

**TRIBUNALE DI PESCARA**



**CONSULENZA TECNICA DI  
UFFICIO NELLA PROCEDURA  
FALLIMENTARE  
DENOMINATA “XXXXX  
”**

**– N° 62/2010 R.F. –**



**RELAZIONE**

Curatore: *Dott. Aldo Marcotullio – V.le G. Marconi n° 373 – Pescara*  
Consulente d’Ufficio: *Arch. Filippo Saia – C.so Umberto I n° 44 – Pescara*



## SOMMARIO



1. MANDATO.....	4
2. OPERAZIONI PERITALI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	8
4. CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	14
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
6. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI.....	19
6.1. VERIFICA CATASTALE.....	19
6.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA.....	21
7. FORMAZIONE DEI LOTTI -CONFINI.....	29
8. RISULTANZE IPO-CATASTALI.....	30
8.1. TITOLI DI PROPRIETÀ.....	30
8.2. PREGIUDIZIEVOLI RILEVATE.....	33
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	36
9.1. CONSISTENZE DIMENSIONALI.....	37
9.2. VALORI DI RIFERIMENTO.....	37
9.3. VALORI UNITARI MEDI.....	40
9.4. COEFFICIENTI DI VALORE.....	40
9.5. DEFINITIVO VALORE DI MERCATO.....	43
10. ULTERIORI RISULTANZE E PRECISAZIONI.....	45
11. CONCLUSIONI.....	50
INDICE ALLEGATI.....	52

%%%%%%%%%



**ILL.MO SIG. GIUDICE**  
**Dott. Elio Bongrazio**

**PREG.MO CURATORE**  
**Dott. Aldo Marcotullio**



**Il sottoscritto Arch. Filippo Saia, libero professionista con studio in Pescara, al Corso Umberto I n° 44 - iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della medesima Provincia al n° 909 ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale Civile di Pescara al n° 1420, nonché Valutatore Certificato ai sensi della norma UNI 11558 al n° 01-IT-6011700034 - quale Consulente tecnico d'Ufficio nel fallimento n° 62/2010 R.F. del Tribunale di Pescara, a carico della società:**

**“xxxxxxx**

**con sede in Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa (PE)**

**avendo esperito sopralluoghi, verifiche tecniche ed indagini di mercato, nonché acquisito varia documentazione di interesse, relativamente alla stima del compendio immobiliare di pertinenza della procedura ed alle correlate incombenze, espone in appresso.**

%%%%%%%%%



## 1. MANDATO



Con Sentenza n° 62 in data 11/11/2010, il Tribunale Civile di Pescara dichiarava *“... il fallimento di xxxxx  
xxxx con sede in Scafa, via  
Castellari n° 10 ...”*, nominandone G.D. il Dott. Angelo Zaccagnini e Curatore il Dott. Aldo Marcotullio (vedasi sentenza allegata e denominata **“ALL. A”**).

Con nota in data 25/10/2021, ai sensi dell’art. 87 L.F. ed in relazione alla citata sentenza, il predetto Curatore comunicava al sottoscritto *“... la nomina quale perito stimatore, al fine di procedere alla valutazione del compendio fallimentare immobiliare, ed eventualmente mobiliare, relativo alla società in oggetto ...”*, con la precisazione in appresso *“... La presente costituisce altresì delega al fine di consentirle l’acquisizione presso gli uffici preposti, di tutte le informazioni e la documentazione necessaria allo svolgimento dell’incarico ...”* (vedasi copia della nomina allegata e denominata **“ALL. B”**).



%%%%%%%%%



## 2. OPERAZIONI PERITALI

Premesso che, a seguito della nomina, il Curatore rendeva disponibile documentazione di interesse ai fini dell'espletamento del mandato (meglio illustrata nel prosieguo della presente), il sottoscritto, secondo sequenza cronologica, procede in appresso a sintetico riepilogo delle attività peritali complessivamente svolte:

- in data 28/10/2021, previ intercorsi accordi verbali con il Curatore, il sottoscritto congiuntamente al predetto Professionista effettuava l'accesso presso l'immobile sito alla Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa, oggetto di procedura, effettuando - ***“... compatibilmente con lo stato dei luoghi che ha parzialmente limitato le verifiche ...”*** - generalizzata verifica dell'immobile, comprensiva della esecuzione di documentazione fotografica e rilievi metrici a campione (vedasi verbale allegato e denominato **“All. C”**);
- a mezzo p.e.c. del 16/11/2021, sulla scorta di quanto rilevato in occasione del citato sopralluogo del 28/10/2021, il sottoscritto inviava al Curatore note preliminari riguardanti l'immobile in parola, segnalando tra l'altro che ***“... in corrispondenza della porzione Nord-Ovest dell'area di pertinenza esterna del suddetto immobile, ovvero in prossimità dello svincolo viario e***

*della prospiciente linea ferroviaria, la delimitazione del lotto risulta inadeguata e/o parzialmente rimossa, con conseguente facilitazione all'accesso da parte di terzi ...”* (vedasi p.e.c. e note preliminari allegati e denominati “**All. D**”);

- in data 7/12/2021, previa:

- formale istanza di accesso agli atti trasmessa ai competenti uffici tecnici del Comune di Scafa a mezzo p.e.c. del 26/11/2021 (vedasi copia istanza allegata e denominata “**All. E**”);
- preliminare consultazione, in data 2/12/2021, della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico Comunale e presa in consegna dei relativi elaborati a fine di effettuarne successiva copia (vedasi copia di richiesta e consegna allegata e denominate “**All. F**”);

il sottoscritto, presso i predetti Uffici, acquisiva copia di documentazione tecnica riguardante l'immobile oggetto di procedura, meglio illustrata nel prosieguo (vedasi copia della dichiarazione allegata e denominata “**All. G**”);

- in data 18/1/2022, a seguito di formale istanza a mezzo p.e.c. del 7/12/2021, il sottoscritto acquisiva il Certificato di Destinazione Urbanistica relativa a terreno di pertinenza della procedura (vedasi Certificato ed istanza allegati e denominati “**All. H**”);

Nelle more di dette attività il sottoscritto, oltre a richiedere alla Curatela anticipazione del fondo spese con istanza del 7/12/2021 - cui seguiva bonifico del 20/1/2022 e conseguente fattura in acconto del 21/1/2022 (vedasi copia istanza e correlata documentazione allegata e denominata “**All. I**”) - altresì procedeva ad ulteriori acquisizioni di documentazione di interesse, più precisamente coincidenti con:

- riferimenti catastali, quali planimetrie, visure, stralci di mappa, etc. (vedasi documentazione catastale allegata e denominata “**All. L**”);
- certificato ipotecario speciale n° PE13058/2022, (vedasi certificato allegato e denominato “**ALL. M**”);
- attestazione della Agenzia delle Entrate pervenuta in data 8/2/2022, inerente eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodato sugli immobili oggetto di procedura, correlata a precedente istanza del 7/12/2021 (vedasi richiesta e riscontro allegati e denominati “**All. N**”).

%%%%%%%%%

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In ordine agli immobili di proprietà della società “xxxx  
xxxxx, ubicati alla Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa

(PE) ed in sintesi coincidenti con:

- **opificio ubicato su terreno catastalmente individuato al Foglio 6, P.Illa 167, articolato in diversi subalterni identificati in catasto fabbricati al Foglio 6, P.Illa 197, Sub 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15, 20, 21, oltre relativi beni comuni non censibili;**
- **appezzamento di terreno, di fatto incluso nell’area pertinenziale del suddetto opificio, individuato in catasto terreni al Foglio 6, P.Illa 1443,**

il sottoscritto ha acquisito la seguente documentazione catastale:

- stralcio di mappa;
- visure in Catasto Terreni;
- visure in Catasto Fabbricati;
- elenco subalterni;
- elaborato planimetrico;
- planimetrie delle singole unità immobiliari urbane,

illustrata in appresso, con separato riferimento (vedasi già citato “All. L”).

