per lavori di "Ristrutturazione di un opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189;
- 16) Concessione Edilizia n. 116/2000PS del 18/05/2000 per lavori di "ristrutturazione e l'ampliamento dell'opificio artigianale sito in Pescara alla Via Raiale n. 189 e catastalmente individuata al NCEU al foglio di mappa n. 33 con la particella n. 396" e grafici allegati;
- 17) Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, stipulato in data 15/02/2017 e registrato a Pescara in data 17/02/2017 con il n. 1266 serie 3T;
- 18) Atto di provenienza - Atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. ANCHINI FRANCESCO del 11/04/1995 Rep. 50243/7134, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara (PE) in data 02/05/1995 con Rp. 3083 e Rg. 4354;
- 19) Estratto del P.R.G. vigente del Comune di Pescara;
- 20) Formalità ipotecarie rilevate presso la Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Pescara con elenchi sintetici delle formalità stesse riferite agli immobili ricadenti nella procedura fallimentare.
- 21) Visura camerale presso la CCIAA di Pescara del 03/05/2018;



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE 14/2017 DEL R.F.**

**LOTTO N. 2**

<b>Bene N° 2 – Opificio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Raiale, 189		
<b>Diritto reale:</b>	<b>Piena Proprietà</b>	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Opificio artigianale</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 396, Sub. 1, Categoria D/1</b>	<b>Superficie:</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Immobili ad uso opificio artigianale ubicati in Pescara alla Via Raiale n. 189, costituiti da un edificio principale a due livelli con area laboratorio a doppia altezza e accessori adiacenti ad un solo livello con scala di servizio; un corpo annesso quale ampliamento dell'edificio principale; ed un corpo distaccato uso officina, monolocale a piano terra, il tutto entro un'area di pertinenza di circa 330 mq, recintato e con due accessi carrabili e distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara con la part. n. 396 sub. 1 cat. D/1 (edificio principale).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Occupato da terzi con contratto di locazione</b>		

<b>Bene N° 3 – Opificio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Raiale, 189		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota:</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Opificio artigianale</b> <b>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2095</b> <b>Categoria D/1</b>	<b>Superficie:</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di immobile ad uso opificio artigianale ubicato in Pescara alla Via Raiale n. 189, al piano terra, realizzato in continuità al corpo annesso all'edificio principale quale ampliamento dello stesso ubicato unitamente all'edificio principale all'interno dell'area recintata e distinto al NCEU al fg. n. 33 del Comune di Pescara con la particella part. 2095 cat. D/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	<b>Occupato da terzi.</b>		



<b>Bene N° 4 – Opificio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescara (PE) - Via Raiale, 189		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota:</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Opificio</b> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 2097 Categoria D/1	<b>Superficie:</b>	
<b>Stato conservativo:</b>	mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di immobile ad uso opificio artigianale ubicato in Pescara alla Via Raiale n. 189, al piano terra, realizzato in continuità con il piccolo edificio, dotato di tettoia in metallo verniciato, ubicato in posizione distaccata rispetto all'edificio principale. L'immobile è censito al NCEU con il fg. n. 33 del Comune di Pescara e con la particella 2097 cat. D/1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni</b> <b>ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

(Bene n. 2: fg. 33 part. 396 Sub. 1 - cat. D/1)

---

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a PESCARA il 04/11/1994  
Reg. gen. 10886 - Reg. part. **1587**  
Quota: 1/1  
Importo: € 154'937,07  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 77'468,53  
Rogante: Notaio Dr. ANCHINI Francesco  
Data: 27/10/1994  
Repertorio: 49263/6958  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 Cat. D/1**
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PESCARA il 12/05/2006  
Reg. gen. 10032 - Reg. part. **2302**  
Quota: 1/1  
Importo: € 440'000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 220'000,00  
Rogante: Notaio Dr. DI PIERDOMENICO Giovanni  
Data: 11/05/2006  
Repertorio: 23397/6985  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 Cat. D/1**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 04/12/2014  
Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**  
Quota: 1/1  
Importo: € 220'000,00  
A favore di \*\*\*  
Contro \*\*\*  
Capitale: € 128'451,68  
Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA  
Data: 07/10/2014  
Repertorio: 1870  
**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1.**
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PESCARA il 19/11/2015  
Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**  
Quota: 1/1



Importo: € 224'947,26

A favore di: \*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 224'947,26

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 16/11/2015

Repertorio: 1940/2015

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015

Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**

Quota: 1/1

Importo: € 180'000,00

A favore di:\*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 128'343,09

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 28/11/2015

Repertorio: 2029

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 396 sub. 1**

(Bene n. 3: fg. 33 part. 2095 - cat. D/1)

---

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 04/12/2014

Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**

Quota: 1/1

Importo: € 220'000,00

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Capitale: € 128'451,68

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 07/10/2014

Repertorio: 1870

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per la proprietà superficiaria per la quota di 1/1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/11/2015

Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**

Quota: 1/1

Importo: € 224'947,26

A favore di: \*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 224'947,26

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 16/11/2015



Repertorio: 1940/2015

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015

Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**

Quota: 1/1

Importo: € 180'000,00

A favore di:\*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 128'343,09

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 28/11/2015

Repertorio: 2029

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

(Bene n. 4: fg. 33 part. 2097 - cat. D/1)

---

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 04/12/2014

Reg. gen. 12472 - Reg. part. **1776**

Quota: 1/1

Importo: € 220'000,00

A favore di \*\*\*

Contro \*\*\*

Capitale: € 128'451,68

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 07/10/2014

Repertorio: 1870

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 per la proprietà superficaria per la quota di 1/1.**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 19/11/2015

Reg. gen. 13693 - Reg. part. **2200**

Quota: 1/1

Importo: € 224'947,26

A favore di:\*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 224'947,26

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 16/11/2015

Repertorio: 1940/2015

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2097 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCARA il 14/12/2015

Reg. gen. 14844 - Reg. part. **2367**

Quota: 1/1

Importo: € 180'000,00

A favore di: \*\*\*

Contro: \*\*\*

Capitale: € 128'343,09

Rogante: TRIBUNALE DI PESCARA

Data: 28/11/2015

Repertorio: 2029

**La presente formalità riguarda l'immobile censito al C.F. con il fg. 33 part. 2095 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

