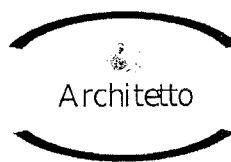




Cristina POTENTE
Via Luigi Cardone 2 - VASTO - CH -



Società



PERIZIA STRAGIUDIZIALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – ESTIMATIVA

1942-1943

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA IMMOBILI [REDACTED]



PREMESSA

La scrivente Arch. Cristina Potente con studio in Vasto alla via Luigi Cardone, n°2, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti al n°562, veniva incaricata dal sig. [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore delle società [REDACTED]

[REDACTED], di:

"eseguire la stima del valore degli immobili appartenenti alla Società "[REDACTED]", identificati n catasto del Comune di San Salvo al Foglio di Mappa n°8, particella 231 sub 3, particella 4392 sub 1, particella 4127 e particella 1143 sub 12."

Al fine di assolvere l'incarico ricevuto, la sottoscritta effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima e provvedeva ad effettuare un rilievo anche fotografico degli stessi.

Provvedeva, quindi, a consultare la documentazione relativa all'accatastamento degli immobili in oggetto e le relative piantine presentate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, nonché a consultare la documentazione relativa alla loro edificazione presentata presso il Comune di San Salvo.

Provvedeva, altresì, ad acquisire copia dell'atto di provenienza degli immobili in oggetto.

Infine, la sottoscritta attingeva informazioni in relazione ai valori di mercato per gli immobili oggetto di stima dall'Agenzia del Territorio, dall'Agenzia delle Entrate, dal Consorzio Industriale del Vastese, dall'Associazione Industriali del Vastese e dalle agenzie immobiliari del territorio.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, divisa nei seguenti capitoli e paragrafi:

A).DATI CATASTALI DEGLI OGGETTO DI STIMA

B).DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

C).DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

D).ACCERTAMENTO DELLE VICENDE URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

E).RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

A).DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Immobile A

- Opificio industriale con capannone e uffici, sito nel Comune di San Salvo (CH), alla Zona Industriale, v.le Maria Bellisario n°26, nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8,
 - particella 4392, sub 1, Cat. D/1, P. T-1, R.C. Euro 14.960,00;

Immobile B

- Fabbricato per speciali esigenze di attività industriale con capannone e uffici, sito nel Comune di San Salvo (CH), alla Zona Industriale, v.le Maria Bellisario snc, nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8,
 - particella 231, sub 3, Cat. D/7, P. T-1, R.C. Euro 13.641,00;

Immobile C

- Fabbricato per speciali esigenze di attività industriale con capannone e uffici, sito nel Comune di San Salvo (CH), alla Zona Industriale, v.le Maria Bellisario snc, nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8,

- particella 4127, Cat. D/7, P. T-1, R.C. Euro 11.878,51;

Immobile D

- Opificio industriale sito nel Comune di San Salvo (CH), alla Zona Industriale, v.le Maria Bellisario n°snc, nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 8,
 - particella 1143, sub 12, Cat. D/1, P. T, R.C. Euro 3.286,50;

B).DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Tutti e quattro gli immobili oggetto di stima si trovano su lotti confinanti in fila l'uno con l'altro, e sono siti all'interno dell'Area Industriale di San Salvo, lungo via Marisa Bellisario, ossia l'Allacciante "A", una delle principali strade consortili dell'Area, e con alle spalle via Gargheta.

I quattro capannoni attualmente fanno parte di un unico gruppo industriale e, quindi, sono racchiusi all'interno di un'unica recinzione, dotata di più ingressi verso via Marisa Bellisario, che lascia libera, per il tramite della viabilità interna, la possibilità di muoversi da un opificio all'altro.

La zona industriale in oggetto è urbanisticamente ricca di insediamenti produttivi, il principale dei quali, la "Denso Manufacturing Italia S.p.a.", è proprio di fronte agli immobili oggetto di stima.

L'Area Industriale è ben servita da vie di comunicazione e dalle altre infrastrutture.

Si trova a poca distanza dall'ingresso autostradale della A/14, a poca distanza dall'altra arteria principale che è la SS16, oltre che a poca distanza dal centro urbano di San Salvo.

La scrivente procederà a descrivere singolarmente gli immobili oggetto di stima, nominandoli come in precedenza fatto per l'identificazione catastale degli stessi.