## STRALCIO DI MAPPA

Lo stralcio di mappa catastale n° T28309/2021 del 20/11/2021, inerente porzione del Foglio di mappa n° 6 del Comune di Scafa (PE), rappresenta in scala originale 1:2000 la configurazione planimetrica delle P.lle 197 e 1443 - sulle quali di fatto ricade il fabbricato di interesse, a sua volta graficizzato nella sagoma di ingombro - nonchè l'immediato intorno zonale in cui le stesse sono collocate, sostanzialmente caratterizzato da tessuto urbano a destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed in parte commerciale.

## VISURE IN CATASTO TERRENI

La visure storiche effettuate presso il Catasto Terreni di Scafa (PE) e riferite alle P.lle 197 e 1443 del Foglio 6, tra l'altro evidenziano i dati seguenti:

- P.lla 197: Qualità Ente Urbano, superficie mq. 1.903, dati derivanti da frazionamento del 30/11/2016;
- P.lla 1443: Qualità Seminativo, superficie mq. 180, dati derivanti da frazionamento del 19/7/1965, intestata a xxxxx per 1/1.

## VISURE IN CATASTO FABBRICATI

Le visure storiche per immobile effettuate presso il Catasto Fabbricati di Scafa (PE), con separato riferimento alle distinte unità immobiliari intestate alla società “xxxxx” ed

ubicate alla Via Castellari n° 10 del suddetto Comune, tra l’altro evidenziano i dati in appresso:

### 1) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 4:

- Categoria: D/8 - (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*);
- Rendita: € 1.430,00;
- Piano: Terra;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.

### 2) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 5:

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 2.388,00;
- Piano: Terra;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.

### 3) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 6:

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 2.726,00;
- Piano: Terra;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.



**4) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 8:**

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 612,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.



**5) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 10:**

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 388,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.

**6) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 14:**

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 1.728,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da variazione del 10/03/2005, frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione.



**7) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 15:**

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 1.526,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da variazione del 10/03/2005, frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione.



**8) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 20:**





- Categoria: D/8;
- Rendita: € 628,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.

**9) – Foglio 6, P.IIa 197, Sub 21:**

- Categoria: D/8;
- Rendita: € 1.108,00;
- Piano: 1°;
- Dati derivanti da frazionamento e fusione del 20/10/2004.

**ELENCO SUBALTERNI – ELABORATO PLANIMETRICO**

La disamina congiunta della dimostrazione grafica e dell'elenco dei subalterni, oltre ad ulteriori visure catastali, evidenzia che sulla P.IIa 197 del Foglio 6 del Comune di Scafa, oltre ai subalterni precedentemente evidenziati, insistono gli ulteriori beni in appresso:

- Sub 11, Bene Comune non censibile, coincidente con “centrale termica”, comune a tutti i subalterni;
- Sub 12, Bene Comune non censibile, coincidente con “ingresso”, comune ai Sub 8 e 10;
- Sub 13, Bene Comune non censibile, coincidente con “ingresso - portico”, comune ai Sub 6, 19, 20 e 21;
- Sub 16, Bene Comune non censibile, coincidente con “ingresso - vano scala ascensore”, comune ai Sub 14 e 15;



- Sub 19, Bene Comune non censibile, coincidente con “vano scala - disimpegno”, comune ai Sub 20 e 21;
- Sub 22, Bene Comune non censibile, coincidente con “corte”, comune a tutti i subalterni.



%%%%%

### PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali acquisite, relativamente ai singoli subalterni precedentemente elencati, con rapporto di scala pari ad 1:200 ne graficizzano le specifiche configurazioni planimetriche, indicando altresì:

- i livelli di piano;
- le altezze interne;
- le destinazioni d'uso, nel complesso riconducibili a laboratori, magazzini ed uffici.

Le citate articolazioni planimetriche, vengono meglio illustrate nella successiva sezione della presente disamina, denominata “Descrizione dei Beni”.



%%%%%%%%%



## 4. CONTRATTI DI LOCAZIONE

Sulla scorta di formale richiesta inoltrata dallo scrivente a mezzo p.e.c. del 7/12/2021 alla Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescara, finalizzata ad ottenere “... *copia di contratto di locazione (e/o comodato e simili) - qualora registrato, ovvero attestazione della assenza della suddetta registrazione ...*”, i predetti Uffici, con riferimento al compendio immobiliare che ci occupa, a mezzo p.e.c. del 8/2/2022 fornivano nota di riscontro nella quale veniva precisato quanto segue: “... *in ossequio alla sua richiesta pervenuta via pec in data 9/12/2021 protocollata al n. 61541, sono qui a comunicarle che “in relazione a quanto da lei richiesto in ordine al Fallimento n. 60/2010 “xxxxxx, dalle interrogazioni svolte e dalle informazioni disponibili non risultano contratti di locazione in essere (e/o comodato e simili) per quanto riguarda gli immobili identificati nel Comune di Scafa (PE) – Via castellari n. 10 identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 6, particella 197 Sub. dal n. 1 al n. 22 ...*” (vedasi già citato “All. N”).

%%%%%%%%%

## 5. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare di che trattasi, ubicato alla Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa (PE), si sostanzia in un manufatto ad uso industriale e relativa area perimetrale esterna, di fatto comprensiva della P.Ila 1443.

Il fabbricato - interamente recintato e dotato di accessi pedonali e carrabili, seppure la delimitazione del lotto risulta inadeguata e/o parzialmente rimossa in prossimità dello svincolo viario e della prospiciente linea ferroviaria - è articolato in due livelli fuori terra ed è caratterizzato da copertura piana non praticabile, struttura portante in telai di cemento armato, solai in latero cemento, tamponature in laterizio, tramezzature interne in parte in laterizio ed in parte in cartongesso, infissi esterni prevalentemente metallici (alcuni dei quali dotati di avvolgibili e grate metalliche antintrusione), pavimentazione prevalentemente in piastrelle di gres nelle zone di lavoro e in marmittoni negli uffici, esterni ed interni intonacati e tinteggiati, ovvero parzialmente dotati di rivestimenti in piastrelle in corrispondenza dei servizi, impianti elettrico e termico del tutto obsoleti.

Sulla scorta delle verifiche esperite nel corso del sopralluogo in data 28/10/2021 - “... *compatibilmente con lo stato dei luoghi che ha parzialmente limitato le verifiche* ...” (vedasi già citato “**All. C**”) - il sottoscritto ha riscontrato che l’immobile in esame, di datata epoca di realizzazione, è caratterizzato da uno stato di generalizzato

degrado, verosimilmente correlato anche a prolungato abbandono, evidenziato da:

- area pertinenziale invasa da vegetazione spontanea, oltre ad accumuli di materiale di risulta di varia natura;
- alterazioni cromatiche e distacchi di rivestimenti pittori interni ed esterni, quali intonaci e tinte;
- distacchi di materiale copriferro in corrispondenza di elementi strutturali, con conseguente esposizione delle armature metalliche e presenza di estemporanei presidi di sostegno;
- carente tenuta dei pluviali esterni con conseguenti macchie murarie da dilavamento;
- estese manifestazioni di immissioni di acque meteoriche all'interno dei vani al piano primo, verosimilmente correlate ad inadeguata funzionalità dell'impermeabilizzazione della copertura, con conseguenti disgregazioni e distacchi di intonaci, oltre ad ulteriori analoghe evidenze in corrispondenza di vani e servizi al piano terra;
- distacchi di porzione della pavimentazione costituita da piastrelle in gres;
- vetri rotti ed avvolgibili distaccate in corrispondenza di finestre e porte;
- depositi di materiali di risulta, scaffali, suppellettili e mezzi di produzione in stato di abbandono.

