

TRIBUNALE DI PESCARA

CONCORDATO PREVENTIVO

“XXXXXXXXXX” –

N° 40/2013 R.C.P.

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI
CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO - STIMA COMPENDIO
MOBILIARE ED IMMOBILIARE**

G. D. : Dott.ssa A. Fortieri

Commissario Giudiziale: Dott. Francesco Petitto
Consulenti tecnici d'Ufficio: Arch. Filippo Saia – Geom. Antonio Carchesio

Firmato digitalmente da
filippo saia

O = Ordine Architetti di Pescara/80020530681
C = IT

Firmato digitalmente da
ANTONIO CARCHESIO
CN=CARCHESIOANTONIO
O = non presente
C = IT

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. OPERAZIONI PERITALI	6
STIMA COMPENDIO MOBILIARE	17
3. DISAMINA DOCUMENTALE COMPENDIO MOBILIARE	18
3.1. INVENTARIO IN DATA 22/1/2015.....	18
3.2. INVENTARIO IN DATA 9/2/2015.....	20
3.3. RELAZIONE ARCH. TIBERI.....	21
3.4. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA.....	23
3.5. DENUNCE.....	39
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI.....	41
5. LOTTO UNICO	51
6. STIMA COMPENDIO MOBILIARE	53
7. CONCLUSIONI - BENI MOBILI.....	57
STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE	59
8. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	60
LOTTO N° 1 " PROPRIETÀ "XXXXXXXXXS.N.C."	62
9. DESCRIZIONE LOTTO N° 1.....	63
9.1. CONSISTENZE	65
10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 1.....	69
11. DATI CATASTALI – LOTTO N° 1.....	73
12. RISULTANZE IPOCATASTALI LOTTO N° 1.....	76
13. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA – LOTTO N° 1.....	79
13.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	79
13.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	84
14. STIMA – LOTTO N° 1.....	85
15. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO N° 1.....	88
15.1. VALORI MEDI CAPANNONI	89
15.2. VALORI MEDI UFFICI.....	91
16. PARAMETRI DI VALORE - LOTTO N° 1.....	93
16.1. PARAMETRI - CAPANNONE	93

16.2. PARAMETRI - UFFICI.....	95
17. VALORI UNITARI DI MERCATO - LOTTO N° 1	99
18. VALORI DI MERCATO - LOTTO N° 1	100
LOTTO N° 2 - PROPRIETÀ “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXS.N.C.”.....	102
19. DESCRIZIONE LOTTO N° 2.....	103
19.1. CONSISTENZE.....	107
20. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - LOTTO N° 2.....	112
21. DATI CATASTALI - LOTTO N° 2	118
22. RISULTANZE IPOCATASTALI - LOTTO N° 2	122
23. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 2.....	124
23.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	124
23.2. REGOLARITÀ CATASTALE.....	128
24. STIMA - LOTTO N° 2	129
25. VALORI UNITARI MEDI - LOTTO N° 2.....	130
25.1. VALORI MEDI MAGAZZINI.....	131
25.2. VALORI MEDI GARAGE	133
26. PARAMETRI DI VALORE - LOTTO N° 2.....	135
26.1. PARAMETRI - CAPANNONI	135
26.2. PARAMETRI - MAGAZZINI.....	138
26.3. PARAMETRI - UFFICI.....	140
26.4. PARAMETRI - ABITAZIONI	142
26.5. PARAMETRI - GARAGE	144
27. VALORI UNITARI DI MERCATO LOTTO N° 2.....	146
28. VALORI DI MERCATO - LOTTO N° 2	147
29. RIEPILOGO DELLE RISULTANZE	149
TESTATA ALLEGATI.....	156
INDICE ALLEGATI.....	157

%%%%%%%%

1. PREMESSA

Con istanza di nomina del gennaio 2015, evidenziando che:

- *“... l’esame del fascicolo concorsuale e degli atti depositati in Cancelleria nonché una prima indagine catastale, hanno evidenziato la presenza di numerosi beni immobili ... oltre a diversi beni mobili;*
- *... tale circostanza rende necessaria la nomina di più stimatori ...;*
- *... tale esigenza consegue anche al ridotto margine di tempo a disposizione, considerata ... l’imminenza dell’adunanza dei creditori ...;*
- *... l’istante propone ... l’arch. Filippo Saia ... ed il Geom. Antonio Carchesio ...”*,

il Commissario Giudiziale, Dott. Francesco Petitto, chiedeva:

- *“... che la S.V. nomini due periti stimatori ... che parimenti voglia autorizzare ... le valutazioni di congruità e le verifiche documentali anche tenendo conto dei documenti depositati dalla società istante e di quelli che, eventualmente e su richiesta, saranno forniti dalla stessa agli stimatori ...”*.

Accedendo alla predetta richiesta, con provvedimento in data 23/1/2015, la S.V. autorizzava quanto richiesto, *“... nominando per la stima l’Arch. Filippo Saia e il Geom. Antonio Carchesio ...”* (vedasi copia allegata e denominata **“ALL. A1/2”**).

%%%%%%%%%

2. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali d'Ufficio esperite, hanno avuto lo svolgimento riepilogato in appresso, secondo sequenza cronologica:

- in data 22/1/2015 avevano inizio le operazioni di inventario relative ai beni mobili, con esplicita richiesta – rivolta ai soci amministratori presenti – di rendere disponibili “... *documenti amministrativi utili e/o necessari alle indagini peritali ...*” (vedasi copia verbale allegata e denominata “**ALL. B1/3**”);
- in data 28/1/2015, come prestabilita nel citato verbale di inventario, i sottoscritti - previa disamina ed acquisizione in copia di documentazione di interesse inerente gli opifici siti alla Via Aldo Moro s.n.c. (già via Pianapuccia) del Comune di Scafa – procedevano alla verifica degli stessi immobili, rinviando in data 30/1/2015 il prosieguo delle attività (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. C1/3**”);
- in data 3/2/2015 - stante precedente comunicazione di indisponibilità del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a presenziare alla data prestabilita - veniva effettuato il successivo accesso, nel corso del quale i sottoscritti procedevano alla ispezione

dell'opificio intestato alla società "XXXXXXXXXs.n.c.", attuale sede della società, con contestuale esecuzione di mirati rilievi metrici e fotografici.

In tale occasione il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a seguito di esplicita richiesta degli scriventi, precisava che "... *relativamente agli immobili intestati alla società 'XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.'* è da considerare compreso nel compendio offerto in garanzia l'edificio identificato come alloggio custode e relativi annessi ...", inoltre al predetto – avendo i sottoscritti rilevato generalizzate carenze nella documentazione precedentemente esaminata ed acquisita - veniva reiterata richiesta di rendere disponibile documentazione utile alla evasione del mandato, ed in particolare "... *titoli edilizi relativi agli immobili intestati alla 'XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.'; riferimenti contabili ... relativi a macchine ed impianti; dichiarazioni di conformità di macchine ed impianti oltre ad ogni documento tecnico inerente ...*" (vedasi verbale allegato e denominato "ALL. D1/2");

- in data 4/2/2015, con comunicazione a mezzo p.e.c., i sottoscritti inoltravano ai competenti uffici tecnici del Comune di Scafa "*Richiesta di accesso agli atti e di*

acquisizione in copia di documentazione tecnico-amministrativa” riguardante i due opifici oggetto di stima, (vedasi copia stralcio allegata e denominata “**ALL. E1/4**”);

- in data 7/2/2015, come prefissata in precedente verbale di sopralluogo del 3/2/2015, venivano ultimate le verifiche dell’opificio intestato alla società ‘XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.’, comprensive di rilievi metrici e fotografici; in tale occasione il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX rendeva disponibile documentazione – non esaustiva – relativa al citato complesso immobiliare, le operazioni peritali venivano quindi rinviate, sui medesimi luoghi, al giorno 12/2/2014 (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. F**”);
- in data 9/2/2015, congiuntamente al Dott. Petitto, venivano riprese le operazioni di inventario presso la sede della società istante, con identificazione di ulteriori beni mobili, meglio illustrati nel proseguo della presente disamina (vedasi verbale di inventario allegato e denominato “**ALL. G1/2**”);
- ancora in data 9/2/2015, con riferimento alla citata richiesta di accesso agli atti del 4/2/2015, sulla scorta della documentazione tecnico-amministrativa resa disponibile dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel corso delle operazioni peritali esperite e precedentemente illustrate, i sottoscritti inviavano

ulteriore comunicazione a mezzo p.e.c. agli uffici tecnici del Comune di Scafa, contenente riferimenti ed estremi di provvedimenti autorizzativi – “... *da intendersi in termini non esaustivi ...*” – riguardanti gli immobili oggetto di procedura (vedasi copia comunicazione allegata e denominata “**ALL. H1/4**”);

- in data 12/2/2015 veniva esperito ulteriore accesso presso gli immobili di che trattasi, finalizzato a completare le verifiche sui beni mobili, nonché ad acquisire informazioni e chiarimenti in ordine all’insieme della documentazione prodotta in atti dalla società proponente.

In tale occasione - con riferimento alla relazione estimativa dei beni mobili sottoscritta dall’Arch. Tiberi ed alla ulteriore documentazione prodotta in atti in forma di “schede” – veniva verbalizzato quanto segue: “... *il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rilevando generalizzate incongruenze ed anomalie relative alla suddetta documentazione, precisa quanto segue: ‘riguardo alla voce <Impianto estrazione olio di sansa> le schede aggiuntive non risultano esatte, l’impianto infatti risulta articolato in: n° 9 estrattori da ca. 30 mc./cad.; n° 2 concentratori di miscela; n° 1 distillatore; n° 1 colonna finitrice. Riguardo l’impianto di <estrazione*

olio di semi> alcune componenti risultano smontate. Riguardo ai <N° 14 serbatoi stoccaggio mc. 1000,00> indicati dall'Arch. Tiberi nella relazione asseverata, sono in realtà presenti: n° 3 serbatoi per acqua di ca. 10 mc./cad.; n° 2 serbatoi per olio lampante di ca. 10 mc./cad.; n° 2 serbatoi per olio grezzo di ca. 300 mc./cad.; n° 4 serbatoi per olio grezzo di ca. 25 mc./cad.; n° 8 serbatoi per olio grezzo di ca. 20 mc./cad.. Inoltre preciso, relativamente alle citate schede aggiuntive prodotte in atti, che: la scheda singola denominata <impianto essiccazione> individua componenti impiantistiche da considerare incluse nella voce di stima dell'Arch. Tiberi denominata <Impianto preparazione frangitura, tostatura, preparazione seme>, come anche le schede identificate quali <offerta riscaldatore semi oleosi>, <manual de operaciòn ... separador de borra>; mentre sono da considerarsi, a fini estimativi, anche se non incluse nella citata relazione dell'Arch. Tiberi, le seguenti componenti impiantistiche, identificate dalle schede in appresso: <n° 2 serbatoi gasolio ... n° 1 misuratore CO>; <tostatore inox per seme di vinacciolo> dislocato presso la vecchia sede dell'opificio; <impianto di separazione sansa farina/nocciolino>, il tutto da considerare con i valori

indicati nelle rispettive schede'. Quindi il predetto Sig. XXXXXXXXXXXXX fornisce ulteriori chiarimenti in ordine ad incongruenze relative ai valori dei beni oggetto di stima, rilevabili dalla complessiva disamina della documentazione prodotta in atti ...". Il prosieguo delle operazioni veniva quindi stabilito, sui medesimi luoghi, in data 14/2/2015 (vedasi verbale allegato e denominato "ALL. I1/2");

- in data 14/2/2015, come prefissata, i sottoscritti, alla continuativa presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, esperivano altro sopralluogo presso gli opifici in parola, effettuando verifiche aggiuntive sui beni oggetto di stima ed eseguendo ulteriore documentazione fotografica. In tale occasione il predetto Sig. XXXXXXXXXXXXX verbalizzava: *"... La voce identificata quale <Impianto spremitura semi> nella relazione a firma dell'Arch. Tiberi è da considerare compresa nella voce indicata dal predetto Professionista come <Impianto preparazione, frangitura, tostatura ...>. Inoltre, anche se non menzionato nella citata relazione estimativa, viene messo a disposizione ulteriore <Tostatore>, dislocato presso la vecchia sede dell'opificio. Infine, riguardo ai serbatoi presenti e forniti a garanzia, oltre a quelli indicati nel precedente verbale del 12/2/2015*

vanno altresì considerati: n° 7 per olio grezzo da ca. 22 mc./cad.; n° 4 per olio grezzo da ca. 50 mc./cad.; n° 1 per olio grezzo, di tipo orizzontale, di ca. 50 mc, tutti attualmente depositati presso la precedente sede dell'opificio ...”.

Ed ancora, nel corso del medesimo sopralluogo, i sottoscritti acquisivano copia del libretto di circolazione dell'autocarro targato PE264298, oltre a copie di n° 2 delle innumerevoli denunce presentate dai legali rappresentanti della società “S.OLE.M.A.” alla locale stazione dei Carabinieri, riguardanti reiterati furti perpetrati, anche di recente, presso la attuale sede della suddetta società (vedasi verbale allegato e denominato “**ALL. L1/8**”);

- in data 20/2/2015, come da citate comunicazioni del 4 e 9/2/2015, i sottoscritti si recavano presso gli uffici tecnici del Comune di Scafa dove, con riferimento alla documentazione resa disponibile, procedevano a verifica comparativa di quanto già fornito dal contitolare della società istante, nonché ad acquisizione in copia di stralci di documentazione aggiuntiva, nella fattispecie relativa a:

- Licenza di Costruzione n° 140 in data 22/10/1974;
- Concessione Edilizia n° 104 in data 20/1/1981;

- Concessione Edilizia n° 150 in data 11/9/1981, meglio illustrata nel prosieguo della presente (vedasi verbale di acquisizione documentale allegato e denominato “**ALL. M**”);

Infine, giusta richiesta in data 4/2/2015, i sottoscritti procedevano presso i competenti uffici della Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare, ad acquisizione del Certificato ipotecario speciale relativo agli immobili oggetto di Concordato, anch'esso meglio illustrato nel prosieguo (vedasi Certificato ipotecario speciale allegato e denominato “**ALL.N1/90**”).

Conclusivamente i sottoscritti precisano che, relativamente all'insieme dei beni mobili ed immobili oggetto della presente disamina, non è stato possibile procedere ad analitica e completa verifica, stanti oggettivi impedimenti correlati a:

- specifiche contingenze di natura ambientale;
- insufficienti parametri di sicurezza;
- materiale inaccessibilità,

pur limitate a circoscritte porzioni immobiliari ed impiantistiche.

%%%%%%%%

c) ... *beni immobili della società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e figli s.n.c.” ... e segnatamente di n. 2 capannoni e 1 palazzina uffici per un valore stimato pari ad € 873.000,00, stima dalla quale deve sottrarsi il debito residuo per mutuo fondiario ... per € 600.000,00 ...*”,

oltre ad ulteriori beni mobili ed immobili evidenziati dal contitolare Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nel corso delle operazioni peritali, i sottoscritti, sulla scorta della documentazione versata in atti e/o fornita dalla società Proponente, oltre quella acquisita e/o esaminata presso i pubblici uffici, tenuto altresì conto delle precisazioni fornite dai rappresentanti della predetta società e dei sopraluoghi effettuati, previa:

- **disamina dei citati elaborati a firma dell’Arch. Marco Tiberi e di quanto versato in atti;**
- **identificazione e descrizione dei beni di che trattasi, tra l’altro comprensiva, relativamente agli immobili, di:**
 - **generalizzate considerazioni sulla regolarità tecnico-amministrativa, per quanto verificato e verificabile nei limiti del ristretto intervallo temporale concesso;**
 - **identificazione della successione dei titoli al ventennio;**

- **identificazione di eventuali pregiudizievoli e determinazione dei relativi costi di cancellazione, laddove eliminabili;**

procedono alla determinazione dei più probabili valori richiesti, a mezzo di duplice criterio estimativo:

- **del tipo discrezionale, relativamente al compendio mobiliare;**
- **del tipo sintetico-comparativo, fondato su oggettivanti riferimenti documentali e con applicazione di coefficienti di adeguamento parametrico, relativamente al compendio immobiliare;**

tra l'altro computando - nell'ambito dei criteri estimativi adottati, in accettabili termini medio-statistici - le contrazioni di valore indotte dalle incongruenze tecnico-amministrative riscontrate, stante l'impossibilità di procedere a più analitiche ipotesi progettuali, ovvero ad accertamenti tecnici aggiuntivi, di natura specialistica, nei termini concessi.

Come in appresso, con separato riferimento al compendio mobiliare ed immobiliare.

%%%%%%%%

CONCORDATO PREVENTIVO
“XXXXXXXXXs.n.c.” – N° 40/2013 R.C.P. –
TRIBUNALE DI PESCARA – CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

STIMA COMPENDIO
MOBILIARE

3. DISAMINA DOCUMENTALE COMPENDIO MOBILIARE

Con riferimento al compendio mobiliare oggetto della procedura che ci occupa, i sottoscritti, a fini di identificazione e descrizione dei beni medesimi, tenuto conto degli esiti delle verifiche esperite e delle informazioni in merito fornite dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel corso delle operazioni peritali, procedono a preliminare disamina della documentazione di interesse, coincidente con:

- inventario in data 22/1/2015;
- inventario in data 9/2/2015;
- relazione estimativa a firma dell'Arch. Tiberi;
- documentazione aggiuntiva, in atti;
- denunce di furto.

Come in appresso, con separato riferimento.

3.1. INVENTARIO IN DATA 22/1/2015

In data 22/1/2015, come in precedenza evidenziato, congiuntamente al Dott. Petitto ed in presenza del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale socio ed amministratore, il sottoscritto

procedeva presso la sede legale ed amministrativa della società “XXXXXXXXXs.n.c.” alle operazioni di inventario del compendio mobiliare oggetto della procedura concordataria.

