
**OGGETTO : INVENTARIO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'
DELLA SOCIETA' SAN MARCO S.P.A.**

AGGIORNAMENTO 2015



**COMUNI DI: LANCIANO
ATESSA
ROMA
ROCCA SAN GIOVANNI**

Lanciano, Giugno 2015

Il Tecnico
(Arch. Luciano Ucci)

Insedimenti industriali Lotto 01a - Lotto 01b - Cap. **1**

COMUNE DI: ATESSA

LOCALITÀ: ZONA INDUSTRIALE – LOCALITÀ SALETTI

TIPOLOGIA: INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

01a COMPLESSO INDUSTRIALE EX ECOTEK

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 4
 - Part. 645 Sub. 3** cat. D/7, piani T-1 R.C. €54.400,00;
 - Part. 645 Sub. 2** cat. D/7, piano T R.C. €187,99;
- N.C.T. Foglio 4
 - Part. 645** Ente Urbano Sup. ha 2,28,80 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”.

N.C.E.U. Foglio 4, Part. 645 Sub. 3

Complesso industriale costituito da n. 5 corpi di fabbrica con diverse destinazioni d’uso, così distinti:

- a. **Capannone industriale** avente superficie coperta complessiva pari a mq. 5.930 circa, composto:
 - a.1 da n. 1 grande padiglione ad uso opificio di complessivi mq. 4.445 circa e di altezza media pari a circa m. 8,00; esso è adibito fondamentalmente a carpenteria, cataforesi e verniciatura;
 - a.2 da area servizi su due livelli ricavata all’interno del capannone composta, al piano terra, da vano scala, spogliatoio, magazzino, infermeria e ripostigli della superficie complessiva di circa mq. 118 ed, al piano primo, da vano scala, ufficio, w.c. mensa e cucina. Entrambi i piani hanno altezza pari a m. 2,80;
 - a.3 da n. 2 tettoie poste una sulla facciata anteriore, della superficie di mq. 600 circa, ed una posteriore avente superficie di mq. 300 circa;
 - a.4 piccoli corpi di fabbrica, della superficie complessiva pari a mq. 217 in aderenza alle pareti est ed ovest del padiglione principale, aventi destinazioni di centrali termiche, centrale aria compressa e deposito vernici, aventi altezze pari a m. 3,75;
 - a.5 corpo di fabbrica della superficie di circa mq. 250, destinato a blocco servizi collettivi, comprendenti n. 2 uffici, servizi igienici, spogliatoi, laboratorio. Questo corpo di fabbrica, autorizzato con Provvedimento Conclusivo n. 21 del 04/02/2008 e

D.I.A. in variante n. 244/3 del 20/06/2008 è stato realizzato in due fasi successive di cui l'ultima di recente completamento. La piccola porzione destinata a laboratorio risulta al momento ancora incompleta.

- b. **Capannone industriale** ad uso zincheria avente superficie coperta, relativamente al capannone principale di circa mq. 1.180 ed altezza media pari a circa m. 9,00, oltre a tettoia, silos, e ripostiglio ubicati in aderenza alla parete laterale Nord-Est. Lungo la parete posta a Sud-Ovest risulta ubicata una tettoia a copertura di macchinari ed attrezzature a servizio della zincheria della superficie di circa mq. 120 ed altezza pari a circa m. 8,60. Il capannone è composto da ampio opificio zincheria, magazzino, locale aspiratori, locale gruppo elettrogeno, ripostigli ed un piano soppalco, della superficie di circa mq. 32, con ufficio e servizio igienico;
- c. **Piccolo corpo di fabbrica** adibito a cabina di decompressione metano della superficie di circa mq. 45 ed altezza pari a m. 3,90, diviso in due ambienti;
- d. **Piccolo corpo di fabbrica** adibito a locale antincendio e box pesa, della superficie di circa mq. 20 ed altezza pari a m. 2,80, diviso in due ambienti;
- e. **Piccolo corpo di fabbrica** adibito a locali energia elettrica, della superficie di circa mq. 58 ed altezza pari a m. 3,55, diviso in due ambienti.

N.C.E.U. Foglio 4, Part. 645 Sub. 2

Piccolo corpo di fabbrica indipendente della superficie pari a mq. 15, adibito a cabina elettrica e diviso in due ambienti.