Il tutto visivamente evidenziato e documentato dall'insieme delle allegate **foto nn. 1/72** (vedasi foto allegate e denominate “**All. AB**”).

Inoltre, per completezza di disamina, considerato che l'opificio in parola risulta catastalmente articolato in vari subalterni, il sottoscritto, in base alle relative planimetrie catastali (vedasi già citato "All. L"), procede in appresso a distinta descrizione:

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 4:** trattasi di laboratorio avente altezza interna pari a ml. 3,20, dotato di duplice accesso diretto dall'esterno e costituente porzione orientata a Sud-Ovest del piano terra, articolato in singolo ambiente e completo di servizi costituiti da due locali w.c. ed un ripostiglio

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 5:** trattasi di laboratorio avente altezza interna pari a ml. 3,20, dotato di singolo accesso diretto dall'esterno e costituente porzione centrale del piano terra, articolato in singolo ambiente e completo di servizi costituiti da due locali w.c.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 6:** trattasi di laboratorio avente altezza interna pari a ml. 3,20, dotato di singolo accesso diretto dall'esterno e costituente porzione orientata a Nord-Est del piano terra, articolato in un ambiente principale ed ulteriore vano, oltre servizi costituiti da singolo w.c. con antibagno.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 8:** trattasi di ufficio avente altezza interna pari a ml. 3,50, dotato di accesso diretto dall'esterno tramite vano comune e costituente porzione orientata a Nord-Est del piano primo, articolato in singolo vano, oltre w.c. con antibagno.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 10:** trattasi di ufficio avente altezza interna pari a ml. 3,20, dotato di accesso diretto dall'esterno tramite vano comune e costituente porzione d'angolo orientata a Nord-Est del

piano primo, articolato in singolo vano, oltre disimpegno, sala d'attesa e w.c.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 14:** trattasi di due distinti ambienti rispettivamente adibiti a laboratorio e magazzino, oltre due locali w.c. con antibagno, aventi altezza interna pari a ml. 3,50 ed accesso diretto dall'esterno tramite vano comune, ubicati in corrispondenza della porzione d'angolo orientata a Sud-Ovest del piano primo.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 15:** trattasi di due distinti ambienti rispettivamente adibiti a laboratorio e magazzino, oltre due locali w.c. con antibagno, aventi altezza interna pari a ml. 3,50 ed accesso diretto dall'esterno tramite vano comune, ubicati in corrispondenza della porzione centrale orientata a Sud-Est del piano primo.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 20:** trattasi di due distinti ambienti rispettivamente adibiti a laboratorio ed ufficio, oltre singolo w.c. con antibagno, aventi altezza interna pari a ml. 3,50 ed accesso tramite vano comune, ubicati in corrispondenza della porzione centrale orientata a Nord-Ovest del piano primo.

**Foglio 6, P.IIa 197, Sub 21:** trattasi di due distinti ambienti rispettivamente adibiti a laboratorio e spogliatoio dotato di n° 5 w.c., aventi altezza interna pari a ml. 3,50 ed accesso tramite vano comune, ubicati parte in corrispondenza della porzione d'angolo orientata a Nord del piano primo e parte in corrispondenza della porzione centrale orientata a Sud-Est del medesimo livello.

%%%%%%%%%

## 6. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA FABBRICATI

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico-edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione disponibile e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

### 6.1. VERIFICA CATASTALE

Sulla scorta delle verifiche comparative esperite in termini meramente visivi tra le planimetrie catastali acquisite (vedasi già citato “ALL. L”) ed il corrispondente stato dei luoghi - esplicitando al riguardo riserve, dovute alla oggettiva impossibilità di procedere ad analitica ispezione dell'intero manufatto - il sottoscritto, con separato riferimento ai singoli subalterni, ha rilevato quanto segue:

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 4:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto l'accesso rappresentato in corrispondenza del fronte Nord-Ovest è in realtà una finestra, mentre non è stato possibile ispezionare compiutamente i servizi igienici.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 5:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto non vi è corrispondenza tra l'accesso e le finestre rappresentate sul fronte Nord-Ovest ed inoltre risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 6:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 8:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 10:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata la collocazione ed il numero delle porte.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 14:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 15:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 20:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna.

**Foglio 6, P.lla 197, Sub 21:** lo stato dei luoghi non risulta perfettamente congruente alla rappresentazione catastale in quanto risulta variata l'articolazione interna ed inoltre è presente una porta finestra in corrispondenza del fronte Nord-Est, non rappresentata sulla planimetria catastale.

%%%%%

## 6.2. VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi - il sottoscritto preliminarmente riporta, in sequenza cronologica, le autorizzazioni rinvenute nella documentazione resa disponibile dalla Curatela, verificate ed integrate con quanto acquisito nel corso dell'accesso agli atti esperito presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Scafa, e più precisamente:

- Autorizzazione a costruire prot. 8848 del 2/9/1963;
- Licenza di Costruzione Edile del 29/10/1970;
- Licenza di Costruzione Edile del 22/11/1973;
- Domanda di Licenza di Costruzione Edile del 1976;
- Agibilità prot. nn. 1610 e 2018 rispettivamente in data 26/3/1994 e 20/4/1994;
- Denuncia di Inizio Attività n° 30 del 19/6/2001;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 356 del 13/4/2005;
- Permesso di Costruire n° 1 del 4/10/2010;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 49 del 30/11/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 10/8/2012;

per meglio evidenziarle in appresso, con separata disamina, procedendo a conclusive considerazioni sulla conformità degli immobili.

### **AUTORIZZAZIONE PROT. 8848 DEL 2/9/1963**

In data 2/9/1963 l'Ingegnere Capo del *Ministero dei Lavori Pubblici - Provveditorato regionale alle Opere Pubbliche L'Aquila, Ufficio Genio Civile di Pescara* - rilasciava al Sig. Ruffini Alfonso l'autorizzazione avente prot. 8848 per la costruzione “... **di un fabbricato ad uso industriale di piani 2 e vani 7 dell'altezza di m. 7 sito in Via Castellari del Comune di Scafa ...**”.

Nel relativo fascicolo istruttorio, privo di relazione tecnica, è presente un unico elaborato grafico dal quale si desumono le principali caratteristiche plano-volumetriche del realizzando fabbricato (vedasi copia-stralcio Autorizzazione allegata e denominata “**All. O**”).

### **LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 29/10/1970**

Seppure non ne è stato rinvenuto il titolo edilizio, dal frontespizio del fascicolo istruttorio dell'Ufficio Tecnico di Scafa risulterebbe il rilascio in data 29/10/1973, al Sig. Ruffini Alfonso, di una licenza di costruzione relativa ad “... **ampliamento di fabbricato industriale ...**”, il “minimale” allegato progettuale rappresenta una estensione planimetrica dell'originario corpo di fabbrica su due livelli, caratterizzata da copertura piana (vedasi copia-stralcio Licenza allegata e denominata “**All. P**”).