Nel corso di detta attività, sulla scorta di quanto evidenziato in merito dalla relazione estimativa in atti, tenuto altresì conto – stante la peculiarità dei beni in questione - delle indicazioni ed informazioni fornite nell’occasione dal citato Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, veniva inventariato l’insieme di impianti ed attrezzature trascritti in appresso:

- 1) *“Impianto essiccazioni sanse;*
- 2) *Disidratatore di sanse e vinacce;*
- 3) *Impianto laminatoi seme di vinacciolo;*
- 4) *Impianto di preparazione frangitura, tostatura e preparazione seme da 250 tonnellate / 24h;*
- 5) *Impianto generatore di vapore;*
- 6) *Cabina elettrica;*
- 7) *Cabina gas;*
- 8) *Impianto elettrofiltro;*
- 9) *Impianto per estrazione olio di sansa da 250 tonnellate / 24h completo di vasca di condensazione esano;*
- 10) *Impianto per estrazione olio di semi da 250 tonnellate / 24h ...;*

- 11) *Impianto spremitura semi;*
- 12) *Diverse linee di trasporto, nastri, coclee ed elevatori;*
- 13) *N° 14 serbatoi di stoccaggio da mc. 1000,00 complessivi;*
- 14) *Impianto pressa a bricchettare;*
- 15) *N° 1 linea per insacco e confezionamento;*
- 16) *N° 1 pesa a ponte con quadro comando;*
- 17) *Attrezzatura di officina composta da pompe, riduttori, valvole, lame, n. 02 saldatrici, taglierina al plasma, n. 02 trapani a colonna;*
- 18) *Impianto antincendio”.*

Da precisare che nel corso di tali operazioni venivano formalmente richiesti “... *documenti amministrativi utili e/o necessari alle indagini peritali ...*” (vedasi già citato “**ALL. B1/3**”).

%%%%

3.2. INVENTARIO IN DATA 9/2/2015

In data 9/2/2015 - ancora presso la sede legale ed amministrativa della società “XXXXXXXXXXs.n.c.” – proseguivano le operazioni di

inventario, con identificazione di ulteriori beni mobili, riportati in appresso:

- *“... un’autovettura marca FIAT, modello “Regata”, modificata quale autocarro per trasporto di cose, targata PE264298, numero di telaio ZFA138A0007551682, in discreto stato di conservazione;*
- *Una serie di tavoli, scrivanie, poltroncine, schedari ed armadi, nonché un condizionatore portatile in discreto stato di conservazione ...”* (vedasi già citato “ALL. G1/2”).

%%%%

3.3. RELAZIONE ARCH. TIBERI

Con relazione asseverata il 10/1/2014 presso l’Ufficio del Giudice di Pace di Pratola Peligna, avente ad oggetto *“Stima del valore di mercato dell’opificio XXXXXXXXXXXXXXXXsito in Scafa via Aldo Moro 2 e censito in Catasto al Foglio 9 Particella n° 500”*”, l’Arch. Marco Tiberi identificava il più probabile valore di mercato dell’immobile suddetto, nonché delle attrezzature e degli impianti offerti in garanzia dalla citata società proponente.

Nello specifico, riguardo i beni mobili, il predetto Professionista esplicitava quanto segue:

“... Elenco e valori di mercato delle attrezzature presenti nell’opificio:

- ***Impianto essiccazioni sanse (tonn. 250/24h) € 400.000,00;***
- ***Disidratatore sanse e vinacce (tonn. 400/24h) €650.000,00;***
- ***Laminatoi seme di vinacciolo € 80.000,00;***
- ***Impianto preparazione frangitura, tostatura, preparazione seme (tonn. 250/24h) € 580.000,00;***
- ***Generatore di vapore € 80.000,00;***
- ***Cabina elettrica € 50.000,00;***
- ***Cabina gas € 20.000,00;***
- ***Elettrofiltro € 450.000,00;***
- ***Impianto estrazione olio di sansa (tonn. 250/24h) € 1.000.000,00;***
- ***Impianto estrazione olio di semi (tonn. 250/24h) € 1.200.000,00;***
- ***Impianto spremitura semi € 400.000,00;***
- ***Linee trasporti (coclee ed elevatori) € 300.000,00;***
- ***N° 14 serbatoi stoccaggio mc. 1000,00 € 350.000,00;***
- ***Pressa a bricchettare € 300.000,00;***
- ***Linea insacco e confezionamento € 80.000,00;***

- *Pesa a ponte* € 30.000,00;
- *Ricambi vari (pompe, riduttori, valvole, lame)* € 60.000,00;
- *Impianto antincendio* € 20.000,00;

TOTALE GENERALE ATTREZZATURE €6.050.000,00.

Considerato un decremento per utilizzo nel tempo delle attrezzature pari al 70% del valore di mercato ... rimane una valutazione pari a € 1.815.000,00 ...” (vedasi documentazione in atti).

%% %%

3.4. DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA

Stante la documentazione aggiuntiva, di differenziata natura, versata in atti dalla società Proponente oltre alla citata relazione asseverata e riguardante le attrezzature e gli impianti, costituita da schede contenenti, in alcuni casi, informazioni tecniche e manuali d'uso e manutenzione, ovvero descrizioni di ordini e/o forniture, certificazioni di conformità, oltre ad annotazioni e stralci non meglio identificabili, tenuto altresì conto delle precisazioni di cui ai citati verbali in data 12 e 14/2/2015 - fornite

dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ad integrazione e chiarimento delle generalizzate incongruenze tecnico-economiche oggettivamente emergenti dalla complessiva disamina della documentazione suddetta – i sottoscritti, con separato riferimento alle voci identificative delle attrezzature e degli impianti esplicitate nel citato verbale di inventario del 22/1/2015 e trascurando le voci riguardanti la cabina elettrica e l'impianto antincendio - afferenti il compendio immobiliare e non quello mobiliare - espongono in appresso.

IMPIANTO ESSICCAZIONE SANSE

La disamina della documentazione in atti, relativamente all'impianto "*... per la lavorazione di sanse di olivo aventi un contenuto di umidità max. dal 28 al 50% ...*", ha tra l'altro evidenziato (vedasi documentazione **in atti**):

- capacità produttiva indicata pari a:
 - 250 t./24 h secondo relazione dell' Arch. Tiberi;
 - 3.000 Q.li/24 h secondo stralcio documentale prodotto;
- umidità in uscita pari al 7 – 8%;
- componenti principali:
 - 1 silo alimentatore dosatore in acciaio al carbonio;
 - generatore di gas caldi da 6.000.000 Kcal./h;
 - bruciatore con sistema di automazione e controllo;
 - precamera;

- essiccatoio rotativo tubolare equicorrente.

Ed ancora:

- istruzioni: “... *La presente documentazione riporta ... le informazioni atte ad essere utilizzate solo da personale qualificato. Esse devono essere integrate dalle disposizioni legislative e dalle norme tecniche vigenti ... ai fini della sicurezza ...*”;
- uso e manutenzione: “... *La manutenzione dell'impianto ... nel periodo di arresto ... consiste principalmente nell'esame dei seguenti punti. Pulizia completa dell'impianto ... Ingrassaggio periodico ... Verifica delle vaschette di lubrificazione ... Lubrificazione periodica delle varie parti in movimento e verifica della loro usura ...*”.

DISIDRATATORE SANSE E VINACCE

La disamina della documentazione in atti, relativamente all'impianto disidratatore per sansa e vinacce – altresì indicato, nella relativa scheda, come “*Impianto disidratazione girasole vinacce sanse*” - ha tra l'altro evidenziato (vedasi documentazione **in atti**):

- capacità produttiva pari a 400 t./24 h;
- composto, oltre al quadro di controllo, da n° 1 generatore di calore con camera di combustione in acciaio inox refrattario

e n° 1 disidratatore tipo ALFA 4000 S aventi le seguenti caratteristiche prestazionali:

- umidità iniziale: 50% max;
- acqua evaporata: 7.990 Kg/h max;
- umidità finale: 8%;
- prodotto secco: 9.510 Kg/h;
- potenza installata: Kw 200 max;
- calorie necessarie a 500° C: 7.000.000 Kcal/h;
- consumo di sansa: 1.530 Kg/h.

LAMINATOI PER SEME DI VINACCIOLO

La disamina della documentazione in atti, relativamente al laminatoio per seme di vinacciolo, oltre alla capacità produttiva indicata pari a 120 t./24 h, ha tra l'altro evidenziato che trattasi di macchina *“... adatta per laminare i semi oleosi, preventivamente trattati, prima di sottoporli al procedimento di estrazione con solvente ...”*, (vedasi documentazione **in atti**).

IMPIANTO PREPARAZIONE FRANGITURA TOSTATURA SEMI

Con riferimento all'impianto di *“Preparazione frangitura, tostatura, preparazione seme”*, sono state individuate in atti varie schede, nelle quali veniva inserito materiale di carattere informativo, manuali (in lingua spagnola), descrizioni di forniture, offerte commerciali, schemi grafici, annotazioni,

dichiarazione di conformità limitata al riscaldatore, scheda dell'Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza sul lavoro relativo a **“Recipiente per vapore”** (vedasi documentazione **in atti**).

Con riferimento a tali schede, tenuto conto delle precisazioni e delle informazioni integrative fornite dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i sottoscritti esplicitano le componenti principali dell'impianto in parola, come indicate nelle schede suddette:

- 1) trasportatore a vite completo di motovariatore per alimentazione;*
- 2) elevatore a tazze;*
- 3) vibrovaglio per asportazione corpi estranei;;*
- 4) molino di rottura;*
- 5) disidratatore tubolare rotante (vedi essiccatore);*
- 6) elevatore a tazze;*
- 7) linea trasporto a vite;*
- 8) riscaldatore per semi;*
- 9) pressa di prima spremitura;*
- 10) separatore di parti solide.*

GENERATORE DI VAPORE

La disamina della documentazione in atti, relativamente al generatore di vapore avente capacità produttiva indicata pari ad 8.1 Kg/h, altresì identificato come “Generatore di vapore a tubi

da fumo STEAM-MATIC tipo SG 1.000/12CH4, ha tra l'altro evidenziato (vedasi documentazione **in atti**):

- pressione di timbro: 12 bar;
- combustibile: gas metano;
- articolazione componenti:
 - struttura calderaria e componenti;
 - impianto di combustione;
 - sistema di controllo e regolazioni;
 - mezzi di alimento;
 - impianto elettrico;
 - quadro elettrico.

Da precisare che l'importo indicato nella scheda prodotta, pari ad €75.000,00, non coincide con il valore inizialmente assegnato dal Perito nella stima asseverata di parte, corrispondente ad € 80.000,00.

CABINA GAS

La documentazione in atti relativa alla cabina gas, ed in particolare la relazione tecnica funzionale alla richiesta di parere di conformità rivolta al Comando Provinciale dei VV.FF. di Pescara in data 19/9/2007, per quanto di interesse, tra l'altro esplicita (vedasi documentazione **in atti**): “... *cabina di decompressione del metano, atta a ridurre la pressione fornita dalla società distributrice, pari a circa 5 bar, alla pressione di utilizzo di 0,5 bar ... Il gruppo di riduzione sarà installato in*

apposito alloggiamento (cabina) costituito da manufatto metallico posto fuori terra. La struttura portante della cabina, le pareti e la copertura avranno una resistenza al fuoco non inferiore a REI 30. L'aerazione sarò assicurata da aperture libere aventi una superficie complessiva non inferiore ad 1/10 della superficie in pianta ...”.

I sottoscritti, in merito, altresì evidenziano che:

- non risultano ulteriori dati tecnici relativa alla suddetta cabina;
- la scheda allegata include documentazione relativa ad altro componente – bruciatore – non congruente alla indicazione di “cabina a gas”;
- il valore imputato a tale cabina dall’Arch. Tiberi nella relazione estimativa, pari ad €20.000,00, non coincide con quello indicato nella correlata scheda, pari ad €35.000,00.

ELETTROFILTRO

La disamina della documentazione in atti, relativamente ad *“elettrofiltro su basamento in c.a. collegato con n. 2 skrubber”*, altresì indicato come *“impianto di abbattimento emissioni gassose da forni di essiccazione sansa di olive”*, ha tra l’altro evidenziato i dati tecnici in appresso (vedasi documentazione **in atti**):

- portata volumetrica fumi da trattare: 42.000 Nm³/h;
- temperatura dei fumi in entrata all’impianto: 50-60°C;

- temperatura media dei fumi in uscita all'elettrofiltro: 40-50°C;
- particolato in ingresso: 200 mg/Nmc;
- efficienza prevista: 90%.

IMPIANTO ESTRAZIONE OLIO DI SANSA

Riguardo all'impianto di estrazione dell'olio di sansa, i sottoscritti evidenziano quanto dichiarato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel citato verbale del 12/2/2015, e precisamente (vedasi già citato "ALL. I1/2"): *"... le schede aggiuntive non risultano esatte, l'impianto infatti risulta articolato in:*

- *n° 9 estrattori da ca. 30 mc./cad.;*
- *n° 2 concentratori di miscela;*
- *n° 1 distillatore;*
- *n° 1 colonna finitrice ..."*

IMPIANTO ESTRAZIONE OLIO DI SEMI

La disamina della documentazione in atti relativa ad *"Impianto di estrazione continuo per seme di girasole vinacciolo e germe di mais"* - oltre alla relativa capacità produttiva, indicata pari a 250 t./24 h dall'Arch. Tiberi - ha tra l'altro evidenziato, suddivise per sezioni, le componenti in appresso (vedasi documentazione **in atti**):

- a) - impianto di estrazione continua con solvente 'SIMPLEX-40':**

- estrattore a percolazione simplex-40, completo di camera di contenimento dell'estrattore, vasche di lavaggio, catene di trazione, stelloni di guida, incastellatura metallica, dosatore volumetrico, docce di lavaggio, gruppo di movimento;
- pompe per il riciclo della miscela olio-solvente;
- preriscaldatore miscela;
- trasportatore a catena,

b) - sezione di debenzinaggio della farina:

- torre di debenzinaggio;
- estrattore;
- colonna d'abbattimento;
- gasificatore;
- pompa per il riciclo dell'acqua;
- condensatore, del tipo a fascio tubiero,

c) - sezione di filtrazione della miscela:

- filtri rotativi a scarico automatico;
- pompe per estrarre la miscela dal filtro rotativo;
- pompa per l'estrazione della melma dai filtri;
- serbatoio miscela;
- pompa miscela;

d) - sezione distillazione e stripping della miscela olio-solvente:

- distillatore continuo;
- serbatoio olio;
- condensatore a doppio stadio;

- separatore fiorentino;
- colonna finitrice;
- condensatore a superficie;
- pompa a vuoto;
- pompa estrazione olio finito;
- raffreddatore olio,

e) - servizio solvente:

- pre-riscaldatore solvente;
- serbatoio solvente;
- pompa solvente;
- pompa acqua;
- pompa lavaggio filtri

f) - sezione di recupero gas di scappamento:

- deflammatori;
- gruppo frigorifero;
- ventilatore

g) – accessori:

- strumenti di indicazione e controllo;
- flussometri;
- indicatori di livello;
- valvole e filtri;
- tubazioni.

L'impianto inoltre, giuste precisazioni fornite dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, risulta ampliato con l'aggiunta delle componenti in appresso:

- elevatore a tenuta ermetica;
- estrattore ad immersione;
- dosatore di piede;
- filtro a cestello;
- economizzatore-preconcentratore;
- condensatore;
- pompe;
- elevatore di sgrondo;
- quadro di comando.

Da precisare, conclusivamente, che:

- per l'impianto in parola le schede indicano un importo pari ad € 1.160.000,00, differente dal valore inizialmente attribuito dall'Arch. Tiberi, pari ad €1.200.000,00;
- da verbale del 12/2/2015, relativamente a tale impianto, risulta che “... *alcune componenti sono smontate ...*” (Vedasi già citato “**ALL. I1/2**”).

IMPIANTO SPREMITURA SEMI

L'impianto spremitura semi menzionato nella relazione estimativa predisposta dall'Arch. Tiberi – come confermato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel corso delle operazioni peritali – risulta in realtà compreso nella sezione impiantistica deputata alla “*Preparazione frangitura, tostatura, preparazione seme*” precedentemente illustrata, e più precisamente coincidente con la voce “*pressa di prima spremitura*”.

LINEE TRASPORTI

Con riferimento alla *“Linea di trasporti posizionati in opera alle varie altezze (10/18 mt.) a tazze in acciaio ed in inox ml. 140 a vite in acciaio ed in inox ml. 140 a nastro ml. 20”*, la disamina della documentazione in atti ha evidenziato la produzione, in stralci fotostatici, di due manuali di *“installazione, uso e manutenzione”* dell’elevatore a tazze e del trasportatore a coclea, oltre alle relative dichiarazioni di conformità.

Nella documentazione suddetta, con separato riferimento alle due tipologie citate, viene tra l’altro esplicitato quanto in appresso (vedasi documentazione **in atti**):

a) - elevatore a tazze:

“... La macchina è costituita dalle seguenti parti: bocca di carico; elevatore a tazze costituito da due catene su cui sono fissate le tazze; carpenteria metallica che racchiude tutte le parti in movimento ... Trasporto e movimentazione ... Mezzi necessari: gru di portata adeguata; carrello elevatore ... cinghie ... mezzo di trasporto ... Avvertenze generali ... alla fine di ogni turno di lavoro procedere alla pulizia della macchina ...”.