N.C.T. Foglio 4, Part. 645

Area esterna della superficie catastale complessiva pari a mq. 22.880 tra coperto e scoperto, parzialmente coperta per circa mq. 7.400 da fabbricati. L'area scoperta, che sviluppa una superficie al netto delle aree cedute pari a circa mq. 15.400, è a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra e depositi coperti e non, pesa, ecc. Detta area è recintata su tre lati, mentre risulta comunicante per tutta la sua lunghezza con Proprietà della Soc. SO.GE.CO. s.r.l., con cui è funzionalmente collegata. Detta area, fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo ed è comune a tutti i subalterni della particella 645 del N.C.E.U.

L'area scoperta dell'insediamento ex Ecotek ed indicata nelle valutazioni che seguono con la semplice dicitura "**piazzale**", è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

In particolare va evidenziata, *poiché influente nella formulazione del valore unitario dell'area*, la presenza di elementi funzionali, quali infrastrutture interne, pesa con piattaforma e relativo box di lettura e certificazione, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie, ampie aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, posti auto, ecc.

Confinanti: Consorzio Nucleo di Industrializzazione Sangro Aventino su due lati, Soc. SO.GE.CO. s.r.l., Soc. Sapa Buildex Atessa S.p.A., Proprietà San Marco S.p.A.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza dei seguenti atti abilitativi così sintetizzabili:

- Concessione Edilizia n. 309 del 27/01/1988;
- Concessione Edilizia n. 385 del 20/04/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 99 del 16/12/1999, riguardante ampliamento capannone e realizzazione di n. 2 tettoie;
- Provvedimento Conclusivo n. 57/3 del 10/10/2001;
- Provvedimento Conclusivo n. 21 del 04/02/2008;
- Denuncia di Inizio Attività n. 244/3 del 20/06/2008 per Variante al P.C. 21/2008.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato modeste modifiche nelle tramezzature interne dell'area servizi a piano terra, oltre che nel piano soppalco della zincheria e nei locali tecnici posti sul retro di quest'ultima. In ogni caso, tali difformità sono da ritenersi non pregiudizievoli per la legittimità urbanistica e catastale del complesso.

Va evidenziato che gli accessi agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Atesa, nonché presso gli uffici SUAP Sangro-Aventino non hanno consentito il reperimento di certificati di agibilità, né per il complesso originario, né per il blocco servizi di recente realizzazione. E' stato invece possibile reperire copia di un attestato di conformità dei lavori in data 12/09/1990 rilasciato dal Sindaco di Atesa nonché copia della domanda per ottenere il rilascio di certificato di agibilità in data 15/07/1996, e di relativo sollecito in data 13/11/1996.

Dal punto di vista della conformità catastale:

- le modeste difformità nelle distribuzioni interne al piano terra della zincheria e del capannone principale risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali.

Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 01a €3.178.000

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 4
Part. 4441 Sub. 3 cat. D/1, piano T R.C. €21.554,00;
Part. 4441 Sub. 4 cat. D/1, piano T R.C. €36,00;
- N.C.T. Foglio 4
Part. 4441 Ente Urbano Sup. are 52,59 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”;

N.C.E.U. Foglio 4, Part. 4441 Sub. 3

Complesso industriale costituito da:

- a. **Capannone con struttura prefabbricata in cls con tettoia in aderenza in acciaio** avente superficie coperta complessiva pari a circa mq. 2.310 di altezza pari a circa m. 10,00, internamente controsoffittato ad un'altezza di m. 8,00. Esso risulta adibito per mq. 1910 circa ad attività industriale, per mq. 45 circa a spogliatoio, servizi e mensa e per mq. 355 circa a tettoia aperta adiacente alla parete nord-est per tutta la sua lunghezza;
- b. **Tettoia aperta** ad uso magazzino-deposito con struttura in acciaio avente una superficie complessiva pari a mq. 170 circa;
- c. **Piccolo locale** compressori posto a ridosso del confine Nord del lotto avente superficie lorda pari a circa mq. 24;
- d. **Piccolo locale** trasformatori posto a ridosso del confine Nord del lotto avente superficie lorda pari a circa mq. 14 ed in aderenza con cabina ENEL;

N.C.E.U. Foglio 4, Part. 4441 Sub. 4

Cabina ENEL della superficie di circa mq. 9, realizzata con struttura prefabbricata e posta in aderenza con il locale trasformatori.