### LICENZA DI COSTRUZIONE DEL 22/11/1973

A seguito di istanza presentata dal Sig. Alfonso Ruffini il Sindaco di Scafa rilasciava in data 22/11/1973 una Licenza di Costruzione riguardante l'ampliamento di un fabbricato industriale sito in Via Castellari del predetto Comune.

Il relativo elaborato grafico rinvenuto nel fascicolo istruttorio evidenzia un ampliamento sostanzialmente sovrapponibile - per ubicazione e caratteristiche, ma non per dimensioni - a quello già autorizzato con la citata Licenza del 29/10/1973 che pertanto, presumibilmente, potrebbe ritenersi “di fatto” sostituita da quella in esame.

Detta ipotesi non risulta comunque suffragata da alcun riscontro (vedasi copia-stralcio Licenza allegata e denominata “**All. Q**”).

### DOMANDA LICENZA DI COSTRUZIONE 1976

È stata rinvenuta presso il Competente Ufficio Tecnico Comunale una domanda del Sig. Alfonso Ruffini inerente “... *l'approvazione del progetto della recinzione di un opificio industriale ...*”.

Detta domanda - seppure priva di data, titolo ed allegati - è stata classificata dal predetto Ufficio Tecnico come “Licenza di Costruzione Edile del 26/10/1976” (vedasi copia domanda allegata e denominata “**All. R**”).

## AGIBILITÀ PROT. N° 1610/1994 E N° 2018/1994

Con riferimento all'immobile in oggetto il sottoscritto ha riscontrato la presenza di due distinte dichiarazioni aventi ad oggetto **“Agibilità stabilimento xxxx**, e precisamente (vedasi copie

Agibilità allegate e denominate **“All. S”**):

- a) la dichiarazione n° 1610 in data 26/3/1994, nella quale tra l'altro si legge: **“... Il Sindaco in relazione a proprio atto Prot. n° 964 del 22.2.1994 di sospensione agibilità ... Considerati rimossi i rilievi posti dal Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale ... DICHIARA CONFERMARE l'Agibilità dello stabilimento xxxxxxx' sito in Scafa alla Via Castellari n° 10 limitatamente all'atrio d'ingresso al piano terra e ai locali situati al piano primo a condizione che il locale lavabi e latrine venga utilizzato unicamente per la parte adibita a spogliatoio ...”**;
- b) la dichiarazione n° 2018 in data 20/4/1994, nella quale tra l'altro si legge: **“... Il Sindaco in relazione a proprio atto Prot. n° 964 del 22.2.1994 di sospensione agibilità ... Considerati rimossi i rilievi posti dal Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale ... DICHIARA CONFERMARE l'Agibilità dello stabilimento xxxxx' sito in Scafa alla Via Castellari n° 10 relativamente ai locali situati al piano terra dell'edificio e destinati a Magazzino, Stireria, Spaccio aziendale, locale di sosta e attività ricreative, ed i servizi ...”**.

### **D.I.A. IN DATA 19/6/2001**

In data 19/6/2001 l'amministratore unico della "xxx  
xxxx", relativamente al bene in esame, inoltrava presso i  
competenti uffici comunale la Denuncia di Inizio Attività n° 30 -  
variante alla precedente D.I.A. n° 27 del 24/5/2001 - riguardante  
l'esecuzione di opere interne in corrispondenza di porzione del  
piano terra (vedasi copia D.I.A. allegata e denominata "All. T").

### **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA DEL 13/4/2005**

In data 13/4/2005 veniva rilasciato il permesso di Costruire in  
Sanatoria n° 356 nel quale veniva precisato che "*... I locali  
accessori oggetto di sanatoria, sono costituiti da due piccoli w.c.,  
un piccolo ripostiglio ed un disimpegno che li collega, il tutto posto  
al piano sottostrada ...*" (vedasi copia Sanatoria allegata e  
denominata "All. U").

### **PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 4/2/2010**

Con il Permesso di Costruire n° 1 del 4/2/2010 la ditta "xxxx  
xxx, con riferimento al fabbricato  
catastalmente identificato al Foglio 6, P.lla 197, Sub 6, 8, 10, 20 e  
21, veniva autorizzata alla "*... Divisione di due unità immobiliari e  
realizzazione di opere interne ad un fabbricato adibito a  
laboratorio confezioni abbigliamento ...*" (vedasi copia P.d.C.  
allegato e denominato "All. V").

### S.C.I.A. N° 49/2011

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 49 del 30/11/2011 - prot. 8018 - la xxxxx, relativamente al manufatto in esame, segnalava ai competenti uffici comunali il “... **rifacimento muro di recinzione in Via Castellari n. 10 ...**”, precisando nella relazione tecnico-illustrativa che “... **I lavori di rifacimento si rendono necessari poiché il muro di recinzione risulta danneggiato ...**” (vedasi copia S.C.I.A. allegata e denominata “**All. Z**”).

### S.C.I.A. IN DATA 10/8/2012

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 10/8/2012 la “xxxxx - limitatamente ai subalterni di cui al Foglio 6, P.lle 197, Sub 6, 8, 10, 20 e 21 - segnalava ai competenti uffici comunali la “... **realizzazione di opere interne ...**”, precisando nella relazione tecnico-illustrativa le seguenti attività (vedasi copia S.C.I.A. allegata e denominata “**All. AA**”):

- “... **demolizione di tramezzi interni ...**;
- **integrazione della pavimentazione nei tratti interessati dalle demolizioni**;
- **realizzazioni di due pareti di ml. 3 ...**;
- **realizzazione di un vano porta di accesso diretto al locale laboratorio**;
- **rifacimento della parete dello spogliatoio ...**;
- **adeguamento dell'impianto elettrico**;
- **tinteggiatura interna ...**”.

## REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Preliminarmente evidenziato che la datata epoca di costruzione dell'immobile in esame, congiuntamente alla specifica natura dello stesso ed al susseguirsi di varie autorizzazioni che, in parte, si

rivelano:

- incomplete nella rappresentazione progettuale;
- tra loro parzialmente incongruenti;
- irreperibili riguardo al titolo;
- documentate limitatamente alla richiesta presentata,

lasciano spazio a sostanziali indeterminazioni e conseguenti riserve in ordine alla possibilità di procedere ad integrale e corretta ricostruzione dell'iter tecnico-amministrativo dell'immobile stesso e conseguentemente della sua legittimità, il sottoscritto, tenuto conto di quanto desumibile dai titoli sopra illustrati, comunque segnala anomalie di natura urbanistico-edilizia rispetto all'attuale stato dei luoghi, tali da richiedere specifici approfondimenti, attualmente identificabili:

- nella configurazione della copertura della porzione del corpo di fabbrica destinata alla produzione, originariamente del tipo a falda;
- nella articolazione in elevato della zona uffici, originariamente assentita con maggiori altezze;

- nella configurazione della scala di accesso e del sottostante locale tecnico in corrispondenza del fronte Nord-Est;
- nella configurazione dell'attuale portico, precedentemente assentito quale volume;
- nella configurazione della scala di accesso in corrispondenza del fronte a Sud-Ovest;
- nella articolazione interna degli spazi, peraltro derivante sia da singole autorizzazioni limitate a porzioni del fabbricato sia da frazionamenti urbanisticamente non riscontrati;
- nelle modifiche prospettiche riguardanti caratteristiche e dimensioni di alcune delle bucaure di facciata.