Le dichiarazioni di conformità allegate al citato manuale – datate 6/7/2000 - fanno riferimento alle macchine aventi matricola n° 0218, 0219, 0220.

b) - trasportatore a coclea:

“... La macchina è costituita dalla canalizzazione metallica a forma di U dove è alloggiata la coclea fissata su supporti e dalla protezione superiore in lamiera. La macchina è stata realizzata in modo modulare in maniera che unendo diverse sezioni si può raggiungere la lunghezza voluta del trasportatore ... Trasporto e movimentazione ... Mezzi necessari: gru di portata adeguata; carrello elevatore ... cinghie ... mezzo di trasporto ... Avvertenze generali ... Il posizionamento delle coclee deve avvenire su carpenteria metallica di adeguata resistenza ... alla fine di ogni turno di lavoro procedere alla pulizia della macchina ... Demolizione. Alla fine dell'attività la macchina può essere smantellata e avviata allo smaltimento finale. Lo smaltimento ... deve essere effettuato secondo le vigenti leggi relative allo smaltimento dei rifiuti ferrosi, tossici e nocivi e degli oli usati ...”.

Le dichiarazioni di conformità allegate al citato manuale – datate 6/7/2000 - fanno riferimento alle macchine aventi matricola n° 0221, 0222, 0223.

SERBATOI DI STOCCAGGIO

Con riferimento ai serbatoi di stoccaggio, i sottoscritti evidenziano quanto dichiarato e precisato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei già citati verbali del 12 e 14/2/2015, e precisamente:

a) da verbale in data 12/2/2015 (vedasi già citato “**ALL. I1/2**”):
“... Riguardo ai <N° 14 serbatoi stoccaggio mc. 1000,00> indicati dall’Arch. Tiberi nella relazione asseverata, sono in realtà presenti:

- *n° 3 serbatoi per acqua di ca. 10 mc./cad.;*
- *n° 2 serbatoi per olio lampante di ca. 10 mc./cad.;*
- *n° 2 serbatoi per olio grezzo di ca. 300 mc./cad.;*
- *n° 4 serbatoi per olio grezzo di ca. 25 mc./cad.;*
- *n° 8 serbatoi per olio grezzo di ca. 20 mc./cad. ...”*,

b) da verbale in data 14/2/2015 (vedasi già citato “**ALL. L1/8**”):
“... riguardo ai serbatoi presenti e forniti a garanzia, oltre a quelli indicati nel precedente verbale del 12/2/2015 vanno altresì considerati:

- *n° 7 per olio grezzo da ca. 22 mc./cad.;*
- *n° 4 per olio grezzo da ca. 50 mc./cad.;*
- *n° 1 per olio grezzo, di tipo orizzontale, di ca. 50 mc, tutti attualmente depositati presso la precedente sede dell’opificio ...”*.

PRESSA A BRICCHETTARE

Con riferimento alla “*Pressa a bricchettare per pani di sansa*”, la disamina della documentazione aggiuntiva in atti, ha evidenziato i dati in appresso (vedasi documentazione **in atti**):

- peso: 140 q.li ca.;
- capacità produttiva: 200 ÷ 220 Q.li / 24h:

- potenza assorbita: 42/43 HP;
- dimensione mattonelle: cm. 13 x 6 x 4,5 ca.;

Da precisare, conclusivamente, che per la macchina in parola le schede aggiuntive indicano un importo pari ad € 65.000,00 (confermato come corretto dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nel corso delle operazioni peritali), differente dal valore inizialmente attribuito dall'Arch. Tiberi nella relazione asseverata, pari ad €300.000,00.

LINEA INSACCO E CONFEZIONAMENTO

Relativamente alla *“Linea insacco e confezionamento”*, la documentazione aggiuntiva in atti evidenzia *“Impianto di insaccamento composto da vasca di alimentazione elevatore inox pesa in sacco e confezionamento”* (vedasi documentazione **in atti**).

Da precisare, conclusivamente, che per l'impianto suddetto la scheda aggiuntiva indica un importo pari ad € 75.000,00, differente dal valore inizialmente attribuito dall'Arch. Tiberi, corrispondente ad €80.000,00.

PESA A PONTE

Relativamente alla *“Pesa a ponte”*, la scheda aggiuntiva in atti evidenzia *“Pesa a ponte su buca di 14X3 completa di meccanismo manuale ed elettronico”* (vedasi documentazione **in atti**).

RICAMBI VARI

Relativamente ai “*Ricambi vari*”, la scheda aggiuntiva in atti evidenzia “*Officina meccanica con tornio pressa trapano a colonna piegatrice e ricambi (motori, riduttori e pompe, pulegge, cinghie ecc.)*” (vedasi documentazione **in atti**).

Da precisare, conclusivamente, che per la voce in questione la scheda aggiuntiva indica un importo pari ad € 40.000,00, differente dal valore inizialmente attribuito dall’Arch. Tiberi, corrispondente ad €60.000,00.

ULTERIORI IMPIANTI

Tenuto conto delle precisazioni fornite dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel corso delle operazioni peritali d’Ufficio – ed in particolare di quanto riportato nei pluricitati verbali in data 12 e 14/2/2015 – seppure non contemplate dalla relazione a firma dell’Arch. Tiberi, sono da considerarsi inclusi tra i beni offerti in garanzie le ulteriori componenti in appresso:

- **n° 1 rilevatore gas**, con valore indicato pari ad €6.000,00;
- **n° 1 misuratore CO**, con valore indicato pari ad €5.000,00;
- **n° 1 tostatore per seme di vinacciolo**, con valore indicato pari ad €40.000,00, attualmente dislocato presso la vecchia sede dell’opificio;
- **n° 1 impianto di separazione sanse farina nocciolino**, con valore indicato pari ad € 70.000,00 articolato, secondo scheda aggiuntiva in atti, nelle seguenti componenti:

- vasca di alimentazione motorizzata con trasportatore a vite;
- elevatore a tazze per alimentazione vibro-vagli;
- n° 2 vibro-vagli motorizzati in acciaio inox;
- telaio di supporto.

AUTOCARRO

Trattasi di veicolo targato PE264298, numero di telaio ZFA138A0007551682, immatricolato originariamente in data 4/11/1986, cilindrata 1929 cm³, alimentazione a gasolio, n° 2 posti, revisionata con esito positivo il 18/9/2013 (vedasi già citato “**ALL. L1/8**”).

%% %%

3.5. DENUNCE

In data 14/2/2015 i sottoscritti acquisivano copia di due delle molteplici denunce di furto, sporte dai legali rappresentanti della società proponente in ordine a reiterati furti avvenuti presso la sede della suddetta società (vedasi già citato “**ALL. L1/8**”).

Per quanto di interesse, nella denuncia presentata in data 4/10/2014, tra l’altro si legge: “... *Verbale di ricezione di denuncia ... sporta da: Di Nicolantonio XXXXX ... Il giorno*

04/10/2014 ... la persona in oggetto indicata ... denuncia quanto segue: ... Circa una settimana fa ... nell'effettuare la manutenzione degli impianti, ho riscontrato che questi erano inefficienti. Da un successivo controllo della ditta manuttrice ... riscontravamo che ... erano stati asportati quasi la totalità dei cavi in rame costituenti l'impianto elettrico con danneggiamento delle varie connessioni ... ho riscontrato l'ulteriore asportazione di motori elettrici ... accantonati per l'eventuale sostituzione di quelli in uso; un trapano industriale ...”.

Ed ancora, nella denuncia del 17/11/2014, presentata dal contitolare Sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, si legge: “... Si constatava che ... entrando nel capannone del sansificio, gli estranei malfattori esportavano alcuni cavi di rame ... forzando un box metallico ... asportavano dal suo interno attrezzature varie utilizzate per la manutenzione degli impianti...”.

Al riguardo si ritiene di precisare che le date delle suddette denunce sono successive alla data asseverazione della relazione estimativa a firma dell'Arch. Marco Tiberi, effettuata il 10/1/2014.

%%%%%%%%

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI

Preliminarmente evidenziata l'oggettiva difficoltà di effettuare una analitica identificazione e verifica dei singoli impianti, dei macchinari e, soprattutto, delle rispettive componenti (anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desunti dalla citata documentazione in atti), sostanzialmente correlata:

- alle complesse caratteristiche costruttive e di installazione degli impianti medesimi, nonché all'attuale stato di conservazione degli stessi;**
- alla dislocazione, anche a quote elevate, di molteplici sezioni impiantistiche e macchinari, di fatto inaccessibili secondo ordinaria operatività;**
- alla impossibilità di procedere a smontaggi, pur parziali, in assenza di personale specializzato;**

- **al rinvenimento di targhette tecniche identificative in numero estremamente limitato;**
- **alla impossibilità, stante l'asportazione di estese sezioni dell'impianto elettrico (di cui alle citate denunce), oltre ad ovvie ragioni di sicurezza, di porre in esercizio macchinari ed impianti;**
- **a generalizzata carenza di specifica documentazione di riferimento;**
- **al limitato intervallo temporale concesso per l'evasione del mandato,**

i sottoscritti – ribadite le indeterminazioni espresse e rinviando, analiticamente, alle relative rappresentazioni fotografiche – sulla scorta della documentazione precedentemente illustrata, delle precisazioni ricevute dal Sig. XXXXXXXXXXXXX e dei sopraluoghi esperiti, fornendo indicazioni in merito all'anno di costruzione (laddove fornite dal predetto), identificano in appresso il compendio mobiliare oggetto della procedura in parola.

1) IMPIANTO ESSICCAZIONE SANSE, capacità produttiva indicata pari a ca. 250 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 2000, composto da (vedasi le allegate **foto nn. 1/11**):

- 1 silo alimentatore dosatore in acciaio al carbonio;
- generatore di gas caldi da 6.000.000 Kcal./h;
- bruciatore con sistema di automazione e controllo;
- precamera;
- essiccatoio rotativo tubolare equicorrente.

2) DISIDRATATORE SANSE E VINACCE, capacità produttiva indicata pari a ca. 400 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 1990, composto da (vedasi le allegate **foto nn. 114/117 e 125/126**):

- quadro di controllo;
- n° 1 generatore di calore con camera di combustione in acciaio inox refrattario;
- n° 1 disidratatore tipo ALFA 4000 S.

3) LAMINATOIO PER SEME DI VINACCIOLO, capacità produttiva indicata pari a ca. 120 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 1990 (vedasi le allegate **foto nn. 118/121**).

4) IMPIANTO PREPARAZIONE FRANGITURA TOSTATURA SPREMITURA, capacità produttiva indicata

pari a ca. 250 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 2000, composto da (vedasi le allegate **foto nn. 12/28**):

- trasportatore a vite completo di motovariatore per
- alimentazione;
- elevatore a tazze;
- vibrovaglio per asportazione corpi estranei;;
- molino di rottura;
- disidratatore tubolare rotante (vedi essiccatore);
- elevatore a tazze;
- linea trasporto a vite;
- riscaldatore per semi;
- pressa di prima spremitura;
- separatore di parti solide.

5) GENERATORE DI VAPORE STEAM-MATIC tipo SG 1.000/12CH4, capacità produttiva indicata pari a ca. 8.000 Kg/h, costruito nell'anno 1974, composto da (vedasi le allegate **foto nn. 29/33**):

- struttura calderaria e componenti;
- impianto di combustione;
- sistema di controllo e regolazioni;
- mezzi di alimentazione;
- quadro elettrico.

6) CABINA GAS, trattasi di cabina di decompressione del metano, atta a ridurre la pressione fornita dalla società distributrice, pari a circa 5 bar, alla pressione di utilizzo di 0,5 bar.

Il gruppo di riduzione non è verificato, stante l'impossibilità di procedere ad apertura dell'alloggiamento metallico in cui è posto, a sua volta caratterizzato da resistenza al fuoco non inferiore a REI 30 (vedasi le allegate **foto nn. 34/37**).

7) ELETTROFILTRO, trattasi di impianto di abbattimento delle emissioni gassose da forni di essiccazione sansa di olive, completo di n° 2 skrubber, costruito indicativamente nell'anno 2007, tecnicamente caratterizzato dai dati seguenti (vedasi le allegate **foto nn. 38/41**):

- temperatura dei fumi in entrata all'impianto: 50-60°C;
- temperatura media dei fumi in uscita all'elettrofiltro: 40-50°C;
- efficienza prevista: 90%.

8) IMPIANTO ESTRAZIONE OLIO DI SANSA, capacità produttiva indicata pari a ca. 250 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 1995, composto da (vedasi le allegate **foto nn. 42/50**):

- n° 9 estrattori da ca. 30 mc./cad.;
- n° 2 concentratori di miscela;

- n° 1 distillatore;
- n° 1 colonna finitrice.

9) IMPIANTO ESTRAZIONE OLIO DI SEMI SIMPLEX-40, capacità produttiva indicata pari a ca. 250 t./24 h, costruito indicativamente nell'anno 2000, attualmente smontato per alcune sezioni e composto – relativamente alle principali componenti evidenziate dalla relativa scheda – come segue (vedasi le allegate **foto nn. 51/58**):

- estrattore a percolazione;
- pompe per il riciclo della miscela olio-solvente;
- preriscaldatore miscela;
- trasportatore a catena,
- torre di debenzinaggio;
- estrattore;
- colonna d'abbattimento;
- gasificatore;
- pompa per il riciclo dell'acqua;
- condensatore, del tipo a fascio tubiero,
- filtri rotativi a scarico automatico;
- pompe per estrarre la miscela dal filtro rotativo;
- pompa per l'estrazione della melma dai filtri;
- serbatoio miscela;
- pompa miscela;

- distillatore continuo;
- serbatoio olio;
- condensatore a doppio stadio;
- separatore fiorentino;
- colonna finitrice;
- condensatore a superficie;
- pompa a vuoto;
- pompa estrazione olio finito;
- raffreddatore olio,
- pre-riscaldatore solvente;
- serbatoio solvente;
- pompa solvente;
- pompa acqua;
- pompa lavaggio filtri
- deflammatori;
- gruppo frigorifero;
- ventilatore
- strumenti di indicazione e controllo;
- flussometri;
- indicatori di livello;
- valvole e filtri;
- tubazioni.

10) LINEE TRASPORTI, trattasi di linee di trasporto a nastro (circa ml. 20,00), a tazze (circa ml. 140,00) ed a coclea (circa ml. 140,00), poste in opera presso l'attuale sede della società (vedasi le allegate **foto nn. 59/66**).

Le dichiarazioni di conformità in atti – datate 6/7/2000 - fanno riferimento alle machine aventi matricola n° 0218, 0219, 0220, 0221, 0222, 0223 non identificate sui luoghi.

11) SERBATOI DI STOCCAGGIO, trattasi di serbatoi di differenziata capienza, tipologia ed epoca di costruzione (peraltro imprecisata), alcuni dei quali in cattivo stato di conservazione, come da elenco seguente (vedasi le allegate **foto nn. 67/75 e 111/113**):

- n° 3 serbatoi per acqua di ca. 10 mc./cad.;
- n° 2 serbatoi per olio lampante di ca. 10 mc./cad.;
- n° 2 serbatoi per olio grezzo di ca. 300 mc./cad.;
- n° 4 serbatoi per olio grezzo di ca. 25 mc./cad.;
- n° 8 serbatoi per olio grezzo di ca. 20 mc./cad.;
- n° 7 per olio grezzo da ca. 22 mc./cad.;
- n° 4 per olio grezzo da ca. 50 mc./cad.;
- n° 1 per olio grezzo, di tipo orizzontale, di ca. 50 mc.

12) PRESSA A BRICCHETTARE, capacità produttiva indicata pari a ca. 200 ÷ 220 Q.li / 24h, costruita

indicativamente nell'anno 1995, caratterizzata dai dati tecnici in appresso (vedasi le allegate **foto nn. 76/78**):

- peso: 140 q.li ca.;
- potenza assorbita: 42/43 HP;
- dimensione mattonelle: cm. 13 x 6 x 4,5 ca.

13) LINEA INSACCO E CONFEZIONAMENTO, trattasi di impianto di insaccamento composto da vasca di alimentazione elevatore inox pesa in sacco e confezionamento, costruito indicativamente nell'anno 1995 (vedasi le allegate **foto nn. 79/83**).

14) PESA A PONTE, trattasi di pesa a ponte dalle dimensioni pari a ca. ml. 14,00 x 3,00, completa di meccanismo manuale ed elettronico (vedasi le allegate **foto nn. 84/87**).

15) RICAMBI VARI E ATTREZZATURE DA OFFICINA, trattasi di alcuni utensili, datati, e di vari pezzi di ricambio, la maggior parte dei quali usati, comprensivi di: tornio, trapano a colonna, piegatrice, motori elettrici, riduttori, pompe, pulegge, valvole, minuterie ed altre componenti non meglio identificabili (vedasi le allegate **foto nn. 88/105**).

16) IMPIANTO DI SEPARAZIONE per sansa, farina, nocciolino, posta in opera su telaio metallico parzialmente tamponato, caratterizzata dalle componenti in appresso (vedasi le allegate **foto nn. 106/110**):

- vasca di alimentazione motorizzata con trasportatore a vite;
- elevatore a tazze per alimentazione vibro-vagli;
- n° 2 vibro-vagli motorizzati in acciaio inox.

17) TOSTATORE PER SEME DI VINACCIOLO, (vedasi le allegate **foto nn. 122/124**);

18) RILEVATORE GAS E MISURATORE CO rispettivamente di tipo portatile e fisso (vedasi le allegate **foto nn. 333/336**);

19) AUTOCARRO targato PE264298, immatricolato originariamente in data 4/11/1986, cilindrata 1929 cmc., alimentazione a gasolio, n° 2 posti, revisionata con esito positivo il 18/9/2013 (vedasi le allegate **foto nn. 143/148**).

20) ARREDI DA UFFICIO, composti da tavoli, scrivanie, poltroncine, schedari ed armadi, nonché un condizionatore portatile in discreto stato di conservazione (vedasi le allegate **foto nn. 137/142**).