IMMOBILE "A"

Trattasi, nella specie, di un complesso industriale di circa 2.600 mq., composto da un capannone industriale destinato a zona di lavorazione, composto da due campate in senso

longitudinale, con annessi magazzino, locali destinati a mensa e spogliatoio, locali ufficio su due piani e piccoli locali accessibili dall'esterno destinati a magazzino e locali tecnici, oltre ad una superficie esterna pertinenziale di lotto di circa 2.100 mq. dalla quale l'opificio è circondato.

Come detto, il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 8, part. 4392, sub 1, Cat. D/1, P. T-1, R.C. Euro 14.960,00.

L'opificio industriale è stato realizzato con strutture prefabbricate sia per la parte orizzontale che per quella verticale, mediante l'edificazione di due campate, con struttura fondamentale portante in travi, capriate e pilastri, questi ultimi forniti di mensole per carroponete, tutti in c.a.p..

Il manto di copertura è stato realizzato con pannelli in c.a.v..

Le tamponature sono state realizzate con pannelli autoportanti in c.a..

La pavimentazione è del tipo industriale, rifinita al quarzo.

Gli infissi sono metallici, con apertura scorrevole per gli ingressi.

Il corpo di fabbrica con i locali spogliatoio, mensa ed uffici, è stato realizzato su due piani, con il piano primo a sbalzo, con struttura portante in pilastri e travi in c.a. con tamponature in laterizio rifinite all'interno con intonaco civile ed all'esterno in parte con intonaco ed in parte con mattoncino faccia a vista.

Il corpo di fabbrica destinato a magazzino è stato realizzato mediante pannelli autoportanti del tipo a sandwich, mentre i locali magazzino e locali tecnici accessibili dall'esterno sono stati realizzati con pareti a mattoni portanti.

Nell'opificio industriale sono posti all'interno ed in adiacenza, in particolare:

- al piano terra:
 - un locale ad uso ufficio, pavimentato con piastrelle in monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni ed esterni in metallo;
 - locale spogliatoio e locali servizi igienici per il personale, con unico locale spogliatoio dotato di lavamani, con docce e piccoli wc, pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura, infissi esterni in metallo ed interni in legno;
 - il locale mensa, pavimentato con mattonelle del tipo graniglia e rivestito con piastrelle in monocottura, infissi esterni ed interni in legno;
 - il locale magazzino, pavimentato con pavimento industriale e pareti con elementi del tipo a sandwich a vista;
 - all'interno dell'opificio si trovano, ancora, un locale magazzino su due piani realizzato in struttura metallica, oltre ad un locale denominato "sala Metrologica" realizzato con pannelli autoportanti del tipo a sandwich;
- al piano primo, accessibile da una gradinata rifinita in marmo, che si diparte da un vano ingresso accessibile sia dall'area esterna che dal locale ufficio al piano terra si trovano:

- o locali ufficio, con disimpegno d'ingresso, tre locali ad uso ufficio, un locale direzione, un locale sala riunioni, un locale archivio e due locali per servizi igienici; pavimentati piastrelle in gres porcellanato del tipo lucido e battiscopa in materiale ceramico, con pareti verso l'esterno rifinite e pitturate, con pareti interne in laminato e vetro, con pareti dei locali servizi igienici rivestite con piastrelle in monocottura; infissi interni in laminato ed esterni in metallo.

Le rifiniture sono di buona qualità ed il complesso edilizio appare in discreto stato manutentivo.

L'opificio industriale in oggetto è dotato di area scoperta pertinenziale sistemata a percorsi e parcheggi, in piccola parte sistemata a verde.

Il complesso industriale in oggetto ha la seguente superficie lorda commerciale:

-opificio industriale (area produttiva, magazzino, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	Sup. Comm. = mq	2.350
-locali ufficio	Sup. Comm. = mq	250
-area di risulta	Sup. Comm. = mq	2.100

IMMOBILE "B"

Trattasi, nella specie, di un complesso industriale di circa 2.400 mq., composto da un capannone industriale destinato a zona di lavorazione, composto da due campate in senso longitudinale, con annessi locali sala controllo, magazzino, ufficio produzione e locali servizi igienici nel perimetro interno dell'opificio, oltre a locali destinati a infermeria e spogliatoio e locali ufficio su due piani ed oltre ad una superficie esterna pertinenziale di lotto di circa 3.600 mq. dalla quale l'opificio è circondato.