Tanto evidenziato ed altresì precisato che le certificazioni di agibilità reperite e relative all'anno 1994 non tengono conto delle successive autorizzazioni e variazioni - a seguito delle quali non risultano rilasciate ulteriori certificazioni di agibilità - lo scrivente, stanti le indeterminazioni esposte, necessariamente demanda conclusive valutazioni a più analitica verifica da effettuare in sede di specifica progettazione dell'adeguamento, finalizzata a preliminarmente verifica e successive attività di eventuale sanatoria e/o ripristino delle opere che risulteranno difformi dai titoli rilasciati.

%%%%%%%%%

## 7. FORMAZIONE DEI LOTTI- CONFINI

Relativamente all'opificio ubicato alla Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa (PE), identificato:

- in catasto fabbricati al Foglio 6, P.Illa 197, Sub 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15, 20, 21, oltre beni comuni non censibili;
- in catasto terreni al Foglio 6, P.Illa 197 (Ente Urbano) e P.Illa 1443 (seminativo),

il sottoscritto, a fini di maggiore appetibilità commerciale, stanti la natura, le caratteristiche, le consistenze, l'ubicazione e la destinazione d'uso di beni - che in sostanza identificano un *unicum* funzionale - ha ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Considerata la documentazione catastale acquisita (vedasi già citato "All. L"), il lotto come sopra definito nel complesso confina con (a partire da Sud e procedendo in senso orario):

- Via Castellari;
- Comune di Scafa (Foglio 6, P.Illa 2353, 2354 e 2355);
- Rete Ferroviaria Italiana S.P.A (Foglio 6, P.Illa 2366),

salvo altri e/o aventi causa.

%%%%%%%%%

## 8. RISULTANZE IPO-CATASTALI

Sulla scorta delle verifiche esperite, tenuto particolarmente conto:

- dell'atto di cessione di complesso aziendale del 26/7/1984 per Notaio Cristiano Napoleone - Rep. 120153, Racc. 8005 (vedasi copia atto di cessione e relativa nota di trascrizione allegati e denominati "All. J");
- del certificato ipotecario speciale prot. PE12757 in data 9/3/2022, (vedasi già citato "All. M"),

il sottoscritto, con separato riferimento:

- alla proprietà dei beni di che trattasi ed alla continuità delle trascrizioni;
- alla presenza di pregiudizievoli e relativi costi di cancellazione, illustra le risultanze in appresso.

### 8.1. TITOLI DI PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto di procedura, catastalmente identificati:

- ai fabbricati al Foglio 6, P.lla 197, Sub 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15, 20, 21;
- ai terreni al Foglio 6, P.lla 1443,

risultano di proprietà - per 1/1 - della società xxxxx Srl" con sede Scafa e ad essa pervenuti:

- a) I sub 4 – 5 – 14 – 15, e la P.lla 1443, per compravendita con atto del Notaio Napoleone del 26/07/1984 rep 120153 trascritto a Pescara

il 04/08/1984 al numero di RP 6105.

In precedenza detti beni appartenevano a xxxxxxxi

Alfonso con sede in Pescara, ad essa per atto precedente il ventennio.

**b)** I sub 8 – 10 - 21 – 6 - 20 per sentenza di inefficacia del Tribunale di Pescara del 29/07/2015, rep 1087, annotata il 24/03/2021 ai numeri di RP 783 – 784 – 785 – 786.

In precedenza detti beni appartenevano a xxxxxxx con

sede in Scafa, ad essa per averli ricevuti con compravendite del Notaio Di Pierdomenico del 31/05/2005 rep 20116 trascritto a Pescara il 01/06/2005 al numero di RP 5641 (sub 8 – 10); del 21/10/2005 rep 21420 trascritto a Pescara il 28/10/2005 al numero di RP 10809 (sub 21); del 30/01/2007 rep 25161 trascritto a Pescara il 07/02/2007 al numero di RP 1534 (sub 6); del 22/12/2008 rep 28114 trascritto a Pescara il 09/01/2009 al numero di RP 182. (sub 20).

Si precisa che per quanto riguarda il sub 6 l'inefficacia riguarda la nuda proprietà, in quanto la xxxxx” nell'atto del Notaio Di Pierdomenico del 30/01/2007 rep 25161 si era riservata il diritto di usufrutto.

In precedenza detti beni appartenevano a xxxxx

con sede Scafa per 1/1 proprietà; ad essa per compravendita con atto del Notaio Napoleone del 26/07/1984 rep 120153 trascritto a Pescara il 04/08/1984 al numero di RP 6105.

In precedenza detti beni appartenevano a xxx

xxxxxcon sede in Pescara; ad essa per atto precedente il ventennio.

**ATTO IN DATA 26/07/1984**

Per completezza di disamina il sottoscritto ha altresì reperito il citato atto di “*Cessione di complesso aziendale*” del 26/07/1984 - rep. 120153, racc. 8005 - per Notaio Cristiano Napoleone nel quale, tra l’altro, si legge: “... *Il Sig. xxxx, quale titolare della xxxx’ vende alla ‘xxx xx ... il complesso aziendale sito in Scafa (Pescara), alla Via Castellari 10 ... consistente di terreno ... con sovrastanti fabbricati (capannoni industriali, edificio per uffici e servizi, relativi impianti), e dei beni mobili ... Gli immobili confinano con Via Castellari, xxxx, xxxxxx salvo altri; il terreno è in catasto a pag. 1804, fol. 6, p.lla 197 ... e p.lla 1443 ... i fabbricati ... sono censiti al N.C.E.U. a pag. 621, fol. 6, p.lla 197, cat. D/1 ... Si precisa che i terreni sono così pervenuti alla venditrice: la p.lla 197 per compravendita a rogito Notaio Grilli di Torre de’ Passeri in data 30/4/1962, reg.to a Popoli l’11/5/1962 al n. 486; la p.lla 1443 (già 643/b) per atto pubblico amministrativo in data 19/7/1965, dalle Ferrovie dello Stato, reg.to ad Ancona il 29/10/1965 al n. 3877 ...*” (vedasi copia atto di cessione e relativa nota di trascrizione allegati e denominati “**All. J**”).

**Sulla scorta della documentazione esaminata, per gli immobili suddetti, sussiste continuità delle trascrizioni al ventennio.**

%%%%%

## 8.2. PREGIUDIZIEVOLI RILEVATE

In ordine alle pregiudizievoli gravanti sugli immobili in esame, e relativi costi di cancellazione, con aggiornamento alla Conservatoria di Pescara a tutto il 08 marzo 2022, risulta quanto segue:

**1) Trascrizione RG 19542 RP 13403 del 18/11/2004;** locazione ultranovennale del Notaio Di Pierdomenico del 17/11/2004 rep 17853. A Favore xxxx; xxx

xxxx Grava sui sub 4 – 7 – 8 – 10

Le pregiudizievoli non si cancellata con decreto di trasferimento

**2) Iscrizione RG 18888 RP 4037 del 17/11/2008;** ipoteca legale della Equitalia Pragma Spa del 10/11/2008 rep 648 con cui a garanzia della somma di € 436.072,29 si iscrive ipoteca legale di € 872.144,58. Grava sul sub 6

Il costo di cancellazione è pari alla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre 94,00 euro di spese fisse.

**3) Iscrizione RG 9373 RP 2332 del 09/06/2009;** ipoteca legale della Equitalia Pragma Spa del 26/05/2009 rep 1123 con cui a garanzia della somma di € 204.417,36 si iscrive ipoteca legale di € 408.834,72. Grava sul sub 6

Il costo di cancellazione è pari alla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre 94,00 euro di spese fisse.

**4) Iscrizione RG 19291 RP 4482 del 09/06/2009;** ipoteca legale della Equitalia Pragma Spa del 21/10/2010 rep 72 con cui a garanzia della somma di € 524.516,28 si iscrive ipoteca legale di € 1.049.032,56. Grava sui sub 5 – 14 – 18 – 6 della p.lla 197, nonché sulla p.lla 1443.