N.C.T. Foglio 4, Part. 4441

Area esterna della superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto pari a mq. 5.259, derivata dalla fusione della originaria Particella 4441 del Foglio 4, di are 51,83, con la Particella 740 del Foglio 4 di are 0,38 e con le Particelle 335, 338, 340 del Foglio 3 aventi, queste ultime, una superficie complessiva pari ad are 0,38. L'area risulta coperta con capannoni, tettoie e fabbricati per una superficie di circa mq. 2.530, per cui l'area scoperta, al netto delle aree cedute, è pari a circa mq. 2.700.

L'area scoperta è adibita a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra e depositi coperti e non, ecc. Detta area è recintata su tre lati, mentre risulta comunicante sul quarto lato con Proprietà della Soc. SO.GE.CO. s.r.l., con cui è funzionalmente collegata. Essa è fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, oltre che da un sistema di raccolta delle acque di prima pioggia, e

costituisce pertinenza esclusiva degli immobili individuati al NCEU come subalterno 3 della Particella 4441.

L'area scoperta dell'insediamento ed indicata nelle valutazioni che seguono anche con la semplice dicitura "piazze", è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

Confinanti: Soc. SO.GE.CO. s.r.l. su due lati, Soc. Sapa Buildex Atessa S.p.A., Proprietà Nolani, Proprietà San Marco S.p.A., Consorzio Nucleo di Industrializzazione Sangro Aventino.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza dei seguenti atti abilitativi così sintetizzabili:

- Concessione Edilizia n. 151/97;
- Concessione Edilizia n. 141/98;
- Denuncia di Inizio Attività del 18/02/1999;
Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti elencati, è stato acquisito il certificato di agibilità n. 21 del 23/07/2001;
- Provvedimento Conclusivo n. 280/3 del 24/10/2007 relativo alla realizzazione della tettoia metallica in aderenza con il capannone principale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 245/3 del 20/06/2008 relativa a variante alla C.E. n. 280/3 e realizzazione vasca per trattamento acque meteoriche.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato la conformità del capannone principale e della tettoia laterale rispetto ai progetti autorizzati.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Atessa nonché presso gli Uffici SUAP Sangro-Aventino:

- non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità relativo alla tettoia di cui al Provv. Concl. 280/3 e relativa variante;
- non è stato reperito alcun provvedimento abilitativo che legittimasse la realizzazione della tettoia ad uso magazzino-deposito, pur cui essa è da ritenersi abusiva.

Dal punto di vista della conformità catastale, l'intero complesso risulta correttamente riportato in Catasto in forza di pratiche espletate nell'anno 2015.

Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 01b €1.170.000

VALORE INTERO LOTTO 01

• Beni Immobili lotto 1a	€3.178.000,00
• Beni Immobili lotto 1b	€1.170.000,00
• Beni Materiali ed Immateriali (vedasi inventario del p.i. Vizzarri)	€ 2.506.380,73
• Avviamento quantificato in	€ 965.000,00

TOTALE VALORE INTERO LOTTO 01 € 7.819.380,73

Insediamiento industriale 02 - Cap.2

COMUNE DI: LANCIANO

LOCALITÀ: AGGLOMERATO INDUSTRIALE 1

TIPOLOGIA : INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 32
 - Part. 5 Sub. 1** cat. D/7, piani S1-T-1 R.C. €76.874,61;
 - Part. 5 Sub. 2** cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 9,5 vani, piano 1, R.C. €686,89;
 - Part. 5 Sub. 3** cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 9,5 vani, piano 1, R.C. €686,89;
- N.C.T. Foglio 32
 - Part. 5** Ente Urbano Sup. ha 3,06,30 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”;
 - Part. 4358** Semin. Arbor. Cl. 3 are 3,37 R.D. €1,57 R.A. 1,22;
 - Part. 4359** Semin. Arbor. Cl. 3 are 3,37 R.D. €1,57 R.A. 1,22.

N.C.E.U. Foglio 32 Part. 5 Sub. 1

Complesso industriale costituito da n. 6 corpi di fabbrica con diverse destinazioni d’uso, così distinti:

- a. Capannone industriale avente superficie coperta complessiva pari a mq. 7.175 circa, composto:**
- a.1 - da n. 3 grandi ambienti comunicanti ad uso opificio di complessivi mq. 5.950 circa e di altezze diversificate variabili tra m. 8,00 e m. 11.50;
 - a.2 - da un corpo pressoché centrale, della superficie coperta di circa mq. 600 circa ad uso servizi (infermeria, uffici, spogliatoio, mensa, servizi igienici) dell’altezza di circa m. 3,70 oltre a due locali magazzino e disimpegno aventi altezza di m. 6,40 di superficie complessiva pari a circa mq. 250, nonché un soppalco, adibito ad ufficio di circa mq. 73;
 - a.3 - da n. 6 locali tecnici, distribuiti lungo il perimetro esterno, aventi superficie complessiva pari a circa mq. 230 ed altezze variabili da m. 2,50 a m. 4,00;
 - a.4 - da una tettoia aperta a struttura metallica in aderenza con il corpo principale avente superficie pari a circa mq. 145. Da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e del SUAP non è stato possibile acquisire alcun atto autorizzativo per cui la tettoia è da ritenere abusiva.