%%%%%%%%

5. LOTTO UNICO

Considerati le specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive, il numero ed, in termini generalizzati, la funzionalità complementare dispiegata dai beni mobili oggetto del Concordato in esame, partecipi del medesimo processo produttivo, nonché le limitate possibilità tecniche di riutilizzare singole sezioni e componenti degli impianti illustrati in linee produttive altre, i sottoscritti, al fine di evitare conseguenti contrazioni del complessivo valore di mercato, nonché di ridurre – previsionalmente ed auspicabilmente – i tempi di vendita, hanno ritenuto opportuno includere tutti i beni precedentemente identificati in un singolo lotto, peraltro comprensivo anche dell'autocarro e degli arredi - visto lo scarso contributo di valore agli stessi imputabile - articolato come da elenco riepilogativo in appresso:

- 1. impianto essiccazione sanse;**
- 2. disidratatore sanse e vinacce;**
- 3. laminatoio per seme di vinacciolo;**
- 4. impianto preparazione frangitura tostatura spremitura;**

- 5. generatore di vapore;**
- 6. cabina gas;**
- 7. elettrofiltro;**
- 8. impianto estrazione olio di sansa;**
- 9. impianto estrazione olio di semi;**
- 10. linee trasporto;**
- 11. serbatoi di stoccaggio;**
- 12. pressa a bricchettare;**
- 13. linea insacco e confezionamento;**
- 14. pesa a ponte;**
- 15. ricambi vari e attrezzature da officina;**
- 16. impianto di separazione;**
- 17. tostatore per seme di vinacciolo;**
- 18. rilevatore gas e misuratore co;**
- 19. autocarro;**
- 20. arredi da ufficio,**

rinviano, per le specifiche caratteristiche, alle descrizioni precedentemente fornite, ribadendo le indeterminazioni già ampiamente evidenziate.

%%%%%%%%

6. STIMA COMPENDIO MOBILIARE

Relativamente ai criteri estimativi utilizzati, i sottoscritti evidenziano che il valore da individuare nella fattispecie in esame, coincide con quello di mercato: occorre stabilire quale prezzo assumerebbe quel bene se fosse posto in vendita in un libero mercato, nelle date condizioni.

Tale prezzo sarà funzione della domanda e dell'offerta, della potenziale utilità esplicita dal bene, dalle sue condizioni in termini di efficienza e stato di conservazione, della sua rispondenza e conformità alle norme di settore, nonché della disponibilità di un generico utente a pagare un determinato prezzo per l'utilizzo di quella specifica risorsa.

Per quanto esposto, il più probabile prezzo di mercato dei beni in oggetto - ancorché discrezionale - viene determinato avendo debitamente considerato:

- la comparazione dei singoli beni con beni omologhi, di cui siano noti i prezzi di mercato, laddove accertati dai sottoscritti attraverso indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore anche se, con riferimento al caso specifico, è stata rilevata una offerta estremamente

ridotta, tale da costituire – in termini medio-statistici –
generico riferimento;

- il rapporto tra la vita utile delle macchine (quando possibile riferita all'anno di acquisto e ricavata attraverso il D.M. del 31/12/1988 e s. i., il quale fornisce i coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni) e la vita residua delle stesse, al fine di individuarne il valore residuo anche se, nei termini suddetti, in vari casi si è attribuito quello che si ritiene essere un valore equo anche ai singoli beni il cui valore residuo – nei termini suddetti – risultava nullo, in quanto ritenuti ancora in grado di dispiegare utilità oppure in quanto portatori di un «valore di recupero» correlato all'entità dei materiali riutilizzabili dallo smantellamento;
- l'obsolescenza della maggior parte degli impianti e delle macchine, sia in relazione alla datata epoca di costruzione sia in relazione a più attuali soluzioni tecnico-costruttive;
- le generalizzate indeterminazioni inerenti:
 - la tipologia e le caratteristiche tecnico-costruttive, anche in termini di rispondenza alla documentazione prodotta;
 - l'identificazione delle singole componenti;

- lo stato di completezza ed efficienza, anche alla luce dei reiterati furti perpetrati nella sede dell'azienda, con asportazioni e danneggiamenti;
- i programmi manutentivi attuati;
- la carenza di specifica documentazione tecnica quale, esemplificativamente, i libretti d'uso e manutenzione, le certificazioni di conformità, rinvenute solo per poche componenti;
- l'indisponibilità di documentazione fiscale e/o amministrativa riguardante i beni, nonostante le reiterate richieste di cui:
 - al verbale di inventario in data 22/1/2015 (vedasi già citato **“ALL. B1/3”**);
 - al verbale di sopraluogo in data 3/2/2015 (vedasi già citato **“ALL. D1/2”**);
- gli oneri occorrenti:
 - per lo smontaggio ed il trasporto, previsionalmente elevati stante la necessità di utilizzare mezzi e procedure non ordinarie quali, esemplificativamente, l'uso di gru ad elevata capacità, l'eventuale temporanea rimozione di porzioni della copertura del capannone in cui alcuni dei beni risultano ubicati, l'allestimento di trasporti eccezionali, il coinvolgimento di maestranze specializzate;

- per la completa revisione funzionale;
 - per l'eventuale adeguamento alle normative di sicurezza sul lavoro;
 - per la sanificazione;
- l'assenza di garanzia per vizi;
 - la generalizzata difficoltà di localizzazione di aziende considerate potenzialmente inquinanti, pur solo in termini di emissioni odorigene, nonché potenzialmente pericolose, stante l'uso di esano necessario al processo produttivo in parola;
 - le attuali, note, contingenze economiche.

Pertanto, tenuto debitamente conto delle precedenti considerazioni, sulla scorta dei criteri indicati, i sottoscritti, relativamente al singolo lotto in oggetto, hanno identificato quale più probabile valore di mercato l'importo pari ad €970.000,00.

Conclusivamente, il più probabile valore complessivo dell'insieme dei beni mobili oggetto della procedura concordataria in esame, identificato quale singolo lotto, corrisponde ad €970.000,00.

%%%%%%%%

7. CONCLUSIONI - BENI MOBILI

Relativamente alla stima del compendio mobiliare pertinente la procedura di Concordato Preventivo n° 40/2013 R.C.P. del Tribunale di Pescara, proposta della società “S.OLE.M.A. s.n.c. Società Olearia Medio Abruzzo di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX” – nella fattispecie strumentale alla attività di sansificio, ovvero prevalentemente coincidente con impianti e macchinari destinati alla lavorazione del sottoprodotto derivante dalla lavorazione delle olive per ottenere, principalmente, olio di sansa e combustibili - i sottoscritti, previa formazione di singolo lotto, riepilogativamente articolato in:

- 1. impianto essiccazione sanse;**
- 2. disidratatore sanse e vinacce;**
- 3. laminatoio per seme di vinacciolo;**
- 4. impianto preparazione frangitura tostatura spremitura;**
- 5. generatore di vapore;**
- 6. cabina gas;**
- 7. elettrofiltro;**
- 8. impianto estrazione olio di sansa;**
- 9. impianto estrazione olio di semi;**
- 10. linee trasporto;**

11. serbatoi di stoccaggio;
12. pressa a bricchettare;
13. linea insacco e confezionamento;
14. pesa a ponte;
15. ricambi vari e attrezzature da officina;
16. impianto di separazione;
17. tostatore per seme di vinacciolo;
18. rilevatore gas e misuratore co;
19. autocarro;
20. arredi da ufficio,

preliminarmente evidenziate e ribadite le generalizzate indeterminazioni riguardanti detti beni, ed in particolare l'impossibilità di procedere ad analitica identificazione e verifica dei singoli impianti, dei macchinari e, soprattutto, delle rispettive componenti, anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desunti dalla documentazione in atti (con conseguente esecuzione di ampia documentazione fotografica avente fini anche identificativi ed esplicativi), a mezzo di stima discrezionale, hanno identificato il più probabile valore complessivo del compendio mobiliare di che trattasi, pari ad €970.000,00.

%%%%%%%%

CONCORDATO PREVENTIVO
“XXXXXXXXXs.n.c.” – N° 40/2013 R.C.P. –
TRIBUNALE DI PESCARA – CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

STIMA COMPENDIO
IMMOBILIARE

‘XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.’ è da considerare compreso nel compendio offerto in garanzia l’edificio identificato come alloggio custode e relativi annessi...’.

Conseguentemente i sottoscritti, debitamente considerate le peculiarità dei beni oggetto di procedura - che si sostanziano in due opifici (uno dei quali da tempo dismesso) e relativi annessi funzionali, già utilizzati nel processo di lavorazione di sottoprodotti dell’industria olearia, altresì denominati sansifici – hanno ritenuto di procedere, ai fini della vendita, alla formazione di due lotti distinti, coincidenti con le differenti ditte sopra menzionate.

Il tutto meglio evidenziato in appresso, con separato riferimento ai due lotti di che trattasi, nella duplice sezione in cui è articolato il prosieguo della presente disamina.

%%%%%%%%

CONCORDATO PREVENTIVO
“XXXXXXXXXs.n.c.” – N° 40/2013 R.C.P. –
TRIBUNALE DI PESCARA – CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

LOTTO N° 1

PROPRIETÀ “XXXXXXXXXS.N.C.”

9. DESCRIZIONE LOTTO N° 1

I beni di pertinenza della procedura concordataria che ci occupa, coincidenti con il lotto n° 1 ed intestati a “S.OLE.M.A. s.n.c. Società Olearia Medio Abruzzo di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX”, sono ubicati nel comune di Scafa (PE), in Via Aldo Moro s.n.c. (già Via Pianapuccia, già C.da De Contra), in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato.

L’opificio si sostanzia in manufatto tipologicamente riconducibile al capannone artigianale, completo di tettoie metalliche e di palazzina adibita a servizi ed uffici nonché alloggio custode, oltre alla cabina Enel ed alla corte esterna interamente recintata e dotata di distinti accessi: carrabile e pedonale.

Da precisare, conclusivamente, che in fase di sopralluogo l’immobile di che trattasi appariva non occupato da terzi ed inattivo a fini produttivi.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti i sottoscritti, con separato riferimento, descrivono in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

CAPANNONE

Il capannone, caratterizzato da molteplici accessi diretti dalla corte esterna e dalla presenza di duplice tipologia di tettoie metalliche – laterali e frontali, questi ultimi a copertura di piazzali nei quali sono altresì collocati serbatoi interrati – giusti sopraluoghi esperiti e disamina della documentazione tecnica disponibile, risulta articolato in vari ambienti a differente fruizione funzionale, e precisamente:

- reparto essiccazione;
- deposito semilavorati;
- deposito olio;
- camera raccolta sanse disoleate;
- deposito nocciolo separato;
- trasformazione sottoprodotti;
- vasca refrigerante.

PALAZZINA SERVIZI

La palazzina servizi, in posizione distaccata rispetto al capannone, risulta articolata in tre livelli, oltre al sottotetto, verticalmente distribuiti da scale esterne, complessivamente configurati come segue:

- piano seminterrato adibito ad uffici laboratori, con annessa tettoia esterna

- piano terra destinato interamente ad uffici;
- piano primo adibito ad alloggio custode;
- piano secondo, o sottotetto, raggiungibile dal livello inferiore a mezzo di scala metallica, attualmente destinato ad uso abitativo, seppure caratterizzato da ridotte altezze interne.

AREA ESTERNA

L'opificio comprende una corte esterna di ampie dimensioni, interamente pavimentata con massetto cementizio, recintata con muretto in c.a. parzialmente sormontato da rete metallica, sulla quale, oltre ai manufatti principali, insistono due cabine elettriche di comando a servizio degli ambienti produttivi e contigue agli stessi, nonché la cabina Enel, articolata in duplice livello fuori terra e caratterizzata da struttura in c.a. e tamponature in blocchi di c.l.s., peraltro inaccessibile nel corso delle operazioni peritali.

9.1. CONSISTENZE

Premesso che:

- le superfici sono state ottenute - al lordo delle tramezzature interne e delle tamponature esterne – a mezzo di rilievo celerimetrico fondato su riferimenti progettuali, utilizzando

ordinaria strumentazione tecnica, con conseguenti, tecnicamente accettabili, approssimazioni medio-statistiche;

- alle singole superfici, giusta corrente prassi estimativa, sono stati applicati coefficienti correttivi in considerazione delle specifiche caratteristiche tecnico-tipologiche e destinazioni d'uso, strumentali a ricondurre dette consistenze a categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari, nella fattispecie riconducibili alle archetipiche tipologie di "capannone" ed "uffici";
- la cabina Enel, date le peculiarità tipologiche e funzionali, a fini estimativi, non viene inclusa nelle consistenze computate in quanto successivamente oggetto di stima discrezionale;
- le aree esterne di pertinenza, a fini estimativi, vengono incluse nei valori unitari dei rispettivi manufatti, al pari dei rispettivi impianti di servizio, quali, esemplificativamente, l'impianto antincendio,

i sottoscritti, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, espongono i dati in appresso:

a) - Capannone: preliminarmente evidenziato che le altezze interne (ovvero “sottotrave” per le tettoie) relative alle singole tipologie, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risultano:

- per le aree produttive variabili tra un minimo pari a ca. ml. 5,00 ed un massimo pari a ca. ml. 9,75;
- per le tettoie dei piazzali, ovvero frontali, variabili tra un minimo pari a ca. ml. 9,35 ed un massimo pari a ca. ml. 9,70;
- per le tettoie laterali, variabili tra un minimo pari a ca. ml. 4,10 ed un massimo pari a ca. ml. 6,65;
- per le cabine elettriche di comando pari a ca. ml. 3,10;

la superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del capannone, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- aree produttive: mq. 3.462,72 x 1,00 = mq. 3.462,72
- tettoie frontali: mq. 2.598,96 x 0,30 = mq. 779,69
- tettoie laterali: mq. 1.222,77 x 0,25 = mq. 305,69
- cabine el. comando: mq. 47,28 x 0,35 = mq. 16,55

**Superficie convenzionale complessivamente
riconducibile alla tipologia del capannone: mq. 4.564,65**

b) - Uffici: preliminarmente evidenziato che le altezze interne (ovvero “sottotrave” per le tettoie) relative alle singole

10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – LOTTO N° 1

Con riferimento agli immobili compresi nel lotto n° 1, sulla scorta dei sopraluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, i sottoscritti, con separato riferimento alle tipologie del capannone e della palazzina servizi, hanno riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso:

CAPANNONE

Str. verticali:

- prevalentemente metalliche per le aree produttive;
- esclusivamente metalliche per le tettoie;
- verosimilmente in blocchi di laterizio, ovvero c.l.s., per le cabine elettriche di comando;

Solai:

- privo di solai intermedi per le aree produttive, a meno di porzione di ridotta consistenza, tecnicamente non identificabile;

Copertura:

- del tipo a falde in lamiera metallica per le aree produttive e per le tettoie;

- del tipo piano, in latero-cemento per le cabine elettriche di comando;

Pareti esterne:

- miste in blocchi di c.l.s., in c.l.s. gettato in opera, in pannelli plastici traslucidi e lamiera metalliche per le aree produttive;
- verosimilmente in blocchi di laterizio, ovvero c.l.s., per le cabine elettriche di comando;

Pareti interne:

- miste in blocchi di c.l.s., in c.l.s. gettato in opera, in pannelli plastici traslucidi e lamiera metalliche per le aree produttive;

Pavimentazione interna:

- in massetto cementizio per le aree produttive;
- in massetto cementizio per le tettoie;
- in massetto cementizio per le cabine elettriche di comando;

Infissi esterni:

- per le aree produttive: del tipo con telai metallici e pannelli in vetro e/o materiale plastico, laddove presenti, per l'illuminazione e l'areazione, in metallo per gli accessi;
- per le cabine elettriche di comando del tipo con telai metallici e pannelli in vetro e/o materiale plastico;

Infissi interni:

- per le aree produttive, laddove presenti, in metallo;

Scale: in metallo per le aree produttive;

Impianto elettrico: limitatamente alle aree produttive prevalentemente esterno, o fuori traccia, posato in opera con canaline plastiche;

Impianto termico: non presente;

Altri impianti - dotazioni: impianto antincendio ed antintrusione.

Condizioni generali: limitatamente alle aree produttive, mediocri anche in relazione all'epoca di realizzazione, nonché caratterizzate da depositi polverosi e da presenza di residui produttivi, complessivamente accentuati dall'attuale inattività aziendale.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'opificio in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 182/218.**

PALAZZINA SERVIZI

Str. verticali: in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: del tipo a falda con manto di tegole, in lamiera con sottostruttura metallica per la tettoia

Pareti esterne ed interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente in piastrelle, in massetto cementizio per la tettoia;

Infissi esterni: prevalentemente in alluminio con pannelli in vetro;

Infissi interni: misti in legno ed alluminio;

Scale: tutte esterne, prevalentemente eseguite in c.a. gettato in opera, ovvero del tipo metallico limitatamente all'ultimo livello;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: del tipo a biomassa;

Condizioni generali: ordinarie in relazione all'epoca di costruzione, con necessità di interventi di localizzato ripristino dei rivestimenti pittorici, in zone interessate da pregresse immissioni di acque provenienti – giuste informazioni ricevute – da perdite impiantistiche.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'opificio in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 149/181.**

%%%%%%%%

11. DATI CATASTALI – LOTTO N° 1

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi documentazione allegata e denominata “**ALL. 01/11**”):

- stralcio di mappa;
- visure storiche e per immobile ai fabbricati;
- visura per soggetto;
- visura per immobile ai terreni;
- elenco immobili;
- planimetrie catastali;

l’opificio di che trattasi risulta censito al Comune di Scafa (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 9, P.lla 500, Sub 1 e 2;
- Catasto Terreni: Foglio 9, P.lla 500.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati di dettaglio seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) - Sub 1:

- Foglio n° 9;
- Particella n° 500;

- Sub n° 1;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 15.080,54;
- Indirizzo: Via Aldo Moro, piano: Terra, 1° e 2°;
- Intestazione: “S.OLE.MA. S.A.S. SOC. OLEARIA MEDIO ABRUZZO”, proprietà per 1/1.
- I dati derivanti da: variazione per modifica identificativo del 22/11/2011 n° 78169.1/2011, in atti dal 22/11/2011 (prot. n° PE0314156).

b) - Sub 2:

- Foglio n° 9;
- Particella n° 500;
- Sub n° 2;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 11.411,00;
- Indirizzo: Via Aldo Moro;
- Intestazione: “S.OLE.MA. S.A.S. SOC. OLEARIA MEDIO ABRUZZO”, proprietà per 1/1.
- Dati derivanti da: “Altre” del 22/11/2011 n° 3400.1/2011, in atti dal 22/11/2011, prot. n° PE0314157.