Il costo di cancellazione per Lotto è pari alla minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale ipoteca, oltre 94,00 € di spese fisse.

**5) Trascrizione RG 8921 RP 5493 del 09/06/2011;** sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 11/11/2010 rep 680. Grava sui sub 4 – 5 – 6 – 14 – 15 – 18 della p.lla 197, nonché sulla p.lla 1443.

Il costo di cancellazione per Lotto è pari ad € 294,00

**6) Trascrizioni RP 2118-2119-2120-2121 del 22/02/2012;** citazione per accertamento simulazione atti del Tribunale di Pescara del 21/12/2011 rep 9724 a favore della Massa dei Creditori del “xxxxx”.

Le trascrizioni, che a seguito della sentenza di inefficacia, sono solo pregiudizievoli formali, e non sostanziali, si possono cancellare al costo fisso di € 294,00 a trascrizione.

**7) Iscrizione RG 4308 RP 667 del 10/04/2018;** decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 03/11/2017 rep 785 con cui a garanzia della somma di € 12.200,08 si iscrive ipoteca giudiziale di € 35.000,00. A favore Salvitti Nicoletta, Pescara, 24/04/1967. Grava sui sub 10-20-21-8-6

Il costo di cancellazione per Lotto è pari ad € 294,00

**8) Iscrizione RG 5206 RP 766 del 27/04/2018;** sentenza di condanna del Tribunale di Pescara del 09/03/2018 rep 3036 con cui a garanzia della somma di € 3.230,00 si iscrive ipoteca giudiziale di € 6.460,00. A favore xxxx, Pescara, 24/04/1967. Grava sui sub 10 – 20 – 21 – 8 – 6.

Il costo di cancellazione per Lotto è pari ad € 294,00

**9) Trascrizione RG 16813 RP 11793 del 21/11/2019;** sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara del 16/05/2019 rep 56. A favore Massa Creditori xxxx Grava sui sub 10 – 20 – 21 – 8 – 6.

Il costo di cancellazione per Lotto è pari ad € 294,00.

%%%%%%%%%

## 9. VALUTAZIONE DEI BENI

L'iter estimativo adottato – coincidente con metodologia comparativa pluriparametrica, fondata su riferimenti documentali oggettivanti – ha seguito la seguente operatività tecnica:

- attendibile determinazione delle consistenze dimensionali, nella fattispecie distinte in relazioni alle differenti destinazioni d'uso e caratteristiche tipologico-costruttive, più precisamente corrispondenti a:
  - uffici;
  - laboratori / depositi,
- definizione preliminare dei più probabili valori unitari di mercato, medio-statistici, di comparabili immobili di riferimento;
- definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una concreta potenzialità di definizione dei più probabili valori di mercato;
- comparazione della singola tipologia degli immobili in esame a quelle ideali di rispettivo riferimento, assunte in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, ovvero le analogie, attraverso coefficienti incrementali, decrementali o invarianti;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente totale di adeguamento, nei termini economici del valore di mercato dell'immobile.

Come in appresso.

## 9.1. CONSISTENZE DIMENSIONALI

Le consistenze dimensionali complessive delle distinte destinazioni d'uso degli immobili oggetto di stima, rilevate con accettabile approssimazione tecnica a mezzo di rilievo scalimetrico-grafico applicato alle planimetrie catastali acquisite, risultano:

- per gli uffici pari a ca. mq. 133,50;
- per i laboratori / depositi (nella fattispecie assimilabili) pari a ca. mq. 1.346,50,

precisando conclusivamente che gli annessi funzionali - quali le aree pertinenziali esterne (comprensive della P.lla 1443), il locale tecnico, le parti comuni, etc. - a fini estimativi vengono inclusi nei valori unitari del manufatto.

## 9.2. VALORI DI RIFERIMENTO

Il sottoscritto - a fini di massima certezza probabilistica - ha identificato i più probabili valori di mercato degli immobili di che trattasi, sulla scorta di una metodologia comparativa fondata sulla media statistica di un triplice ordine di valori, più precisamente desunti:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (cd. O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate;
- da sito specializzato di settore - nella fattispecie "*Borsinoimmobiliare.it*" - con dati aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati dai principali portali immobiliari nazionali, da rete di referenti locali, da banca dati OMI, da dati ISTAT e Banca d'Italia;
- da personali indagini di mercato, intese come ulteriore contributo alle precedenti serie statistiche di prezzi noti.

Come da separata disamina in appresso.

### O.M.I.

Il parametro di che trattasi, relativo ad immobili in ordinario stato conservativo ubicati nel centro urbano e zone limitrofe del Comune di Scafa e riferito al primo semestre dell'anno 2021 (quale ultimo dato disponibile), per le distinte tipologie in parola è stato identificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della "Agenzia delle Entrate" come segue (vedasi copia-stralcio valori O.M.I. allegata e denominata "ALL. AB"):

- **Uffici:** variabile tra un minimo di €/mq. 560,00 ed un massimo di €/mq. 890,00, ritenuto congruo nella fattispecie in esame pari al valore medio, corrispondente ad €/mq. **725,00**;

- **Laboratori**: variabile tra un minimo di €/mq. 540,00 ed un massimo di €/mq. 1.000,00, ritenuto congruo nella fattispecie in esame pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 770,00**;

## **BORSINO IMMOBILIARE**

Il portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari - denominato “*Borsinoimmobiliare.it*” - con riferimento al territorio del Comune di Scafa, per le distinte tipologie di interesse, fornisce i valori attuali in appresso (vedasi copia-stralcio allegata e denominata “**ALL. AC**”):

- **Uffici**: variabile tra un minimo di €/mq. 497,00 ed un massimo di €/mq. 821,00, ritenuto congruo nella fattispecie in esame pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 659,00**;
- **Laboratori**: variabile tra un minimo di €/mq. 342,00 ed un massimo di €/mq. 924,00, ritenuto congruo nella fattispecie in esame pari al valore medio, corrispondente ad **€/mq. 633,00**.

## **INDAGINI DI MERCATO**

Con riferimento ad immobili comparabili per tipologia e caratteristiche zonali, l'indagine di mercato diretta ed indiretta eseguita dal sottoscritto presso operatori di settore (mediatori immobiliari, imprenditori, costruttori), ha consentito di individuare i valori medi in appresso:

- **Uffici**: **€/mq. 700,00**.