Come detto, il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 8, part. 231, sub 3, Cat. D/7, P. T-1, R.C. Euro 13.641,00.

L'opificio industriale è stato realizzato con strutture prefabbricate sia per la parte orizzontale che per quella verticale, mediante l'edificazione di due campate, con struttura fondamentale portante in travi, capriate e pilastri, questi ultimi forniti di mensole per carroponte, tutti in c.a.p..

Il manto di copertura è stato realizzato con pannelli in c.a.v..

Le tamponature sono state realizzate con pannelli autoportanti in c.a..

La pavimentazione è del tipo industriale, rifinita al quarzo.

Gli infissi sono metallici, con apertura scorrevole per gli ingressi.

Il corpo di fabbrica con i locali spogliatoio, infermeria ed uffici, è stato realizzato su due pi



con il piano primo a sbalzo, con struttura portante in pilastri e travi in c.a., con tamponature in parte in laterizio, rifinite all'interno ed all'esterno con intonaco civile, ed in parte con vetro.

Nell'opificio industriale sono posti all'interno ed in adiacenza, in particolare:

- al piano terra, con ingresso dall'esterno attraverso un locale disimpegno comune, si accede a:
 - un locale sala di attesa, pavimentato con mattonelle del tipo monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni in legno ed esterni in metallo;
 - tre locali ad uso ufficio, pavimentato con piastrelle in monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni in legno ed esterni in metallo;
 - un locale servizio igienico, pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura, infissi interni in legno ed esterni in metallo;
- sempre al piano terra, dall'interno dell'opificio, si accede, per il tramite di un disimpegno che conduce anche ai predetti locali ufficio, a:
 - un locale infermeria pavimentato con mattonelle del tipo monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni in legno ed esterni in metallo;
 - un locale spogliatoio e docce per il personale, con unico locale spogliatoio dotato di lavamani, con docce, pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura, infissi esterni in metallo ed interni in legno;
 - un locale servizi igienici per il personale, dotati di lavamani e wc, pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura, infissi esterni in metallo ed interni in legno;
 - un locale ufficio, dotato di servizio igienico, pavimentato con mattonelle del tipo monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, tranne quelle del servizio igienico che sono rivestite con piastrelle del tipo monocottura, infissi interni in legno ed esterni in metallo;
- ancora al piano terra, dall'interno dell'opificio, si accede ancora direttamente a:
 - un locale magazzino, pavimentato con pavimento del tipo industriale, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni ed esterni in metallo;
 - un locale denominato sala collaudo, pavimentato con pavimento del tipo industriale, con pareti in pannelli autoportanti del tipo a sandwich, infissi interni ed esterni in metallo;
 - un altro locale magazzino con pavimento del tipo industriale, con pareti in pannelli autoportanti del tipo a sandwich, infissi interni ed esterni in metallo;
- al piano primo, accessibile dall'esterno dell'opificio da una gradinata rifinita in marmo, che si diparte da un vano ingresso accessibile sia dall'area esterna che dall'opificio, si trovano:

- locali ufficio, con disimpegno d'ingresso, quattro locali ad uso ufficio, di cui uno dotato di servizio igienico, un locale sala riunioni, un locale per servizio igienico; pavimentati in parte in gres porcellanato ed in parte in piastrelle del tipo monocottura, con pareti rifinite e pitturate, con pareti dei locali servizi igienici rivestite con piastrelle in monocottura; infissi interni in parte in legno ed in parte in metallo ed esterni in metallo;
- sempre al piano primo, accessibile sia dall'interno dell'opificio da una gradinata rifinita in marmo posta al lato del locale magazzino interno, sia da uno dei predetti locali ufficio, si trovano:
 - locali ufficio, con disimpegno d'ingresso, tre locali ufficio, un locale per servizio igienico con due wc e antibagno; pavimentati in gres porcellanato, con pareti rifinite e pitturate, con pareti dei locali servizi igienici rivestite con piastrelle in monocottura; infissi interni in legno ed esterni in metallo;
 - sulla parte esterna, con accesso sia dall'area esterna che dall'opificio, si trova realizzata una costruzione con blocchi di cls portanti ed in parte con pannelli autoportanti del tipo a sandwich e copertura dello stesso tipo, destinata a locale deposito con una parte destinata a zona verniciatura;
 - sempre sulla parte esterna, con accesso dall'area esterna, si trova realizzata una costruzione con blocchi di cls portanti e copertura in latero cemento a falda unica, destinata a locale caldaia.