CATASTO TERRENI

Foglio n° 9;

Particella n° 500;

Qualità Ente Urbano;

Superficie mq. 11.000,00;

I dati derivano da tipo mappale del 8/8/2014 n° 95027.1/2014, in atti dal 8/8/2014 (prot. n° PE0095027) presentato in data 8/8/2014.

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, gli immobili in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confinano con: proprietà Breda Edilizia S.r.l.; proprietà Pucci Mario; proprietà Pucci Romeo; proprietà Copersan S.r.l.; Via Aldo Moro, salvo altri e/o aventi causa (vedasi copia documenti allegati e denominati “**ALL. P1/8**”).

%%%%%%%%

12. RISULTANZE IPOCATASTALI LOTTO N° 1

Relativamente agli immobili in Comune di Scafa - catastalmente identificati al Foglio 9, P.lla 500, Sub 1 e 2 del Catasto Fabbricati - sulla scorta del certificato ipotecario speciale acquisito e delle verifiche esperite, con aggiornamento al 30/1/2015, con separato riferimento:

- all'originario titolo di proprietà;
- alla continuità delle trascrizioni;
- ai vincoli ed oneri giuridici e relativi costi di cancellazione,

risulta quanto in appresso (vedasi già citato "ALL. N1/90"):

TITOLO DI PROPRIETÀ – CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

L'area dell'opificio in oggetto è pervenuta alla SOLEMA s.n.c. (già s.a.s.) con sede in Scafa (PE), per atto di compravendita del Notaio Giofrè in data 18/3/1980, rep. 5027, sussiste pertanto continuità delle trascrizioni al ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - COSTI DI CANCELLAZIONE

Sulla scorta della predetta documentazione ipocatastale, tenuto altresì conto delle informazioni ricevute presso i competenti uffici della Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pescara, Servizio di pubblicità immobiliare, relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene in esame, ed ai relativi costi di cancellazione, risulta:

- **Iscrizione in data 18/3/2003, R.G. 4313, R.P. 567**, per mutuo Notaio De Berardinis del 13/3/2003 – Rep. 19321 - € 1.030.000,00 capitale, €2.060.000,00 ipoteca, a favore della Banca Popolare dell'Adriatico.

Costo cancellazione pari a ca. €35,00.

- **Iscrizione in data 29/6/2012, R.G. 8728, R.P. 1014**, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo del 22/6/2012 – Rep. 550 - € 35.110,38 capitale, € 80.000,00 ipoteca, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo.

Costo cancellazione pari a ca. 0,5% del costo di aggiudicazione (se inferiore ad € 80.000,00) altrimenti 0,5% di €115.000,00, oltre €94,00 per spese fisse.

- **Iscrizione in data 25/1/2013, R.G. 1244, R.P. 72**, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara del 16/1/2013 – Rep. 170 - €204.591,52 capitale, €250.000,00 ipoteca, a favore della Banca dell'Adriatico.

Costo cancellazione pari a ca. 0,5% del costo di aggiudicazione (se inferiore ad €250.000,00) altrimenti 0,5% di €250.000,00, oltre €94,00 per spese fisse.

- **Iscrizione in data 23/5/2013, R.G. 6689, R.P. 744**, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo del 15/5/2013 – Rep. 917 - €88.925,37 capitale, €115.000,00 ipoteca, a favore Tercas.

Costo cancellazione pari a ca. 0,5% del costo di aggiudicazione (se inferiore ad €115.000,00) altrimenti 0,5% di €115.000,00, oltre €94,00 per spese fisse.

- **Iscrizione in data 30/12/2013, R.G. 16048, R.P. 2075**, per sentenza di condanna del Tribunale di Pescara del 29/11/2013 – Rep. 82 - €189.588,00 capitale, €400.000,00

ipoteca, a favore di Miccichè Rocco.

Costo cancellazione pari a ca. 0,5% del costo di aggiudicazione (se inferiore ad €400.000,00) altrimenti 0,5% di €115.000,00, oltre €94,00 per spese fisse.

- **Trascrizione in data 24/1/2014, R.G. 771, R.P. 599**, per atto di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pescara del 12/12/2013 – Rep. 2227 - a favore della Banca dell'Adriatico.

Costo cancellazione pari a ca. €294,00.

%%%%%%%%

13. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA – LOTTO N° 1

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

13.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica del bene in parola, fondati sulla documentazione fornita dalla società istante e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Scafa, hanno consentito di identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- a) **Concessione Edilizia n° 104 in data 20/1/1981**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *costruzione capannone industriale ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegare e denominate “**ALL. Q1/11**”):

- Autorizzazione di abitabilità o d'uso n° 146 del 28/8/1983;
- b) **Concessione Edilizia n° 244 in data 16/7/1983**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *costruzione di una cabina elettrica in relazione alla Concessione Edilizia n° 104 del 20/1/1981 ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegata e denominate “**ALL. R1/11**”):
 - Autorizzazione a costruire in data 6/6/1983 prot. n° 5909 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Pescara, a sua volta corredata da relazione tecnica e grafico progettuale;
 - Autorizzazione di abitabilità o d'uso n° 147 del 25/8/1983;
- c) **Concessione Edilizia n° 919 in data 16/4/1991**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *ampliamento impianti industriali ... consistente nella costruzione di un edificio uso uffici e alloggio custode ...*” (vedasi copia allegata e denominata “**ALL. S1/4**”):
- d) **Concessione Edilizia in variante n° 1134 in data 26/1/1994**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *ampliamento impianti industriali edificio uso uffici e alloggio custode – variante in corso d'opera alla C.E. n° 919 del 16/04/1991 ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegata e denominate “**ALL. T1/11**”):
 - elaborato grafico;

- relazione tecnica, nella quale tra l'altro si legge: “... *L'edificio in oggetto sarà disposto su tre piani ed è così suddiviso: al piano seminterrato, disposto interamente a portico ed adibito a parcheggio; al piano rialzato adibiti ad ufficio per l'amministrazione dell'azienda; al piano primo adibito per l'alloggio del custode ...*”;

- Autorizzazione di abitabilità o d'uso n° 368 del 3/8/1994;

e) Concessione Edilizia n° 1333 in data 21/5/1996, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *Ampliamento Impianti Industriali – Progetto di variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 919 del 16.04.1991 e n. 1134 del 26.01.1994 ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL. U1/19**”):

- relazione tecnica, dalla quale si evince che l'autorizzazione in parola riguarda:

- “*edificio uffici ed alloggio custode*”;
- “*capannone officina e magazzino*”;
- “*tettoie di carico e scarico*”;
- “*cabina pompe*”;
- “*cabina elettrica*”;
- “*fognature – recinzioni – pavimentazioni e muro di sostegno*”.

- elaborati grafici;

f) **Concessione in Sanatoria n° 29/S in data 16/6/2003**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *Opere realizzate in parziale difformità rispetto alle Concessioni Edilizie n. 919 del 16.04.1991, n. 1134 del 26.01.1994 e n. 1333 del 21.05.1996 ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL.V1/18**”):

- relazione tecnica, nella quale, riepilogativamente, oltre alla documentazione fotografica prodotta in allegato, vengono evidenziate le seguenti difformità da sanare:

- incrementi di superficie e volume;
- modifiche interne;
- modifiche prospettiche.

- elaborati grafici.

g) **Permesso di Costruire n° 23 in data 25/7/2006**, rilasciato alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *costruzione di coperture di aree stoccaggio sansa ...*”, ”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL.Z1/12**”):

- elaborati grafici;

- provvedimento autorizzativo unico n° 265 del 29/07/2006 rilasciato dallo Sportello Unico delle Attività Produttive di Pescara.

h) **Permesso di Costruire n° 46 in data 16/10/2007**, rilasciata alla ditta “*S.OLE.M.A.*”, inerente “... *costruzione di*

un tamponamento parziale in lamiera grecata e la costruzione di un muro di contenimento in c.a....”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL. AA1/11**”):

- elaborati grafici;
- relazione tecnica.

Premesso che sui luoghi sono state esperite verifiche di carattere prevalentemente visivo, pur supportate da misurazioni a campione eseguite con ordinaria strumentazione tecnica, non ritenendo congruente alla evasione del mandato ulteriori accertamenti aggiuntivi di carattere specialistico (esemplificativamente rilievo topografico), i sottoscritti, con riferimento alla citata documentazione evidenziano sostanziale conformità – in termini di superfici e volumi – dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni conseguite, a meno della altezza di entrambe le tettoie di testa e della realizzazione - in corrispondenza del piano 2°, o sottotetto, della palazzina uffici - di locali ad uso abitativo, non previsti dagli titoli, e relativi elaborati, esaminati.

Si precisa, conclusivamente, che non è stata reperita ulteriore documentazione, oltre quanto già citato.

%% %%

13.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, i sottoscritti, ribadito che l'opificio in esame è attualmente censito in due distinti subalterni, e precisamente:

- Foglio 9, P.lla 500, Sub 1;
- Foglio 9, P.lla 500, Sub 2,

limitatamente alla verifica di conformità della/e planimetria/e catastale/i rispetto allo stato dei luoghi, hanno riscontrato quanto in appresso:

- riguardo al Sub 1, la relativa planimetria catastale non risulta congruente allo stato dei luoghi;
- riguardo al Sub 2, la relativa planimetria catastale risulta *“assente”*, con conseguente attribuzione di rendita catastale, in via presuntiva, da parte dell'Ufficio.

Inoltre l'intestazione catastale rilevata non risulta corretta rispetto alla attuale denominazione della società (vedasi già citato **“ALL. 01/11”**).

%%%%%%%%%

14. STIMA – LOTTO N° 1

A fini di massima attendibilità statistica, il più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi, coincidenti con il lotto n° 1, ovvero con l'opificio censito:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 9, P.lla 500, Sub 1 e 2;**
- in Catasto Terreni al Foglio 9, P.lla 500,**

è stato identificato a mezzo di stima sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti.

Nello specifico - a seguito della determinazione delle superfici convenzionali degli immobili, distinte in relazione alle differenti destinazioni d'uso, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche e costruttive dei manufatti – i sottoscritti hanno individuato i più probabili valori unitari di mercato con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali e di destinazioni d'uso, assunti quale riferimento basilare, sulla scorta:

- di indagini di mercato;
- di valori desunti da banca dati ufficiale;
- di autorevole pubblicazione di settore,

laddove disponibili.

Detti valori unitari, aventi valenza statistica generalizzata, sono stati successivamente adeguati a mezzo di idonei parametri di trasposizione, tali da identificare le concrete caratteristiche - intrinseche ed estrinseche - connotanti il valore dei beni medesimi: l'applicazione dei su citati parametri ai valori medio-statistici identificati, configura il trasposto numerico, e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale dei beni da stimare.

Tale prassi estimativa, altresì definita “procedimento econometrico”, risulta più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, in quanto fondata su una molteplicità di differenziali parametri di adeguamento (stima pluri-parametrica) a mezzo dei quali - tra l'altro - i sottoscritti, stanti le evidenziate incongruenze tecnico-

amministrative, con accettabile approssimazione tecnico-economica hanno altresì determinato, in accettabili termini probabilistici, le correlate contrazioni dei valori di mercato, anche in termini equivalenti alle spese di ripristino, di adeguamento, ovvero di sanatoria – laddove attuabile - delle opere non legittimate.

Trattasi, in sostanza, di un procedimento che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato d’Ufficio ricevuto.

Il tutto come da separata disamina in appresso.

%%%%%%%%

15. VALORI UNITARI MEDI

LOTTO N° 1

I sottoscritti hanno identificato i più probabili valori unitari medi di riferimento dell'opificio in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente (vedasi copie-stralcio allegate e denominate “**ALL. AB1/14**”):

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dal “*Consulente Immobiliare*”, edito da Il Sole 24 Ore, n° 954-2014;
- valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

Come meglio esplicitato in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie e destinazioni d'uso precedentemente identificate.

%% %%

15.1. VALORI MEDI CAPANNONI

Con riferimento al valore dei capannoni siti nel Comune di Scafa (PE), i sottoscritti hanno identificato i valori medi unitari di riferimento in appresso.

a) - **Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi, relativamente a capannoni in ordinario stato manutentivo, è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €mq. 500,00 ed €mq. 600,00, per un valore medio pari ad **€mq. 550,00.**

b) - **Consulente Immobiliare:** stante la collocazione delle aree di interesse, e la mancanza di dati relativamente al comune di Scafa, i sottoscritti hanno considerato, per prossimità territoriale, il dato economico che il “*Consulente Immobiliare*” fornisce per “... *capannoni tipici periferici ... Chieti ...*”, identificando il valore unitario pari ad **€mq. 700,00;**

c) - **Agenzia delle Entrate:** il parametro di che trattasi, con riferimento a capannoni periferici in ordinario stato conservativo, ancora riferiti al Comune di Chieti per quanto precedentemente

esposto, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 300,00 ed €/mq. 600,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 450,00**.

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (550,00 + 700,00 + 450,00) = \text{€/mq. } \mathbf{566,67}$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per i capannoni siti nel Comune di Scafa (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore, pur parzialmente riferite al Comune di Chieti (per prossimità Territoriale) stante l’assenza di dati statisticamente significativi riguardanti Scafa - risulta pari ad €/mq.566,67.

%% %%

15.2. VALORI MEDI UFFICI

Con riferimento al valore di uffici siti nel Comune di Scafa (PE), stante l'indisponibilità di dati statistici inerenti il comune in parola sia per la citata pubblicazione denominata "*Consulente Immobiliare*" sia per la banca dati della Agenzia delle Entrate, i sottoscritti hanno identificato i valori medi unitari di riferimento sulla scorta delle indagini di mercato relative alla reale ubicazione dei beni oggetto di stima, nonché dei valori esplicitati della banca dati della Agenzia delle Entrate e riferiti a civili abitazioni.

Tali valori sono infatti da ritenersi assimilabili agli uffici, giusta conferma della già citata pubblicazione di settore che, relativamente al coefficiente di differenziazione da adottare rispetto all'uso residenziale, nella definizione dei valori di immobili ad uso ufficio, recita: "*... I coefficienti si applicano alle quotazioni unitarie ... indicate nelle tabelle per le abitazioni ... Edifici destinati solo a uffici: coeff: 1*" (vedasi già citato "ALL. AB1/14").

Il tutto, come in appresso.

a) - **Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi, relativamente ad uffici in ordinario stato manutentivo, è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 550,00 ed €/mq. 750,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 650,00.**

b) - **Agenzia delle Entrate:** il parametro di che trattasi, per abitazioni (ovvero uffici) nel comune di scafa, è stato identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 490,00 ed €/mq. 700,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 595,00.**

Conseguentemente il valore unitario di riferimento, risultante dalla media dei dati suddetti, risulta:

$$\text{€/mq. } (650,00 + 595,00) = \text{€/mq. } \mathbf{622,50}$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per uffici siti in Comune di Scafa, attendibile in quanto statisticamente “medio” fra le risultanze di ricerche di mercato e di banca dati ufficiale, risulta pari €/mq. 622,50.

%%%%%%%%

16. PARAMETRI DI VALORE

LOTTO N° 1

In ordine all'opificio in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa – capannoni e uffici – i sottoscritti hanno considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

16.1. PARAMETRI - CAPANNONE

Con riferimento al capannone di che trattasi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, vengono assunti i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, l'ubicazione in zona prossima a importanti infrastrutture viarie, nonché ai margini del tessuto urbanizzato comunale, induce l'applicazione di coefficiente invariante pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate caratteristiche costruttive del capannone, come

precedentemente descritte, inducono l'applicazione di coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90;**

- **Parametro funzionale “Kfun”**, la presenza di significativo annesso coincidente con ampia area di pertinenza in relazione alla superficie coperta, induce l'applicazione di coefficienti incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,08, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,05;**
- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete condizioni del capannone e dei relativi manufatti accessori (esemplificativamente le tettoie), come riscontrate in fase di sopralluogo, inducono l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,85 e 0,95, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90;**
- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, la considerazione, tra l'altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, delle incongruenze tecnico-amministrative in termini urbanistici e catastali, induce alla applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,94 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,95;**

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato del capannone in oggetto, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 0,90 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,95 = 0,808$$

%% %%

16.2. PARAMETRI - UFFICI

Limitatamente a quelli più determinanti, riguardo agli uffici di che trattasi, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

- **Parametro zonale “Kzon”**, inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni dalle seguenti caratteristiche:
 - la localizzazione, come precedentemente illustrata;
 - la distanza funzionale da snodi infrastrutturali, di collegamento territoriale e da locale centro amministrativo;

- la funzionalità di rete viaria contigua;

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti un ufficio ideale di riferimento, induce l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;

- **Parametro costruttivo "Kcos"**, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tecniche e costruttive essenziali: esemplificativamente strutturali.