- **Laboratori / Depositi:** €/mq. **750,00.**

%%%%%

### 9.3. VALORI UNITARI MEDI

Sulla scorta dei dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, da portale specializzato nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari e da personali indagini di mercato, i valori unitari medi di riferimento, aventi valenza generalizzata per le distinte tipologie immobiliari in esame, corrispondono - con arrotondamento all'unità - ai conteggi in appresso:

- **Uffici – valore unitario medio:**

$$\text{€/mq. } (725,00 + 659,00 + 700,00) / 3 = \text{€/mq. } \mathbf{695,00}$$

- **Laboratori / Depositi – valore unitario medio:**

$$\text{€/mq. } (770,00 + 633,00 + 750,00) / 3 = \text{€/mq. } \mathbf{718,00}$$

%%%%%

### 9.4. COEFFICIENTI DI VALORE

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca del più probabile valore di



mercato degli immobili oggetto di disamina - in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati - sono quelli relativi alla zona ( $K_{zon}$ ), alle caratteristiche costruttive ( $K_{cos}$ ), all'età ( $K_{età}$ ), alla funzionalità ( $K_{fun}$ ), allo stato d'uso generale ( $K_{uso}$ ) ed alla commerciabilità ( $K_{com}$ ), assunti dal sottoscritto come in appresso:

- **nella componente zonale come segue:**
  - Uffici e Laboratori / Depositi: invariante, assumendo un coefficiente  $K_{zon} = 1,00$  in considerazione dell'area urbana in cui i beni sono ubicati, non distante dal centro del Comunale, prossima a servizi di varia utilità ed infrastrutture stradali di valenza territoriale;
- **nella componente costruttiva come segue:**
  - Uffici e Laboratori / Depositi: decrementale, assumendo un coefficiente  $K_{cos} = 0,95$  in considerazione delle specifiche caratteristiche tecniche e della presenza di tramezzature interne costituite da pannellature leggere in cartongesso;
- **nella componente relativa all'età come segue:**
  - Uffici e Laboratori / Depositi: decrementale, assumendo un coefficiente  $K_{età} = 0,80$  in considerazione della datata epoca di costruzione, collocabile nei primi anni '60;
- **nella componente funzionale, come segue:**
  - Uffici e Laboratori / Depositi: invariante, assumendo un coefficiente  $K_{fun} = 1,00$  in considerazione di connotazioni

positive e negative, quali le dotazioni in termini di beni comuni non censibili, l'articolazione non congruente a standard di ottimale efficienza, nonché la limitata consistenza dell'area pertinenziale;

- **nella componente relativa allo stato d'uso, come segue:**

- Uffici e Laboratori / Depositi: decrementale, assumendo un coefficiente  $K_{uso} = 0,85$  in considerazione dell'esteso stato di degrado riscontrato;

- **nella componente relativa alla appetibilità commerciale, come segue:**

- Uffici e Laboratori / Depositi: decrementale, assumendo un coefficiente  $K_{com} = 0,85$ , in considerazione:
  - ✓ della modalità di alienazione dei beni, correlata a codificata procedura fallimentare che non prevede garanzie per vizi;
  - ✓ delle attuali contingenze di mercato, caratterizzate da generalizzata crisi del settore immobiliare e da ampia offerta di immobili simili a quello in esame, cui non si contrappone una adeguata domanda;
  - ✓ dell'assenza della certificazione di agibilità nonché delle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate e delle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica del bene, con conseguente deprezzamento statisticamente

compensativo degli oneri presuntivamente dovuti per l'adeguamento dell'immobile, in termini di ripristino e/o di eventuale sanatoria.

Conseguentemente i rispettivi coefficienti totali di adeguamento dei valori, assunti con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

- **Uffici - Laboratori / Depositi - Coefficiente totale:**

$$\begin{aligned} K_{\text{tot}} &= K_{\text{zon}} \times K_{\text{cos}} \times K_{\text{età}} \times K_{\text{fun}} \times K_{\text{uso}} \times K_{\text{com}} = \\ &= 1,00 \times 0,95 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,85 = \mathbf{0,549} \end{aligned}$$

%%%%

## 9.5. DEFINITIVO VALORE DI MERCATO

Per quanto in narrativa, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei beni in esame vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, come segue:

- **Uffici – valore unitario adeguato:**

$$\text{€/mq. } 695,00 \times 0,549 = \text{€/mq. } \mathbf{381,56}$$

- **Laboratori / Depositi – valore unitario adeguato:**

$$\text{€/mq. } 718,00 \times 0,549 = \text{€/mq. } \mathbf{394,18}$$

Detti valori unitari, opportunamente “calibrati” rispetto:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili considerati;
  - alle attuali contingenze di mercato;
  - alle specifiche condizioni di vendita;
  - alle irregolarità tecnico-amministrative riscontrate ed alle generalizzate indeterminazioni riguardanti la regolarità edilizio-urbanistica del bene;
  - all'assenza della certificazione di agibilità,
- vengono quindi applicati alle superfici precedentemente determinate, identificando i più probabili valori di mercato delle differenti tipologie esaminate, e precisamente:

- **Uffici – valore di mercato:**

$$€/mq. 381,56 \times mq. 133,50 = € 50.938,26$$

- **Laboratori / Depositi – valore di mercato:**

$$€/mq. 394,18 \times mq. 1.346,50 = € 530.763,37$$

**Conseguentemente il più probabile valore di mercato dell'intero lotto corrisponde alla sommatoria seguente:**

$$€ (50.938,26 + 530.763,37) = € 581.701,63$$

**arrotondato al definitivo valore del lotto pari ad € 581.700,00**

**(diconsi euro cinquecento ottantuno mila settecento / 00)**

%%%%%%%%%

## 10. ULTERIORI RISULTANZE E PRECISAZIONI

Conclusivamente, per completezza di disamina, il sottoscritto procede ad evidenziare ulteriori risultanze e precisazioni inerenti:

- la particella di terreno identificata al Foglio 6 con mappale n° 1443;
  - protocollo d'intesa in data 19/7/2016,
- come segue, con separato riferimento.

### TERRENO AL FOGLIO 6 P.LLA 1443

L'appezzamento di terreno individuato nell'omonimo catasto al Foglio 6, P.lla 1443 - di consistenza pari a mq. 180,00 - seppure di fatto incluso nell'area pertinenziale del suddetto opificio, non risulta catastalmente compreso nel sub 22, che identifica come Bene Comune Non Censibile la corte del fabbricato, né risulta classificato come area urbana.

Conseguentemente il sottoscritto, per completezza documentale finalizzata al trasferimento di proprietà, previa formale istanza del 7/12/2021 rivolta ai competenti uffici comunali, acquisiva il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica datato 9/12/2021, dal quale risulta che detta particella, con riferimento al vigente P.R.G., è compresa in zona "***D4 zone produttivo-terziario di nuovo impianto***" (vedasi già citato "**All. H**").

## PROTOCOLLO D'INTESA IN DATA 19/7/2016

Tra la documentazione fornita dalla Curatela in ordine alla procedura che ci occupa, risulta di interesse il protocollo di intesa sottoscritto in data 19/7/2016 dalla stessa Curatela del Fallimento "xxxxx" - nella persona del Curatore e

Legale Rappresentante pro-tempore dott. Aldo Marcotullio - ed il Comune di Scafa, in quanto inerente il compendio immobiliare di pertinenza della procedura medesima.

Nello specifico detto protocollo recita (vedasi copia protocollo di intesa allegata e denominata “**All. AD**”):

“... *Premesso*

- *Che il Comune di Scafa intende riqualificare l'area adiacente il tracciato ferroviario ricomprendendo altresì l'ambito della proprietà rappresentata dalla Curatela Fallimentare "xxx"*
- *Che il progetto redatto dalle Ferrovie dello Stato per il miglioramento del proprio tracciato con l'eliminazione del passaggio a livello e potenziamento dell'attuale sottopasso tra Via della Rinascita e Via Castellari prevede il ridisegno della viabilità comunale nell'intorno dei beni inseriti nella procedura fallimentare (All. punto 1);*
- *Che è interesse della Curatela mantenere in essere i beni senza che essi siano oggetto di alterazione che potrebbero incidere negativamente sul loro valore;*
- *Che sono valutabili dalla Curatela Fallimentare eventuali*