Le rifiniture sono di buona qualità ed il complesso edilizio appare in discreto stato manutentivo.

L'opificio industriale in oggetto è dotato di area scoperta pertinenziale sistemata a percorsi e parcheggi, in parte sistemata ad attività ludico – sportiva ed in parte sistemata a verde.

Il complesso industriale in oggetto ha la seguente superficie lorda commerciale:

-opificio industriale (area produttiva, ufficio produzione, magazzino, collaudo, servizi igienici, infermeria, locale spogliatoio e servizi igienici, deposito e verniciatura, locale caldaia)	Sup. Comm. = mq	2.050
-.locali ufficio	Sup. Comm. = mq	380
-.area di risulta	Sup. Comm. = mq	3.600

IMMOBILE "C"

Trattasi, nella specie, di un complesso industriale di circa 1.500 mq., composto da un capannone industriale destinato a zona di lavorazione, composto da due campate in senso

longitudinale, con annesso corpo di fabbrica interno su due piani, con locali destinati a mensa e spogliatoio al piano terra e locale ufficio al piano primo e piccoli locali accessibili dall'esterno destinati a locali tecnici, oltre ad una superficie esterna pertinenziale di lotto di circa 1.500 mq. dalla quale l'opificio è circondato.

Come detto, il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 8, part. 4127, Cat. D/7, P. T-1, R.C. Euro 11.878,51.

L'opificio industriale è stato realizzato con strutture prefabbricate sia per la parte orizzontale che per quella verticale, mediante l'edificazione di due campate, con struttura fondamentale portante in travi, capriate e pilastri, questi ultimi forniti di mensole per carroponte, tutti in c.a.p..

Il manto di copertura è stato realizzato con pannelli in c.a.v..

Le tamponature sono state realizzate con pannelli autoportanti in c.a..

La pavimentazione è del tipo industriale, rifinita al quarzo.

Gli infissi sono metallici, con apertura scorrevole per gli ingressi.

Il corpo di fabbrica interno è realizzato con struttura portante in travi e pilastri di cls e tamponature in laterizio.

I piccoli locali esterni sono realizzati in muratura portante con copertura in latero cemento a falda unica.

Nell'opificio industriale sono posti all'interno ed in adiacenza, in particolare:

- al piano terra:
 - un locale ad uso mensa, pavimentato con piastrelle in monocottura e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, infissi interni ed esterni in metallo;
 - locale spogliatoio, docce e wc per il personale, con unico locale spogliatoio dotato di lavamani, con docce e wc, pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura, infissi esterni in metallo ed interni in legno;
- al piano primo, accessibile da una gradinata rifinita in marmo, che si diparte dal disimpegno d'ingresso al locale mensa, si trova:
 - locale ufficio con un locale per servizio igienico; pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e battiscopa abbinato, con pareti rifinite e pitturate, con pareti dei locali servizi igienici rivestite con piastrelle in monocottura; infissi interni in legno ed esterni in metallo.

Le rifiniture sono di discreta qualità ed il complesso edilizio appare in discreto stato manutentivo.

L'opificio industriale in oggetto è dotato di area scoperta pertinenziale sistemata a percorsi e parcheggi, in piccola parte sistemata a verde.

Il complesso industriale in oggetto ha la seguente superficie lorda commerciale:

-opificio industriale (area produttiva, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	Sup. Comm. = mq	1.480
-locali ufficio	Sup. Comm. = mq	75
-area di risulta	Sup. Comm. = mq	1.500

IMMOBILE "D"

Trattasi, nella specie, di un complesso industriale di circa 500 mq., composto da un capannone industriale destinato a zona di lavorazione, composto da un'unica campata in senso longitudinale, oltre ad una superficie esterna pertinenziale di lotto di circa 700 mq. che circonda l'opificio su tre lati, avendo l'opificio un lato adiacente ad un fabbricato industriale di altra proprietà, una parte della quale è stata coperta per essere utilizzata quale magazzino. Come detto, il tutto identificato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al fg. 8, part. 1143, sub 12, Cat. D/1, P. T, R.C. Euro 3.286,50.