Considerato lo stato complessivo della palazzina servizi in questione, ed in particolare l'assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto correlabili alla componente strutturale, i sottoscritti, in termini di comparazione a caratteristiche connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, ritengono di applicare un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;

- **Parametro funzionale "Kfun"**, inteso nel senso di una razionale fruizione, vuoi degli interni che degli esterni, in termini:
 - di adeguata disponibilità di aree pertinenziali;
 - di razionale distribuzione degli spazi interni;
 - di adeguato collegamento funzionale tra aree direzionali ed operative;

- di dimensione dei singoli vani.

Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente invariante pari a **Kfun = 1,00;**

- Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione "Kman", relativo alle concrete condizioni del manufatto, in termini di stato d'uso e di corretta gestione degli obbligati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Detto insieme di caratteristiche, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,92 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,95;**

- Parametro di commerciabilità "Kcom", inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di particolari congiunture economiche, di regolarità tecnico-amministrativa, di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di

numero e qualità dei potenziali acquirenti, di concreta realizzazione del prezzo richiesto.

- Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile di riferimento medio-statistico, relativamente ai beni in oggetto, induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,93 e 0,97, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcom = 0,95**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato degli uffici di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale "Ktot" pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue::

$$1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,903$$

%%%%%%%%

17. VALORI UNITARI DI MERCATO

LOTTO N° 1

Con riferimento ad ogni singolo immobile, ed alle relative tipologie d'uso, i sottoscritti, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo precedentemente illustrato, procedono alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi di ideale riferimento, come segue:

a) - **capannone:** €/mq. $566,67 \times 0,808 =$ €/**mq. 457,87**

b) - **uffici:** €/**mq. 562,12**

%%%%%%%%

18. VALORI DI MERCATO

LOTTO N° 1

Premesso che, con riferimento al più probabile valore di mercato della cabina Enel, inclusa nell'opificio in esame, i sottoscritti, rilevata l'impossibilità di procedere a stima di tipo sintetico-comparativo, hanno ritenuto – in accettabili termini medio-statistici – di identificare detto valore “a corpo”, pari ad € 30.000,00, relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero opificio in oggetto, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e riepilogate in appresso:

- capannone: mq. 4.564,65
- uffici: mq. 405,54

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come segue:

- capannone: €/mq. 457,87
- uffici: €/mq. 562,12

procedono alla identificazione del più probabile valore di mercato complessivo dell'immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- capannone:	mq. 4.564,65 x €/mq. 457,87 =	€ 2.090.016,30
- uffici:	mq. 405,54 x €/mq. 562,12 =	€ 227.962,14
- cabina Enel:	“a corpo”	<u>€ 30.000,00</u>
Sommano		€2.347.978,44

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell'opificio sito in Comune di Scafa (PE), catastalmente identificato come segue:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 9, P.lla 500, Sub 1 e 2;**
- **Catasto Terreni: Foglio 9, P.lla 500,**

oggetto della presente disamina estimativa e coincidente con il lotto n° 1, corrisponde ad €2.347.978,44.

Diconsi: euro due milioni trecento quarantasette mila novecento settantotto / 44.

%%%%%%%%

CONCORDATO PREVENTIVO
“XXXXXXXXXs.n.c.” – N° 40/2013 R.C.P. –
TRIBUNALE DI PESCARA – CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

LOTTO N° 2

PROPRIETÀ

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXEFIGLIS.N.C.”

19. DESCRIZIONE LOTTO N° 2

I beni di pertinenza della procedura concordataria che ci occupa, coincidenti con il lotto n° 2 intestato a “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.”, sono ubicati nel comune di Scafa (PE), in Via Aldo Moro s.n.c. (già Via Pianapuccia, già C.da De Contra), in zona posta ai limiti del tessuto comunale urbanizzato, peraltro in area frontistante l’opificio di cui all’illustrato lotto n° 1.

L’opificio in esame si sostanzia in un aggregato di manufatti connotati da differenti caratteristiche costruttive e tipologiche, nonché da ambiti aventi diversificati stati d’uso e di conservazione, verosimilmente conseguenti successive fasi di realizzazione di vari ampliamenti del datato nucleo originario, peraltro tali da generare una configurazione planimetrica non rispondente agli attuali standard progettuali e funzionali per immobili omologhi.

Più precisamente il suddetto complesso risulta composto come segue:

- capannoni in discreto stato conservativo;
- capannoni fatiscenti, comprensivi di magazzini e tettoie in comparabile stato di conservazione;
- alloggio custode e relativi annessi;

- palazzina servizi;
- area di pertinenza.

Da precisare che, in fase di sopralluogo, l'opificio di che trattasi appariva non occupato e – da tempo - inattivo a fini produttivi, a meno dell'alloggio custode, attualmente utilizzato da terzi.

Sulla scorta della documentazione esaminata e dei sopralluoghi esperiti i sottoscritti, con separato riferimento, descrivono in appresso le caratteristiche dei beni in oggetto.

CAPANNONI IN DISCRETO STATO CONSERVATIVO

Risultano, nell'insieme, in discreto stato di conservazione i capannoni posti nella zona Nord dell'area di sedime dell'intero complesso, caratterizzati da altezze e consistenze differenti e da altrettali epoche di realizzazione, entrambi planimetricamente connotati da forma regolare, geometricamente assimilabile al rettangolo, nonché da copertura "a botte".

CAPANNONI FATISCENTI

Ampia porzione dell'opificio in esame coincide con capannoni – ovvero con "manufatti", stante lo scostamento tipologico relativo a più attuale identificazione di "capannone" - di datata e diversificata epoca di realizzazione, nel complesso

caratterizzata da fatiscente stato di conservazione, da configurazione planimetrica irregolare e da differenziate caratteristiche tecniche e costruttive, al pari delle altezze.

Le singole porzioni edificate nelle varie fasi di ampliamento che hanno verosimilmente interessato il bene in esame, risultano tra loro contigue e comunicanti, ovvero connesse – in termini di continuità funzionale – da porzioni di copertura eseguite con tettoie a struttura metallica, attualmente rinvenibili solo in parte relativamente ai manti di copertura.

Sono stati inoltre riscontrati, oltre a sezioni impiantistiche residuali ancora in opera, ulteriori ambiti, di minore consistenza ed altezza, tipologicamente assimilabili al “magazzino”, adiacenti i capannoni stessi e caratterizzati da omologo stato di fatiscenza, dislocati in corrispondenza dei limiti dell’area interessata, in parte dotati di tettoie con caratteristiche costruttive di tipo “artigianale”.

ALLOGGIO CUSTODE ED ANNESSI

Il manufatto adibito ad alloggio del custode, isolato e di forma planimetricamente regolare assimilabile ad un quadrato, risulta nel complesso privo di balconi ed articolato in due livelli fuori terra, distribuiti come segue:

- piano terra adibito a locali accessori, coincidenti con due vani dotati di finestre, catastalmente censiti come garage, accessibili direttamente dal piazzale esterno e tra loro comunicanti;
- piano primo, raggiungibile a mezzo di vano scala privo di ascensore, ad uso abitativo, attualmente composto da vano cucina, soggiorno con camino a legna, due camere, servizio igienico e ripostiglio.

PALAZZINA SERVIZI

L'edificio ad uso uffici, di forma planimetricamente regolare, isolato e posto interamente all'interno dell'area di pertinenza dell'opificio, risulta nel complesso privo di balconi e costituito da due livelli fuori terra verticalmente distribuiti da scala interna in ferro, composti come segue:

- piano terra con duplice accesso diretto dal piazzale, articolato in tre vani oltre ad ingresso, disimpegno e servizio igienico;
- piano primo articolato in cinque ambienti, oltre a servizio igienico ed ulteriore vano di servizio, il tutto distribuito da disimpegno centrale.

AREA ESTERNA

L'opificio comprende una corte esterna di dimensioni comparabili alla porzione coperta, recintata in corrispondenza dei limiti della proprietà e prevalentemente pavimentata con massetto cementizio, caratterizzato da diffuse formazioni vegetali, stante le condizioni di annosa inattività, addirittura tali da impedire analitica verifica dell'intera area.

Da precisare infine che l'opificio è altresì dotato di differenti accessi carrabili su pubblica strada, e che sul piazzale in parola risultano depositate sezioni impiantistiche, macchinari e serbatoi metallici di importanti dimensioni, in parte inclusi nel compendio mobiliare di cui alla precedente sezione della presente disamina.

19.1. CONSISTENZE

Premesso che:

- per la determinazioni delle superfici sono stati applicati i medesimi criteri già precedentemente illustrati relativamente al lotto n° 1;
- alle singole superfici, giusto iter tecnico-estimativo di cui al lotto n° 1 cui si rinvia, sono stati applicati coefficienti di differenziazione strumentali a ricondurre dette consistenze a

categorie omogenee - ovvero a superfici convenzionali - che in fase di stima consentono l'applicazione di prezzi unitari riconducibili alle archetipiche tipologie di:

- capannoni in discreto stato conservativo;
- capannoni fatiscenti, comprensivi di tettoie;
- magazzini;
- alloggio custode e relativi annessi;
- uffici;

- le aree esterne di pertinenza, a fini estimativi, vengono incluse nei valori unitari dei manufatti,

i sottoscritti, con separato riferimento alle differenti tipologie costruttive e relative destinazioni d'uso, espongono i dati in appresso:

c) – Capannoni in discreto stato conservativo:

preliminarmente evidenziato che le altezze interne relative alle singole tipologie, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risultano variabili tra un minimo pari a ca. ml. 6,80 ed un massimo pari a ca. ml. 10,60, la superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia dei capannoni in discreto stato conservativo, assumendo un coefficiente invariante, risulta pari a:

$$\text{mq. } 825,15 \times 1,00 = \text{mq. } 825,15$$

Superficie convenzionale complessivamente

riconducibile alla tipologia dei capannoni

in discreto stato conservativo: mq. 825,15

d) – Capannoni fatiscenti: preliminarmente evidenziato che le altezze interne relative alle singole tipologie, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile, risultano:

- per i capannoni fatiscenti variabili tra un minimo pari a ca. ml. 5,85 ed un massimo pari a ca. ml. 13,50;
- per le tettoie tipologicamente “artigianali”, variabili tra un minimo pari a ca. ml. 3,10 ed un massimo pari a ca. ml. 3,40;
- per le tettoie di collegamento funzionale, variabili tra un minimo pari a ca. ml. 8,50;

la superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del capannone, assumendo i coefficienti correttivi in appresso, risulta pari a:

- capannoni fatiscenti: mq. $1.783,50 \times 1,00 =$ mq. 1.783,50
- tettoie artigianali: mq. $60,75 \times 0,15 =$ mq. 9,11
- tettoie di collegamento: mq. $54,00 \times 0,18 =$ mq. 9,72

Superficie convenzionale complessivamente

riconducibile ai capannoni fatiscenti: mq. 1.802,33

e) **Magazzini:** preliminarmente evidenziato che le altezze interne relative alla predetta tipologia, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile risultano variabili tra un minimo pari a ca. ml. 2,00 ed un massimo pari a ca. ml. 4,15, la superficie convenzionale complessivamente riconducibile alla tipologia del magazzino, assumendo un coefficiente invariante, risulta pari a:

$$\text{- magazzini: mq. } 83,75 \times 1,00 = \text{mq. } 83,75$$

Superficie convenzionale complessivamente

riconducibile alla tipologia dei magazzini: mq. 83,75

f) – **Alloggio custode:** preliminarmente evidenziato che l'altezza interna relative a tale tipologia, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile risulta pari a ca. ml. 3,15, la superficie convenzionale dell'alloggio custode, assumendo un coefficiente invariante, risulta pari a: mq. 106,00 x 1,00 = mq. 106,00

Superficie convenzionale complessiva

dell'alloggio custode: mq. 106,00

g) – Annessi all'alloggio custode, ovvero garage:
preliminarmente evidenziato che l'altezza interna relative a tale tipologia, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile risulta pari a ca. ml. 3,55, la superficie convenzionale dei garage, assumendo un coefficiente invariante, risulta pari a:

$$\text{mq. } 87,50 \times 1,00 = \text{mq. } 87,50$$

Superficie convenzionale complessiva

dei garage: mq. 87,50

h) – Palazzina servizi, ovvero uffici: preliminarmente evidenziato che l'altezza interna relative a tale tipologia, tenuto conto del rilievo effettuato e della documentazione tecnica disponibile risulta variabili tra un minimo pari a ca. ml. 2,80 ed un massimo pari a ca. ml. 3,30, la superficie convenzionale degli uffici, assumendo un coefficiente invariante, risulta pari a: $\text{mq. } 219,50 \times 1,00 = \text{mq. } 219,50$

Superficie convenzionale complessiva

degli uffici: mq. 219,50

%%%%%%%%

20. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - LOTTO N° 2

Con riferimento ai singoli manufatti compresi nel lotto n° 2, sulla scorta dei sopralluoghi esperiti e della documentazione oggetto di disamina, i sottoscritti, con separato riferimento alle predette tipologie dei capannoni, ed alla palazzina servizi, hanno riscontrato le caratteristiche costruttive in appresso.

CAPANNONI IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE

Str. verticali: in telai spaziali di c.a.;

Solai: privi di solai intermedi;

Copertura: del tipo a botte, con manto di protezione costituito da “onduline”, verosimilmente del tipo contenente amianto;

Pareti esterne: miste, in blocchi di c.l.s. e laterizi;

Pareti interne: miste, in blocchi di c.l.s. e laterizi;

Pavimentazione interna: miste in massetto cementizio e piastrelle;

Infissi esterni: in pannelli di vetro su telaio metallico;

Infissi interni: in pannelli di vetro a telaio metallico;

Scale: n.n.

Impianto elettrico: prevalentemente esterno, ovvero fuori traccia, attualmente incompleto in alcune sezioni;

Impianto termico: non rilevato;

Altri impianti - dotazioni: n.n.

Condizioni generali: discrete in relazione all'epoca di realizzazione.

Caratteristiche costruttive e condizioni dei manufatti in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 249/264.**

CAPANNONI FATISCENTI, OLTRE MAGAZZINI E TETTOIE

Str. verticali:

- capannoni: per quanto visivamente verificato del tipo misto, in c.a. gettato in opera, in c.a. prefabbricato, in c.a. e laterizi;
- magazzini: per quanto visivamente verificato del tipo misto, in c.a. gettato in opera, in c.a. e laterizi;
- tettoie: prevalentemente in struttura metallica ed in parte in legno;

Solai: privi di solai intermedi nelle porzioni verificate;

Copertura:

- capannoni: miste in c.a. e laterizi

- magazzini: miste in c.a. e laterizi
- tettoie: prevalentemente metalliche laddove presenti, con porzioni in onduline, verosimilmente del tipo contenente amianto, oltre a porzioni “di connessione” tra i corpi di fabbrica, attualmente prive di manto di copertura;

Pareti esterne: per capannoni e magazzini prevalentemente in laterizi;

Pareti interne: per capannoni e magazzini prevalentemente in laterizi;

Pavimentazione interna: per capannoni, magazzini e tettoie, per quanto verificabile, in massetto cementizio ed in pessimo stato di conservazione;

Infissi esterni ed interni: inesistenti nella maggior parte delle aperture, in pannelli di vetro sostenuti da telaio metallico laddove presenti;

Scale: n.n.;

Impianto elettrico: di fatto inesistente;

Impianto termico: non presente;

Altri impianti - dotazioni: n.n.

Condizioni generali: i manufatti precedentemente illustrati, stante prolungato periodo di inattività e carenti interventi manutentivi, attualmente versano in condizioni di grave e generalizzato degrado.

Caratteristiche costruttive e condizioni dei manufatti in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 238/244 e 265/307.**

ALLOGGIO CUSTODE E RELATIVI ANNESSI

Str. verticali: in muratura portante

Solai: n latero-cemento;

Copertura: del tipo a doppia falda con manto di copertura in tegole

Pareti esterne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: prevalentemente in mattonelle, del tipo "a scaglie di marmo", parzialmente eseguita in massetto cementizio nei locali accessori;

Infissi esterni:

- alloggio: in legno con pannelli in vetro singolo;
- garage: in legno con pannelli vetrati per le finestre, a telaio metallico per gli accessi;

Infissi interni: in legno per l'alloggio;

Scale: a struttura in c.a. gettato in opera, con rivestimento in marmo, per l'alloggio;

Impianto elettrico:

- alloggio: del tipo sottotraccia;
- garage: in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia, senza canaline di protezione;

Impianto termico:

- alloggio: con caldaia a biomassa ed elementi radianti in alluminio;
- garage: non rilevato;

Impianto idrico:

- alloggio: con scaldabagno ad alimentazione elettrica;
- garage: non rilevato;

Ulteriori dotazioni ed impianti: presenza di camino a legna in corrispondenza del soggiorno dell'alloggio;

Condizioni generali: ordinarie per gli annessi, buone per l'alloggio, in relazione all'epoca di costruzione.

Caratteristiche costruttive e condizioni dell'opificio in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 219/237.**

PALAZZINA SERVIZI

Str. verticali: costituita da telai spaziali in c.a.;

Solai: in latero-cemento;

Copertura: del tipo a falda con manto di protezione non verificabile;

Pareti esterne: in blocchi di c.l.s. a vista, esternamente prive di rivestimenti pittorici;

Pareti interne: in laterizio, intonacate e tinteggiate, parzialmente piastrellate in corrispondenza dei servizi;

Pavimentazione interna: mista, in piastrelle e mattonelle in scaglie di marmo;

Infissi esterni ed interni: in alluminio, parzialmente dotate di avvolgibili;

Scale: in ferro;

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia;

Impianto termico: del tipo a biomassa con elementi radianti in alluminio;

Impianto idrico: con scaldabagno ad alimentazione elettrica;

Condizioni generali: stante prolungato periodo di inattività e di carenti interventi manutentivi, attualmente tali da richiedere generalizzato intervento manutentivo, oltre a localizzati ripristino dei rivestimenti pittorici, in zone interessate da pregresse immissioni di acque.