*elementi che porterebbero concretamente alla valorizzazione dei beni;*

- *Che, il progetto esecutivo redatto dalle Ferrovie dello Stato prevede il ridisegno dell'intero ambito urbano, e più precisamente nella fattispecie dei beni in oggetto, con opere di urbanizzazioni primarie a ridosso della proprietà "x xx." ed in parte anche sulla stessa proprietà;*
- *Che la Curatela fallimentare assistita dal proprio Consulente Tecnico, arch. Orazio D'Orazio ha valutato positivamente gli interventi che si intendono realizzare e che in parte sono già iniziati in altri contesti;*
- *Che gli stessi interventi si collocano in parte anche sulla proprietà in Cura e che, vista la nature delle opere, il Comune potrebbe comunque procedere con Atti espropriativi per pubblica utilità;*

*premesso tutto quanto sopra il Comune di Scafa nella persona del Sindaco Pro-Tempore, Avv. Maurizio Giancola e Curatela Fallimentare xxx." rappresentato dal Dott.*

*Aldo Marcotullio, convengono quanto appresso*

- 1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'intesa;*
- 2. La Curatela fallimentare "xxx" in quanto gestore pro-tempore dei beni, valutata la bontà delle opere e valutati i vantaggi, anche in termini temporali, è disponibile a procedere alla cessione bonaria in favore del Comune di Scafa*

*di parte della particella 197 del foglio 6 pari a circa 700 mq.;  
mantenendo a suo favore inalterate le possibilità edificatrice  
previste dal vigente P.R.G.*

- 3. La stessa Curatela, di contro alla cessione bonaria, che comunque verrà valutata dal Comune di Scafa applicando i prezzi stabiliti dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 30/10/2012 ai fini dell'applicazione dell'IMU richiede allo stesso Comune, che accetta, il riposizionamento dei confini sui lati interessati;*
- 4. Atteso che le aree da cedere sono edificabili ed essendo la cessione eseguita dall'impresa, alla cifra contabilizzata secondo il punto 3. occorrerà aggiungere l'IVA, se dovuta;*
- 5. Ad ogni buon conto l'importo di detta cessione viene quantificata fin da ora in € 21.350,00. Detta somma potrà essere quantificata in via definitiva soltanto dopo la redazione del tipo di frazionamento necessario alla stipula dell'atto.*
- 6. La Curatela oltre a quanto stabilito al precedente punto 3., richiede al Comune di Scafa, che accetta, quale ulteriore indennizzo, la cessione a titolo gratuito di una fascia di terreno posto tra il tracciato ferroviario e la proprietà in Cura, per la lunghezza di circa 84,00 ml., per una larghezza costante di ml. 3,00 e con la possibilità di traslare l'attuale recinzione fino al nuovo limite; tale cessione si perfezionerà solo dopo la stipula degli atti di permuta tra Comune e RFI Spa avente tra l'altro*

*l'area sopra individuata;*

7. *Nella considerazione che il progetto relativo al nuovo assetto viario preveda una nuova strada comunale, che si interponga tra il tracciato ferroviario e la proprietà "xxx*

*xxxxsempre la Curatela richiede al Comune, che accetta, la possibilità di realizzare un accesso carrabile almeno di ml. 6,00, nonché di un accesso pedonale sulla predetta strada;*

8. *La Curatela, ovvero gli aventi diritti, potranno usufruire dell'area di proprietà, senza limiti di distanze per attività a raso, confinante con la porzione retrostante che si andrà a cedere al Comune di Scafa, ovvero dove è previsto la realizzazione del muro di contenimento per rilevato stradale, quest'ultimo da realizzarsi perpendicolarmente alla linea di cessione.*

9. *Sarà cura del Comune di Scafa redigere gli atti necessari ai trasferimenti, ivi compresi gli Atti di Frazionamento per gli aggiornamenti catastali, ovvero, sono a carico del Comune di Scafa tutte le spese necessarie, sia per la cessione che di intestazione delle aree; l'efficacia del presente accordo è subordinata per L'Ente all'approvazione da parte del consiglio comunale per la Curatela ai provvedimenti autorizzativi previsti dagli organi della procedura fallimentare ...”.*

%%%%%%%%%

## 11. CONCLUSIONI



**Conclusivamente, sulla scorta delle risultanze in precedenza evidenziate, il sottoscritto procede a sintetico riepilogo.**



**Con riferimento al compendio immobiliare oggetto della procedura fallimentare della società “xxx, coincidente con opificio sito in Via Castellari n° 10 del Comune di Scafa (PE), catastalmente identificato come segue:**

**a) catasto terreni:**

- **Foglio 6, P.IIa 167, superficie mq. 1.903,00 avente qualità di Ente Urbano;**
- **Foglio 6, P.IIa 1443, superficie mq. 180,00 avente qualità di Seminativo;**

**b) catasto fabbricati:**

- **Foglio 6, P.IIa 197, Sub 4, 5, 6, 8, 10, 14, 15, 20, 21, tutti di categoria D/8,**

**il sottoscritto, sulla scorta di procedura estimativa comparativa, ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni in esame - costituiti in unico lotto - pari ad € 581.700,00 (diconsi euro cinquecento ottantuno mila settecento / 00)\_**



%%%%%%%%%



Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito il sottoscritto consulente, rimanendo disponibile ad ulteriori eventuali incombenze, rassegna la presente disamina - articolata in n° 53 pagine e n° 27 allegati - tramite deposito telematico e successiva consegna *brevi manu* dell'originale cartaceo alla Curatela.

Pescara, 29/3/2022

il Consulente  
dott. arch. Filippo Saia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE ALLEGATI

- “ALL. A” - Copia sentenza dichiarativa di fallimento - 11/11/2010
- “ALL. B” - Nomina in data 25/10/2021;
- “ALL. C” - Verbale di operazioni peritali in data 28/10/2021;
- “ALL. D” - Note preliminari in data 16/11/2021;
- “ALL. E” - Istanza di acceso agli atti in data 26/11/2021;
- “ALL. F” - Richiesta e consegna elaborati in data 2/12/2021;
- “ALL. G” - Dichiarazione di acquisizione documentale del  
7/12/2021;
- “ALL. H” - Certificato di destinazione urbanistica e relativa  
istanza;
- “ALL. J” - Atto di cessione in data 26/7/1984;
- “ALL. I” - Istanza di anticipazione fondo spese e correlata  
documentazione;
- “ALL. L” - Documentazione catastale;
- “ALL. M” - Certificato ipotecario speciale;
- “ALL. N” - Istanza all’Agenzia delle Entrate in data 7/12/2021 e  
relativo riscontro;
- “ALL. O” - Autorizzazione a costruire prot. 8848 del 2/9/1963;
- “ALL. P” - Licenza di Costruzione Edile del 29/10/1970;
- “ALL. Q” - Licenza di Costruzione Edile del 22/11/1973;

- “ALL. R” - Domanda di Licenza di Costruzione Edile del 1976;
- “ALL. S” - Agibilità prot. nn. 1610 e 2018 rispettivamente in data  
26/3/1994 e 20/4/1994;
- “ALL. T” - Denuncia di Inizio Attività n° 30 del 19/6/2001;
- “ALL. U” - Permesso di Costruire in Sanatoria n° 356 del  
13/4/2005.
- “ALL. V” - Permesso di Costruire n° 1 del 4/10/2010;
- “ALL. Z” - S.C.I.A. n° 49 del 30/11/2011;
- “ALL. AA” - S.C.I.A. in data 10/8/2012;
- “ALL. AB” - Valori O.M.I.;
- “ALL. AC” - Valori da sito specializzato di settore -  
“*Borsinoimmobiliare.it*”;
- “ALL. AD” - Protocollo di intesa in data 19/7/2016;
- “ALL. AE” - Documentazione fotografica, foto n.ri 1/72.

%%%%%%%%%