L'opificio industriale è stato realizzato con strutture prefabbricate sia per la parte orizzontale che per quella verticale, mediante l'edificazione di una campata, con struttura fondamentale portante in travi, capriate e pilastri, questi ultimi forniti di mensole per carroponete, tutti in c.a.p..

Il manto di copertura è stato realizzato con pannelli in c.a.v..

Le tamponature sono state realizzate con pannelli autoportanti in c.a..

La pavimentazione è del tipo industriale, rifinita al quarzo.

Gli infissi sono metallici, con apertura scorrevole per gli ingressi.

Nella parte posteriore dell'edificio è stata realizzata una tettoia con struttura portante e copertura metallica tra l'opificio ed il muro di recinzione sul confine posteriore.

Le rifiniture sono di discreta qualità ed il complesso edilizio appare in discreto stato manutentivo.

L'opificio industriale in oggetto è dotato di area scoperta pertinenziale residuale innanzi all'ingresso principale, in parte sistemata per essere percorsa con autoveicoli, in parte sistemata a verde.

Il lato sulla destra rispetto all'ingresso dell'opificio è stato coperto con una copertura del tipo in pvc montata su struttura metallica che giunge sino all'opificio descritto sub "Immobile C", ma che non avendo una sua autonomia rispetto all'altro opificio, si ritiene valutabile alla stregua di una superficie scoperta.

Il complesso industriale in oggetto ha la seguente superficie lorda commerciale



-opificio industriale (area produttiva, magazzino, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	Sup. Comm. = mq	493
-tettoia	Sup. Comm. = mq	200
-area di risulta	Sup. Comm. = mq	527

C).DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' E PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Immobilabile A – Immobilabile B – Immobilabile C – Immobilabile D

Gli immobili sono pervenuti alla società [REDACTED] così come segue:

- Immobilabile A ed Immobilabile B per conferimento di ramo aziendale nella [REDACTED] da parte della società [REDACTED], con atto per Notaio Dott. Vincenzo Greco di Termoli (CB) del 23/12/2011, n°79891 di Repertorio, trascritto a Chieti il 27/08/2012 ai numeri 14973 di R.G. e 11803 di R.P.;
 - alla società [REDACTED]. l'Immobilabile A è pervenuto per compravendita con atto per Notaio Dott. Andrea Bafunno di San Salvo del 02/04/2008, n°46577 di Repertorio, trascritto a Chieti il 04/04/2008 ai numeri 772 di R.G. e 5469 di R.P.;
 - alla società [REDACTED]. l'Immobilabile B è pervenuto per conferimento con atto per Notaio Dott.ssa Manuela Carmina di Cupello del 30/09/1993, n°2347 di Repertorio, trascritto a Chieti il 30/10/1993 ai numeri 14791 di R.G. e 12077 di R.P..
- Immobilabile C ed Immobilabile D per conferimento di ramo aziendale nella [REDACTED] da parte della società [REDACTED] con sede in San Salvo, con atto per Notaio Dott. Vincenzo Greco di Termoli (CB) del 23/12/2011, n°79891 di Repertorio, trascritto a Chieti il 27/08/2012 ai numeri 14973 di R.G. e 11803 di R.P.;
 - alla società [REDACTED] l'Immobilabile C per edificazione su area pervenuta per compravendita con ato per Notaio Dott. Camillo Litterio di Vasto del 05/04/1996, n°89379 di Repertorio, trascritto a Chieti il 02/05/1996 ai numeri

6029 di R.G. e 4713 di R.P.;

- alla società [REDACTED], l'Immobile D con compravendita con atto per Notaio Dott. Andrea Bafunno di San Salvo del 18/02/2004, n°28098 di Repertorio, trascritto a Chieti il 24/02/2004 ai numeri 2995 di R.G. e 2260 di R.P..

D).ACCERTAMENTO DELLE VICENDE URBANISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

I terreni ove ricade l'attività edilizia che ha portato alla realizzazione dei quattro opifici industriali in oggetto, sono ricompresi in Zona Industriale di Ristrutturazione e Completamento del P.R.T. del Comune di San Salvo (CH).