Caratteristiche costruttive e condizioni del manufatto in oggetto, oltre allo stato di conservazione dello stesso, risultano visivamente evidenziati dall'insieme delle allegate **foto nn. 311/333.**

%%%%%%%%

21. DATI CATASTALI - LOTTO N° 2

Sulla scorta della documentazione catastale acquisita, nel complesso costituita da (vedasi documentazione allegata e denominata “**ALL. AC1/21**”):

- stralcio di mappa;
- visure storiche e per immobile ai fabbricati;
- visura per soggetto;
- visura per immobile ai terreni;
- elenco immobili;
- planimetrie catastali,

l’opificio di che trattasi risulta censito al Comune di Scafa (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1, 2, 3 e 4;
- Catasto Terreni: Foglio 6, P.lla 1542.

In particolare, dalla citata documentazione, sono altresì desumibili i dati seguenti:

CATASTO FABBRICATI

a) - Sub 1:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1542;
- Sub n° 1;
- Categoria D/1;
- Rendita: Euro 14.770,67;
- Indirizzo: Via Aldo Moro snc, piano: Terra e 1°;

- Intestazione: “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli S.A.S.”, proprietà.
- Dati derivanti da: variazione toponomastica del 6/4/2011 n° 45834.1/2011, in atti dal 6/4/2011 (prot. n° PE0122219).

b) - Sub 2:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1542;
- Sub n° 2;
- Categoria C/6;
- Classe 2;
- Consistenza mq. 41,00;
- Rendita: Euro 95,29;
- Indirizzo: Via Aldo Moro snc, piano: Terra;
- Intestazione: “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli S.A.S.”, proprietà.
- Dati derivanti da: variazione toponomastica del 6/4/2011 n° 45836.1/2011, in atti dal 6/4/2011 (prot. n° PE0122230).

c) - Sub 3:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1542;
- Sub n° 3;
- Categoria C/6;

- Classe 2;
- Consistenza mq. 23,00;
- Rendita: Euro 53,45;
- Indirizzo: Via Aldo Moro snc, piano: Terra;
- Intestazione: “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli S.A.S.”, proprietà.
- Dati derivanti da: variazione toponomastica del 6/4/2011 n° 45839.1/2011, in atti dal 6/4/2011 (prot. n° PE0122250).

d) - Sub 4:

- Foglio n° 6;
- Particella n° 1542;
- Sub n° 4;
- Categoria A/3;
- Classe 2;
- Consistenza 6 vani;
- Rendita: Euro 325,37;
- Indirizzo: Via Aldo Moro snc, piano: Terra e 1°;
- Intestazione: “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli S.A.S.”, proprietà.
- Dati derivanti da: variazione toponomastica del 6/4/2011 n° 45841.1/2011, in atti dal 6/4/2011 (prot. n° PE0122257).

CATASTO TERRENI

Foglio n° 6;

Particella n° 1542;

Qualità Ente Urbano;

Superficie mq. 5.770,00;

I dati derivano da frazionamento del 2/4/2007 n° 120186.1/2007
in atti dal 2/4/2007 (prot. n° PE0120186).

CONFINANTI

Sulla scorta di ulteriori verifiche ed acquisizioni documentali di natura catastale, l'opificio in oggetto, a partire da Nord e procedendo in senso orario, nel complesso confina con: proprietà Azienda Consortile Acquedottistica Val Pescara – Tavo - Foro, proprietà Dattoli Maria Luisa, Della Porta Adriana, D'Innocenzo Alessandra, D'Innocenzo Dario, D'Innocenzo Diego, D'Innocenzo Enzo, D'Innocenzo Gianluca, D'Innocenzo XXXXXXXX, D'Innocenzo Nicola, D'Innocenzo PierXXXXX, D'Innocenzo Simone, Via Aldo Moro, salvo altri e/o aventi causa (vedasi copia documenti allegati e denominati “**ALL. AD1/3**”).

%%%%%%%%

22. RISULTANZE IPOCATASTALI - LOTTO N° 2

Relativamente agli immobili in Comune di Scafa - catastalmente identificati al Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1, 2, 3 e 4 del Catasto Fabbricati - sulla scorta del certificato ipotecario speciale acquisito e delle verifiche esperite, con aggiornamento al 30/1/2015, con separato riferimento:

- all'originario titolo di proprietà;
- alla continuità delle trascrizioni;
- ai vincoli ed oneri giuridici e relativi costi di cancellazione,

risulta quanto in appresso (vedasi già citato "ALL.N1/90"):

TITOLO DI PROPRIETÀ – CONTINUITÀ TRASCRIZIONI

L'area dell'opificio in oggetto è pervenuta alla "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli snc" (già s.a.s.) con sede in Scafa (PE), per atto di compravendita del Notaio Pastore Antonino in data 6/6/1974, rep. 183763, sussiste pertanto continuità delle trascrizioni al ventennio.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - COSTI DI CANCELLAZIONE

Sulla scorta della predetta documentazione ipocatastale, tenuto altresì conto delle informazioni ricevute presso i competenti uffici della Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Pescara, Servizio di pubblicità immobiliare, relativamente ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene in esame, ed ai relativi costi di cancellazione, risulta:

- **Iscrizione in data 11/8/2010, R.G. 14422, R.P. 3397**, per mutuo Notaio De Berardinis del 6/8/2010 – Rep. 28369 - € 300.000,00 capitale, € 600.000,00 ipoteca, a favore della Carispaq.

Costo cancellazione pari a ca. €35,00.

- **Trascrizione in data 25/11/2014, R.G. 12130, R.P. 8614**, per atto di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pescara del 6/11/2014 – Rep. 2158 - a favore della Bper – Banca Popolare dell’Emilia Romagna soc. coop. a.r.l.

Costo cancellazione pari a ca. €294,00.

%%%%%%%%

23. REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA - LOTTO N° 2

L'accertamento della regolarità tecnico-amministrativa dell'opificio in oggetto, è stato esperito con separato riferimento:

- alla regolarità edilizio-urbanistica;
- alla regolarità catastale,

come da separata disamina in appresso.

23.1. REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Gli accertamenti inerenti la regolarità edilizio-urbanistica, fondati sulla documentazione fornita dalla società istante e sulla documentazione esaminata presso gli uffici tecnici del Comune di Scafa, hanno consentito identificare ed acquisire copia delle autorizzazioni - e relativi allegati documentali in stralci - in appresso:

- a) **Licenza di Costruzione n° 140 in data 22/10/1974**, rilasciata alla ditta *“XXXXXXXX Di Nicolantonio”*, inerente *“... lavori di*

ampliamento e sistemazione opificio ...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL.AE1/15**”):

- elaborati grafici;
- relazione tecnica;
- Autorizzazione di abitabilità o Agibilità rilasciata in data 24/11/1979 relativamente a: “... *n. 1 piani ... due vani ufficio – 1 bagno – 1 capannone ...*”;

b) Concessione Edilizia n° 150 in data 11/9/1981, rilasciata alla ditta “XXXXXXXXXXdi XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX e Figli”, inerente “... *Sopraelevazione capannoni industriali esistenti per ristrutturazione opificio ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegate e denominate “**ALL.AF1/13**”):

- elaborati grafici;
- Autorizzazione d’uso n° 329 in data 13/2/1992, rilasciata con riferimento a “... *piano terra ... n. 2 capannoni industriali ... vani 2 ...*”;

c) Denuncia Inizio Attività prot. 3928 del 27/6/1996, presentata dalla ditta “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXdi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, inerente “... *Rifacimento della recinzione lungo la strada provinciale Scafa – Decontra alla progr. Km. 0 + 150*”

-

lato destro...”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegare e denominate “**ALL. AG1/5**”):

- elaborati grafici;
- relazione tecnica;
- stralcio di mappa;

d) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 270 del 23/4/1997, rilasciata alla ditta “XXXXXXXXXXXX XXXXX”, inerente “... *maggiori dimensioni rispetto al progetto approvato con C.E. n. 140 del 22-10-74, ai locali uffici; maggiore altezza al P.P. dell’edificio uso uffici; costruzione di una tettoia con retrostante magazzino ...*”, completa dei documenti seguenti (vedasi copie allegare e denominate “**ALL. AH1/28**”):

- relazioni tecniche con rappresentazioni fotografiche;
- planimetrie catastali;
- stralcio di mappa,

rispetto alla quale, incidentalmente, i sottoscritti rilevano generalizzate incongruenze tra quanto formalmente assentito e quanto tecnicamente rappresentato come opere oggetto di sanatoria.

Ribadite le premesse già esplicitate in omologo paragrafo riguardante il lotto n° 1, i sottoscritti, con riferimento alla citata documentazione tecnico-amministrativa, evidenziano sostanziale

conformità – in termini di superfici e volumi – dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni conseguite, a meno dello stato attuale della palazzina ad uso uffici, che non appare congruente all’insieme degli elaborati di cui alla predetta Concessione in Sanatoria.

Inoltre, per completezza di disamina, gli scriventi altresì evidenziano che:

- la prima delle autorizzazioni reperite, e precisamente la citata Licenza di Costruzione n° 140/1974, fa riferimento ad un intervento di “... *ampliamento* ...” di manufatti preesistenti, rispetto ai quali non è stata individuata – sulla scorta delle verifiche esperite presso l’ufficio tecnico comunale, nonché della documentazione fornita dalla società in parola - alcuna autorizzazione;
- due delle tettoie riconducibili alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 270/1997 risultano ad oggi demolite in difetto di formali autorizzazioni e/o comunicazioni.

Si precisa, conclusivamente, che non è stata reperita ulteriore documentazione, oltre quanto già citato.

%% %%

23.2. REGOLARITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici della Agenzia delle Entrate e delle verifiche esperite sui luoghi, i sottoscritti, premesso che l'opificio in esame è attualmente censito con le coordinate in appresso:

- Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1;
- Foglio 6, P.lla 1542, Sub 2;
- Foglio 6, P.lla 1542, Sub 3;
- Foglio 6, P.lla 1542, Sub 4;

limitatamente alla verifica di conformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, hanno riscontrato generalizzate difformità di tutte le planimetrie di cui ai citati subalterni.

Inoltre l'intestazione catastale rilevata non risulta corretta rispetto alla attuale denominazione della società (vedasi già citato "**ALL. AC1/21**").

%%%%%%%%

24. STIMA - LOTTO N° 2

Evidenziati e ribaditi i criteri estimativi già analiticamente esplicitati in relazione alla stima del lotto precedente , relativi a procedimento estimativo che, a partire dal più probabile valore unitario medio di riferimento, fa derivare il valore di mercato dei beni da stimare da una serie di specifici parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre, in misura percentualmente “calibrata”, alla formazione dei più probabili valori di mercato richiesti dal mandato ricevuto, i sottoscritti procedono alla identificazione del più probabile valore di mercato del lotto n° 2, coincidente con opificio dismesso, sito in Comune di Scafa (PE), catastalmente identificato come segue:

- in Catasto Fabbricati al Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1, 2, 3 e 4;**
- in Catasto Terreni al Foglio 6, P.lla 1542.**

Come in appresso.

%%%%%%%%

25. VALORI UNITARI MEDI

LOTTO N° 2

I sottoscritti – anche in questo caso - hanno identificato i più probabili valori unitari medi di riferimento dei beni in oggetto, sulla scorta di un triplice ordine di valori medio-statistici, e precisamente (vedasi copie-stralcio allegate e denominate “**ALL. AB1/14**”):

- valori desunti dal mercato, tramite indagini direttamente ed indirettamente esperite presso locali operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori);
- valori desunti dal “*Consulente Immobiliare*”, edito da Il Sole 24 Ore, n° 954-2014;
- valori desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), pubblicato dalla Agenzia delle Entrate.

Come meglio esplicitato in appresso, con separato riferimento alle differenti tipologie e destinazioni d’uso, ovvero superfici omogenee, precedentemente identificate, nella fattispecie coincidenti con:

- capannoni;
- magazzini
- uffici;

- abitazione;

- garage,

i sottoscritti identificano i valori unitari medi di che trattasi, evidenziando che sono stati già precedentemente determinati – con riferimento al lotto n° 1 - i dati economici relativi:

- ai capannoni;

- agli uffici;

- alle abitazioni;

che pertanto non verranno nuovamente illustrati, limitandosi i sottoscritti alla identificazione dei valori unitari medi mancanti, più precisamente inerenti:

- magazzini

- garage.

Come in appresso.

%% %%

25.1. VALORI MEDI MAGAZZINI

Con riferimento al valore dei manufatti tipologicamente assimilabili ai magazzini siti nel Comune di Scafa (PE), i

sottoscritti hanno identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

a) - **Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €/mq. 520,00 ed €/mq. 650,00, per un valore medio pari ad **€/mq. 585,00.**

b) - **Consulente Immobiliare:** la pubblicazione citata, relativamente al valore dei magazzini, codifica l'applicazione di un coefficiente di differenziazione pari a 0,9, da applicare al corrispondente valore delle abitazioni, conseguentemente, stante il valore unitario medio già identificato per la destinazione d'uso abitativa (€/mq. 622,50), il valore ricercato corrisponde a: 0,9 x

$$\text{€/mq. } 622,50 = \text{€/mq. } 560,25;$$

c) - **Agenzia delle Entrate:** il parametro richiesto, è stato identificato dalla citata banca dati dei valori immobiliari, come variabile fra gli estremi di €/mq. 415,00 ed €/mq. 630,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 522,50.**

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (585,00 + 560,25 + 522,50) = \text{€/mq. } 555,92$$

-

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per magazzini di caratteristiche ordinarie, siti nel Comune di Scafa (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore - risulta pari ad €mq. 555,92.

%% %%

25.2. VALORI MEDI GARAGE

Con riferimento al valore dei garage siti nel Comune di Scafa (PE), i sottoscritti hanno identificato i seguenti valori medi unitari di riferimento.

a) - **Indagini di mercato:** il parametro di che trattasi è stato statisticamente identificato come variabile fra gli estremi di €mq. 450,00 ed €mq. 650,00, per un valore medio pari ad **€mq. 525,00.**

b) - **Consulente Immobiliare:** la pubblicazione citata, relativamente al valore dei garage, codifica l'applicazione di un coefficiente di differenziazione medio computato pari a 0,825, da applicare (omologamente al caso precedente) al corrispondente

valore delle abitazioni, conseguentemente, stante il valore unitario medio già identificato per la destinazione d'uso abitativa (€/mq. 622,50), il valore ricercato corrisponde a:

$$0,825 \times \text{€/mq. } 622,50 = \text{€/mq. } 513,56;$$

c) - **Agenzia delle Entrate**: il parametro richiesto, è stato identificato nella citata banca dati dei valori immobiliari, come variabile fra gli estremi di €/mq. 415,00 ed €/mq. 600,00, conseguentemente assunto come valore medio, pari ad **€/mq. 507,50**.

Pertanto il valore unitario di riferimento, statisticamente accettabile, risultante dalla media dei dati su citati, risulta:

$$\text{€/mq. } (525,00 + 513,56 + 507,50) = \text{€/mq. } 515,35$$

Conclusivamente, il più probabile valore unitario di riferimento per garage di caratteristiche ordinarie, siti nel Comune di Scafa (PE) - attendibili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze di ricerche di mercato, di fonti ufficiali e di specialistiche pubblicazioni di settore - risulta pari ad €/mq. 515,35.

%%%%%%%%

26. PARAMETRI DI VALORE

LOTTO N° 2

In ordine all'opificio in esame, ed in particolare alle differenti tipologie oggetto di disamina estimativa – capannoni, magazzini, uffici, abitazioni, garage – i sottoscritti hanno considerato significanti parametri di trasposizione del valore, strumentali alla identificazione dei rispettivi coefficienti globali di adeguamento, a loro volta determinati, secondo prassi tecnica corrente, quale prodotto dei vari coefficienti assunti.

Come in appresso, con separato riferimento.