IMMOBILE "A"

Il complesso industriale in oggetto è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n°27/1977, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 17/01/1978;
- Concessione Edilizia n°35/1979, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 01/10/1979;
- Concessione Edilizia n°30/1980, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 27/09/1980;
- Concessione Edilizia n°68/1988, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 03/05/1989.

IMMOBILE "B"

Il complesso industriale in oggetto è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n°28/1977, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 19/07/1978;
- Concessione Edilizia n°90/1989, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data

18/12/1989;

- Concessione Edilizia n°251/1990, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 09/05/1991;
- Concessione Edilizia a Sanatoria n°148/1990, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 15/07/1993;
- Concessione Edilizia n°32/1998, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 30/05/1998;
- Concessione Edilizia n°13/2001, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 09/07/2001;
- D.I.A. presentata l'08/04/1998, n°7536 di Protocollo.

IMMOBILE "C"

Il complesso industriale in oggetto è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n°283/1990, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 05/03/1992;
- Concessione Edilizia n°141/1994, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 05/08/1995;
- Concessione Edilizia n°89/1997, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) in data 26/01/1998;
- D.I.A. presentata il 30/06/2004, n°3613 di Protocollo.

IMMOBILE "D"

Il complesso industriale in oggetto è stato edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia n°94/1990, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) nell'anno 1990;
- Concessione Edilizia n°10/1991, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) nell'anno 1991;
- Concessione Edilizia n°64/1992, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) nell'anno 1992;
- Concessione Edilizia n°132/1993, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) nell'anno 1993;
- Concessione Edilizia n°63/1995, rilasciata dal Comune di San Salvo (CH) nell'anno 1995.

E).RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Al fine di poter stimare il valore commerciale degli immobili oggetto della presente, la scrivente ha attinto notizie sia dal Consorzio per l'Area di Sviluppo del Vastese, sia da agenzie immobiliari della zona, sia dalla locale Associazione Industriali.

Va da subito sottolineato il fatto che, attualmente, il mercato degli opifici industriali soffre di un periodo di stagnazione della domanda, dovuto alla crisi congiunturale nazionale che sta facendo sentire forti i suoi effetti in ambito locale.

Risulta pertanto difficile reperire un prezziario medio di mercato, in cui confluiscono valori sufficientemente recenti di compravendite, in quanto la domanda e l'offerta attualmente si incontrano in casi sporadici e con dinamiche del tutto estemporanee, spesso dettate da necessità generalmente provenienti dalla parte venditrice.

Pertanto, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in questione, con l'intento di determinarlo nel medio tempo, in vista anche di una normalizzazione del mercato stesso, la scrivente ha attinto dati da osservatori ufficiali, quale la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, giudicando essi attualmente più affidabili.

Il valore medio al metro quadro di superficie lorda di capannoni industriali attinto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pubblicazione Anno 2014 – Semestre I, quest'ultimo proprio per l'Area Industriale di San Salvo, individuata con metodo cartografico – Codice Zona R/3, Microzona 2 - è di euro 450,00 (Min 300 – Max 600), da applicare ai capannoni ed agli annessi, con esclusione delle superfici destinate ad uffici.

Dato tale valore medio, si è tenuto conto dello stato conservativo dei capannoni industriali osservati, delle loro articolazioni e delle loro caratteristiche costruttive, quindi si è ritenuto di dare un valore al metro quadro di superficie lorda di euro 500,00 ai capannoni descritti in precedenza sub "Immobile A" e sub "Immobile B", di dare un valore al metro quadro di superficie lorda di euro 450,00 al capannone descritto sub "Immobile C" e di dare un valore al metro quadro di superficie lorda di euro 400,00 al capannone descritto sub "Immobile D".

Il valore al metro quadro dei locali destinati ad ufficio si è attinto sia dal Consorzio per l'Area di Sviluppo del Vastese, sia dall'Associazione Industriali del Vastese, sia da agenzie immobiliari della zona, che hanno riferito della pratica di applicare a dette superfici un valore

più alto rispetto a quello del capannone industriale e, di media, pari ad euro 700,00 (Min 500 – Max 900) il metro quadro di superficie lorda.

Dato tale valore medio, si è tenuto conto dello stato conservativo dei locali ufficio osservati, delle loro articolazioni e delle loro caratteristiche costruttive, quindi si è ritenuto di attribuire, computandone a parte la relativa superficie, un valore di euro 700,00 ai locali ufficio al servizio di "Immobile A" ed al servizio di "Immobile B", ad eccezione per quest'ultimo di quello denominato "ufficio produzione" ritenuto facente parte integrante dell'area produttiva, ed un valore di euro 600,00 ai locali ufficio al servizio di "Immobile C".

Il valore al metro quadro dell'area esterna con copertura a tettoia metallica a servizio di "Immobile D", in quanto integrata nell'organizzazione produttiva, viene individuato in euro 100,00.

Il valore al metro quadro, inoltre, dell'area di risulta di tutti gli opifici industriali è stato attinto sia dal Consorzio per l'Area di Sviluppo del Vastese, sia dall'Associazione Industriali del Vastese, sia da agenzie immobiliari della zona, che hanno riferito il valore medio di euro 10,00 al metro quadro.

IMMOBILE "A"

Il complesso industriale in oggetto ha il seguente più probabile valore commerciale:

-opificio industriale (area produttiva, magazzino, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	mq/euro=	2.350x500=	1.175.000,00
-locali ufficio	mq/euro=	250x700=	175.000,00
-area di risulta	mq/euro=	2.100x10=	21.000,00
TOTALE	EURO		1.371.000,00

TOTALE ARROTONDATO EURO 1.371.000,00

IMMOBILE "B"

Il complesso industriale in oggetto ha il seguente più probabile valore commerciale:

-opificio industriale (area produttiva, ufficio produzione, magazzino, collaudo, servizi igienici,

infermeria, locale spogliatoio e servizi igienici, deposito e verniciatura, locale caldaia)	mq/euro=	2.050x500=	1.025.000,00
-.locali ufficio	mq/euro=	380x700=	266.000,00
-.area di risulta	mq/euro=	3.600x10=	36.000,00
TOTALE	EURO		1.327.000,00

TOTALE ARROTONDATO EURO 1.327.000,00

IMMOBILE "C"

Il complesso industriale in oggetto ha il seguente più probabile valore commerciale:

-.opificio industriale (area produttiva, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	mq/euro=	1.480x450=	666.000,00
-.locali ufficio	mq/euro=	75x600=	45.000,00
-.area di risulta	mq/euro=	1.500x10=	15.000,00
TOTALE	EURO		726.000,00

TOTALE ARROTONDATO EURO 726.000,00

IMMOBILE "D"

Il complesso industriale in oggetto ha il seguente più probabile valore commerciale:

-.opificio industriale (area produttiva, magazzino, locali tecnici, mensa, locale spogliatoio e servizi igienici)	mq/euro=	493x400=	197.200,00
-.tettoia	mq/euro=	200x100=	20.000,00
-.area di risulta	mq/euro=	527x10=	5.270,00
TOTALE	EURO		222.470,00

TOTALE ARROTONDATO EURO 222.500,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami.

Vasto, li 15 dicembre 2014



TRIBUNALE DI VASTO

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

degli immobili appartenenti alla Società

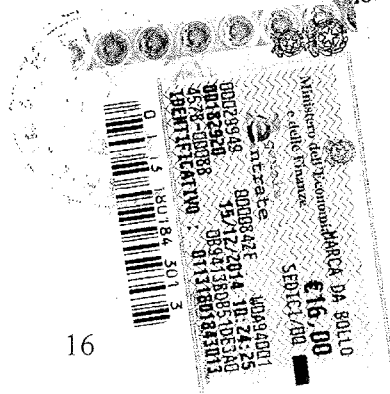
“ [REDACTED] ”

L'anno duemilaquattordici, il giorno ¹⁵..... del mese di dicembre, avanti al sottoscritto funzionario giudiziario del TRIBUNALE DI VASTO è comparsa l'arch. Cristina Potente, nata a Gassino Torinese (TO) il 02/02/1965, con studio professionale in Vasto (CH) alla via Luigi Cardone, 2, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Chieti al n°562, la quale mi chiede di asseverare l'unità perizia redatta per conto del Sig. [REDACTED] Amministratore Unico della [REDACTED]

Il Funzionario Giudiziario, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento di rito, che egli presta ripetendo:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA’ “.

L.C.S.



Il Funzionario di Cancella
[REDACTED]