26.1. PARAMETRI - CAPANNONI

Con riferimento ai capannoni di che trattasi ed ai relativi annessi, sulla scorta dei criteri precedentemente illustrati, tenuto debitamente conto delle differenti condizioni di conservazione precedentemente illustrate – tali da identificare “capannoni in discreto stato di conservazione” e “capannoni fatiscenti” – i sottoscritti, con separato riferimento, assumono i coefficienti di adeguamento in appresso:

- **Parametro zonale “Kzon”**, per le ragioni già esposte relativamente al lotto n° 1, viene applicato, per entrambe le

categorie considerate, un coefficiente invariante pari a **Kzon = 1,00;**

- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le generalizzate e diversificate caratteristiche costruttive dei capannoni oggetto di stima, come precedentemente descritte, inducono l’applicazione di differenti coefficiente decrementali:
 - per “capannoni discreti” variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,96, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,93;**
 - per “capannoni fatiscenti” variabile tra estremi pari a 0,87 e 0,93, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,90;**
- **Parametro funzionale “Kfun”**, la presenza di significativo annesso coincidente con ampia area di pertinenza in relazione alla superficie coperta, oltre alla presenza di palazzina ad uso uffici ed alloggio custode in separati manufatti, induce, per entrambe le categorie considerate, l’applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,04, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,03;**
- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, le concrete e differenziate condizioni dei capannoni e dei relativi manufatti

accessori (esemplificativamente le tettoie), come riscontrate in fase di sopralluogo e precedentemente illustrate, inducono l'applicazione di diversi coefficienti decrementali:

- per “capannoni discreti”, variabile tra estremi pari a 0,90 e 0,94, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **K_{man} = 0,92**
 - per “capannoni fatiscenti”, variabile tra estremi pari a 0,60 e 0,70, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **K_{man} = 0,65**
- **Parametro di commerciabilità “K_{com}”**, la considerazione, tra l'altro, delle generalizzate peculiarità dei beni, delle particolari contingenze economiche, delle incongruenze tecnico-amministrative in termini urbanistici e catastali, induce, per entrambe le categorie considerate, alla applicazione di medesimo coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,78 e 0,82, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **K_{com} = 0,80**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale dei più probabili valori di mercato dei capannoni in oggetto (differenziati, in relazione all'attuale stato di conservazione, in “discreti” e “fatiscenti”), rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente

omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo dei coefficienti di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), e più precisamente:

- “capannoni discreti”:

$$1,00 \times 0,93 \times 1,03 \times 0,92 \times 0,80 = 0,705$$

- “capannoni fatiscenti”:

$$1,00 \times 0,90 \times 1,03 \times 0,65 \times 0,80 = 0,482$$

%% %%

26.2. PARAMETRI - MAGAZZINI

Con riferimento alle porzioni dell’opificio in esame tipologicamente assimilabili al “magazzino”, stanti le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei medesimi rispetto ai capannoni caratterizzati da generalizzate condizioni di fatiscenza in termini di:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- caratteristiche funzionali;

- condizioni di conservazione e manutenzione;
- commerciabilità,

i sottoscritti hanno ritenuto di applicare eguali parametri di trasposizione del valore, con conseguente identificazione del medesimo coefficiente di comparazione totale “Ktot”, corrispondente a:

$$\mathbf{K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com} =}$$

$$\mathbf{1,00 \times 0,90 \times 1,03 \times 0,65 \times 0,80 = 0,482}$$

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dei magazzini in esame, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati (Ktot = Kzon x Kcos x Kfun x Kman x Kcom) , come segue:

$$\mathbf{1,00 \times 0,90 \times 1,03 \times 0,65 \times 0,80 = 0,482}$$

%% %%

26.3. PARAMETRI - UFFICI

Riguardo agli uffici di che trattasi, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

- **Parametro zonale “Kzon”**, le caratteristiche di ubicazione degli uffici considerati, come precedentemente esposte, in termini di comparazione a quelle ordinariamente connotanti un ufficio ideale di riferimento, inducono l’applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive degli uffici considerati, come precedentemente esposte, pur considerata l’assenza di visibili quadri di degrado e/o dissesto, stanti – esemplificativamente – la mancanza di rivestimenti pittorici delle tamponature e la presenza di scala interna in ferro, inducono l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,92 e 0,98, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kcos = 0,95**;
- **Parametro funzionale “Kfun”**, l’insieme delle caratteristiche funzionali riscontrate, in termini di comparazione a quelle connotanti un ordinario ed omologo riferimento, induce l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,93 e 0,97, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 0,95**;

- Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”, lo stato di conservazione e manutenzione riscontrato, tenuto conto dello stato dei luoghi precedentemente illustrato, induce l’applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra estremi pari a 0,88 e 0,92, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 0,90**;
- Parametro di commerciabilità “Kcom”, le caratteristiche di commerciabilità della tipologia in esame, stante l’appartenenza al medesimo lotto di vendita determinato per l’intero opificio, per quanto precedentemente esposte viene ribadito pari a **Kcom = 0,80**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato degli uffici di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue:

$$1,00 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,80 = 0,650$$

%% %%

26.4. PARAMETRI - ABITAZIONI

Riguardo alla abitazione in oggetto, corrispondente all'alloggio del custode, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

- **Parametro zonale “Kzon”**, le caratteristiche di ubicazione, tenuto conto della specifica funzione nell'ambito dell'opificio di che trattasi, inducono l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive dell'abitazione in parola, come precedentemente esposte, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;
- **Parametro funzionale “Kfun”**, l'insieme delle caratteristiche funzionali riscontrate, ed in particolare la presenza di specifici annessi funzionali e la razionale distribuzione degli spazi, inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,03 e 1,07, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,05**;
- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, lo stato di conservazione e manutenzione riscontrato, tenuto conto dello

stato dei luoghi precedentemente illustrato, induce l'applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,08, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kman = 1,05**;

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, le caratteristiche di commerciabilità della tipologia in esame, stante l'appartenenza al medesimo lotto di vendita determinato per l'intero opificio, per le ragioni precedentemente esposte viene ribadito pari a **Kcom = 0,80**.

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dell'alloggio di che trattasi, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati (Ktot = Kzon x Kcos x Kfun x Kman x Kcom) , come segue:

$$1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,80 = 0,882$$

%% %%

26.5. PARAMETRI - GARAGE

Con riferimento ai garage, costituenti annessi funzionali specifici dell'alloggio del custode, i parametri assunti vengono esplicitati ed argomentati come segue:

- **Parametro zonale “Kzon”**, le caratteristiche di ubicazione, tenuto conto della specifica funzione nell'ambito dell'opificio di che trattasi, inducono l'applicazione di coefficiente invariante, pari a **Kzon = 1,00**;
- **Parametro costruttivo “Kcos”**, le caratteristiche costruttive rilevate e precedentemente esposte, inducono l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a **Kcos = 1,00**;
- **Parametro funzionale “Kfun”**, l'insieme delle caratteristiche funzionali riscontrate, inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale, variabile tra estremi pari a 1,02 e 1,04, quindi assunto, con accettabile approssimazione, pari a **Kfun = 1,03**;
- **Parametro correlato allo stato di conservazione/manutenzione “Kman”**, lo stato di conservazione e manutenzione riscontrato induce l'applicazione di un coefficiente decrementale, variabile tra

estremi pari a 0,96 e 0,98, quindi assunto, con accettabile

approssimazione, pari a **Kman = 0,97;**

- **Parametro di commerciabilità “Kcom”**, le caratteristiche di commerciabilità della tipologia in esame, stante l'appartenenza al medesimo lotto di vendita determinato per l'intero opificio, per le ragioni precedentemente esposte viene ribadito pari a **Kcom = 0,80.**

Conseguentemente, il trasposto parametrico di comparazione globale del più probabile valore di mercato dei garage in esame, rispetto a quello di immobili dotati di caratteristiche medio-statisticamente omologhe, ed il cui valore è stato assunto quale archetipo di riferimento economico, viene identificato a mezzo del coefficiente di comparazione totale “Ktot” pari, secondo prassi estimativa corrente, al prodotto dei parametri prima citati ($K_{tot} = K_{zon} \times K_{cos} \times K_{fun} \times K_{man} \times K_{com}$), come segue::

$$1,00 \times 1,00 \times 1,03 \times 0,97 \times 0,80 = 0,799$$

%%%%%%%%

27. VALORI UNITARI DI MERCATO

LOTTO N° 2

Con riferimento a ciascun immobile, ed alle relative tipologie d'uso, i sottoscritti, sulla scorta dell'iter tecnico-estimativo illustrato, procedono alla identificazione dei più probabili valori unitari - specifici - dei beni di che trattasi, applicando i coefficienti globali di adeguamento ai rispettivi prezzi unitari medi, di ideale riferimento, come segue:

- a) **capannoni "discreti":** €/mq. $566,67 \times 0,705 =$ **€/mq. 399,50**
- b) **capannonifatiscenti:** €/mq. $566,67 \times 0,482 =$ **€/mq. 273,13**
- c) **magazzini:** €/mq. $555,92 \times 0,482 =$ **€/mq. 267,95**
- d) **uffici:** €/mq. $622,50 \times 0,650 =$ **€/mq. 404,63**
- e) **abitazione:** €/mq. $622,50 \times 0,882 =$ **€/mq. 549,05**
- f) **garage:** €/mq. $515,35 \times 0,799 =$ **€/mq. 411,76**

%%%%%%%%

28. VALORI DI MERCATO LOTTO N° 2

Relativamente al più probabile valore di mercato dell'intero
opificio in esame, stanti:

- le superfici convenzionali, precedentemente identificate e
riepilogate in appresso:

• capannoni “discreti”:	mq.	825,15
• capannoni fatiscenti:	mq.	1.802,33
• magazzini:	mq.	83,75
• uffici:	mq.	219,50
• abitazione:	mq.	106,00
• garage:	mq.	87,50

- i più probabili valori unitari di mercato, identificati sulla
scorta di procedimento di stima pluri-parametrico, come
segue:

• capannoni “discreti”:	€/mq.	399,50
• capannoni fatiscenti:	€/mq.	273,13
• magazzini:	€/mq.	267,95
• uffici:	€/mq.	404,63
• abitazione:	€/mq.	549,05
• garage:	€/mq.	411,76

i sottoscritti procedono alla identificazione dei più probabili valori di mercato complessivi degli immobili di che trattasi, come da sommatoria in appresso:

- capannoni “discreti”:	mq. 825,15 x €/mq. 399,50 =	€329.647,43
- capannoni fatiscenti:	mq. 1.802,33 x €/mq. 273,13 =	€492.270,39
- magazzini:	mq. 83,75 x €/mq. 267,95 =	€ 22.440,81
- uffici:	mq. 219,50 x €/mq. 404,63 =	€ 88.816,29
- abitazione:	mq. 106,00 x €/mq. 549,05 =	€ 58.199,30
- garage:	mq. 87,50 x €/mq. 411,76 =	<u>€ 36.029,00</u>
Sommano		€1.027.403,22

Conclusivamente, il più probabile valore di mercato complessivo dell’opificio dismesso sito in Comune di Scafa (PE), catastalmente identificato come segue:

- **Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1, 2, 3 e 4;**
- **Catasto Terreni: Foglio 6, P.lla 1542.**

oggetto della presente disamina e coincidente con il lotto n° 2, corrisponde ad €1.027.403,22.

Diconsi: euro un milione ventisette mila quattrocento tre / 22.

%%%%%%%%

-

ed immobili di che trattasi, somma ad €4.345.381,76, rinviando alle più analitiche risultanze tecnico-estimative precedentemente esplicitate, procedono al sintetico riepilogo in appresso, nonché a conclusive precisazioni.

COMPENDIO MOBILIARE

Relativamente alla stima del compendio mobiliare – nella fattispecie strumentale alla attività di sansificio, ovvero prevalentemente coincidente con impianti e macchinari destinati alla lavorazione del sottoprodotto derivante dalla lavorazione delle olive per ottenere, principalmente, olio di sansa e combustibili - i sottoscritti, previa formazione di singolo lotto, in sintesi articolato in:

- 1. impianto essiccazione sanse;**
- 2. disidratatore sanse e vinacce;**
- 3. laminatoio per seme di vinacciolo;**
- 4. impianto preparazione frangitura tostatura spremitura;**
- 5. generatore di vapore;**
- 6. cabina gas;**
- 7. elettrofiltro;**
- 8. impianto estrazione olio di sansa;**
- 9. impianto estrazione olio di semi;**

- 10. linee trasporto;**
- 11. serbatoi di stoccaggio;**
- 12. pressa a bricchettare;**
- 13. linea insacco e confezionamento;**
- 14. pesa a ponte;**
- 15. ricambi vari e attrezzature da officina;**
- 16. impianto di separazione;**
- 17. tostatore per seme di vinacciolo;**
- 18. rilevatore gas e misuratore co;**
- 19. autocarro;**
- 20. arredi da ufficio,**

a mezzo di stima discrezionale, hanno identificato il più probabile valore complessivo di mercato del compendio di che trattasi pari ad € 970.000,00 (diconsi euro novecento settanta mila / 00).

COMPENDIO IMMOBILIARE - LOTTO N° 1

Il Lotto n° 1 coincide con opificio, e relativi annessi funzionali, già utilizzato nel processo di lavorazione di sottoprodotti dell'industria olearia, altresì denominato sansificio, ubicato nel comune di Scafa (PE), in Via Aldo Moro s.n.c. (già Via Pianapuccia, già C.da De Contra).

s.n.c. (già Via Pianapuccia, già C.da De Contra), peraltro in area frontistante l'opificio di cui all'illustrato lotto n° 1.

L'immobile in parola si sostanzia in un aggregato di manufatti connotati da differenti caratteristiche costruttive e tipologiche, da ambiti aventi diversificati stati e destinazioni d'uso, nonché di conservazione, riepilogabili come segue:

- capannoni in discreto stato conservativo;**
- capannoni fatiscenti, comprensivi di magazzini e tettoie in comparabile stato di conservazione;**
- alloggio custode e relativi annessi;**
- palazzina servizi;**
- area di pertinenza.**

L'immobile in oggetto, proprietà della società denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.", risulta censito al Comune di Scafa (PE), con le coordinate in appresso:

- Catasto Fabbricati: Foglio 6, P.lla 1542, Sub 1, 2, 3, 4;**
- Catasto Terreni: Foglio 6, P.lla 1542.**

Sulla scorta di procedura estimativa di tipo sintetico-comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti e sulla applicazione di specifici parametri di adeguamento, il più probabile valore di mercato complessivo dell'opificio in oggetto è stato determinato pari ad € 1.027.403,22 (diconsi euro un milione ventisette mila quattrocento tre /22).

-

PRECISAZIONI CONCLUSIVE

In ordine ai beni di che trattasi, con separato riferimento ai beni mobili ed immobili - pur in termini riepilogativi – si ritiene di precisare quanto segue:

- **relativamente ai beni mobili, i sottoscritti evidenziano e ribadiscono le generalizzate indeterminazioni indotte dalla oggettiva impossibilità di procedere ad analitica identificazione e verifica dei singoli impianti, dei macchinari e, soprattutto, delle rispettive componenti, anche in termini di completezza, di efficienza e di effettiva rispondenza ai dati tecnici desunti dalla eterogenea documentazione in atti, con conseguente esecuzione di ampia documentazione fotografica, avente anche fini identificativi ed esplicativi;**
- **relativamente ai beni immobili, con riferimento alla specifica natura dell'attività produttiva già svolta negli opifici di che trattasi, tenuto altresì conto di quanto parzialmente desumibile dalla documentazione disponibile, i sottoscritti evidenziano che non può escludersi l'eventuale presenza di ulteriori manufatti interrati (esemplificativamente serbatoi e/o sezioni impiantistiche) - strumentali alla attività svolta dalle ditte**

proprietarie - nonché l'eventuale necessità di procedere a preliminari interventi di bonifica dei siti, obbligatoriamente accertabili a mezzo di specifiche ed onerose indagini tecniche (correlate alle vigenti normative di settore), non congruenti alla natura del mandato ricevuto, né al limitato intervallo temporale concesso per l'evasione del mandato.

%%%%%%%%%

Ad evasione del mandato conferito, i sottoscritti consulenti - disponibili a qualsivoglia ulteriore chiarimento - rassegnano la presente relazione, ed i relativi allegati.

Pescara, 6/2/2015

I C.T.U.

Arch. Filippo Saia

Geom. Antonio Carchesio

CONCORDATO PREVENTIVO
“XXXXXXXXXs.n.c.” – N° 40/2013 R.C.P. –
TRIBUNALE DI PESCARA – CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO

ALLEGATI

INDICE ALLEGATI

- “ALL. A1/2”**: istanza di nomina e relativo provvedimento;
- “ALL. B1/3”**: verbale di inventario del 22/1/2015;
- “ALL. C1/3”**: verbale di sopraluogo del 28/1/2015;
- “ALL. D1/2”**: verbale di sopraluogo del 3/2/2015;
- “ALL. E1/4”**: istanza di accesso agli atti del 4/2/2015;
- “ALL. F”**: verbale di sopraluogo del 7/2/2015;
- “ALL. G1/2”**: verbale di inventario del 9/2/2015;
- “ALL. H1/4”**: comunicazione p.e.c. del 9/2/2015;
- “ALL. I1/2”**: verbale di sopraluogo del 12/2/2015;
- “ALL. L1/8”**: verbale di sopraluogo del 14/2/2015;
- “ALL. M”**: verbale di acquisizione documentale del
20/2/2015;
- “ALL. N1/90”**: certificato ipotecario speciale;
- “ALL. O1/11”**: documentazione catastale proprietà
“XXXXXXXXXs.n.c.”;
- “ALL. P1/8”**: ditte confinanti alla proprietà
“XXXXXXXXXs.n.c.”;
- “ALL. Q1/11”**: copie-stralcio Concessione Edilizia
n° 104/1981 e documentazione pertinente;
- “ALL. R1/11”**: copie-stralcio Concessione Edilizia
n° 244/1983 e documentazione pertinente;
- “ALL. S1/4”**: copie-stralcio Concessione Edilizia
n° 919/1991 e documentazione pertinente;
- “ALL. T1/11”**: copie-stralcio Concessione Edilizia
n° 1134/1994 e documentazione pertinente;
- “ALL. U1/19”**: copie-stralcio Concessione Edilizia

- n° 1333/1996 e documentazione pertinente;
- “ALL. V1/18”**: copie-stralcio Concessione Edilizia in Sanatoria n° 29/S del 16/6/2003 e documentazione pertinente;
- “ALL. Z1/12”**: copie-stralcio Permesso di Costruire n° 23/2006 e documentazione pertinente;
- “ALL. AA1/11”**: copie-stralcio Permesso di Costruire n° 46/2007 e documentazione pertinente;
- “ALL. AB1/14”**: copie-stralcio *“Consulente Immobiliare”* n° 954/2014 e dati O.M.I. della Agenzia delle Entrate;
- “ALL. AC1/21”**: documentazione catastale proprietà *“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.”*;
- “ALL. AD1/3”**: ditte confinanti alla proprietà *“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Figli s.n.c.”*;
- “ALL. AE1/15”**: copie-stralcio Licenza di Costruzione n° 140/1974 e documentazione pertinente;
- “ALL. AF1/13”**: copie-stralcio Concessione Edilizia n° 150/1981 e documentazione pertinente;
- “ALL. AG1/5”**: copie-stralcio D.I.A. del 27/6/96 e documentazione pertinente;
- “ALL. AH1/28”**: copie-stralcio Concessione Edilizia in Sanatoria n° 270/1997 e documentazione pertinente;
- “ALL. AI1/168”**: documentazione fotografica, foto nn. 1/336.

%%%%%%%%%