- b. **Capannone adibito ad uso uffici collaudi e laboratori** della superficie complessiva pari a mq. 820 e di altezza variabile da m. 4,00 a m. 6,00, composto da n. 2 laboratori, n. 3 uffici, oltre a servizi igienici, magazzini e ripostigli;
- c. **Capannone metallico ad uso magazzino bulloni** della superficie complessiva di mq. 220 circa ed altezza variabile con altezza media pari a m. 5,60;
- d. **Piccolo fabbricato** ubicato in prossimità dell'ingresso carrabile destinato a portineria e servizi, della superficie complessiva di mq. 68 ed altezza pari a m. 2,90, composto da servizi e docce, oltre che locale cucina, camera polivalente e bagno;
- e. **Piccolo corpo di fabbrica** indipendente ubicato in prossimità della recinzione esterna del complesso industriale, adibito a cabina elettrica su due livelli, aventi ciascuno superficie pari a mq. 15.
- f. **Porzioni di palazzina composta da n. 1 piano interrato, n. 1 piano seminterrato, n. 2 piani fuori terra, oltre che da un piano sottotetto.** Dette porzioni, asservite all'attività industriale, sono così distribuite:
 - f.1 - Intero **piano interrato** della superficie complessiva di circa mq. 220 ed altezza pari a m. 2,85, adibita ad autorimessa, n. 2 ripostigli e vano scala;
 - f.2 - Intero **piano seminterrato** della superficie complessiva di circa mq. 680, servito da n. 2 scale e n. 1 ascensore. Il piano è costituito da n. 2 corpi di fabbrica adiacenti realizzati in epoche diverse. Il corpo di fabbrica di costruzione più remota è costituito da n. 3 locali uffici, n. 1 locale riunioni, n. 3 locali archivi e magazzino, n. 1 centrale termica, n. 2 ripostigli, n. 1 w.c. e n. 1 locale garage, oltre ad ingresso e disimpegni. L'altezza utile è pari a m. 3,00. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 8 uffici, n. 1 locale attesa, n. 1 ripostiglio ed un gruppo di servizi igienici, n. 1 centrale termica, oltre ad ingresso e disimpegni. L'altezza utile è pari a m. 2,70.
 - f.3 - Intero **piano terra** della superficie complessiva di circa mq. 660 ed altezza pari a m. 3,00 per la porzione di realizzazione originaria ed a m. 2,70 per la porzione più recente. Il tutto è servito da n. 2 scale e n. 1 ascensore. Il piano è costituito da n. 2 corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti realizzati in epoche diverse. Il corpo di fabbrica di costruzione più remota è costituito da un ampio locale ufficio, oltre a n. 4 locali ufficio, n. 1 servizio igienico, n. 1 locale archivio, oltre ad ingresso e disimpegni. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 8 uffici, n. 1 locale attesa, n. 2 ripostigli ed un gruppo di servizi igienici, oltre ad ingresso, reception e disimpegni;
 - f.4 - Porzione di **piano primo**, della superficie di circa mq. 225 ed altezza pari a m. 2,70, servita da n. 1 scala e n. 1 ascensore. Il corpo di fabbrica di più recente costruzione è costituito da n. 7 uffici, n. 1 ripostiglio, un gruppo di servizi igienici, oltre ad ingresso e disimpegno. La rimanente porzione del piano primo è adibita ad abitazione padronale ed è di seguito descritta come unità immobiliari individuate dalle particelle 5 sub 2 e 5 sub 3.
 - f.5 - **Il piano sottotetto**, planimetricamente posto sulla porzione di più recente realizzazione, della superficie praticabile di circa mq. 160 ed altezza variabile con $h_{max} = 2,70$, composto da n. 1 locale archivio, n. 1 w.c., 2 disimpegni e da una ampia sala riunioni adeguatamente arredata per tale uso, ma autorizzata come locale archivio. La destinazione d'uso a sala riunioni risulta quindi difforme.

N.C.E.U. Foglio 32 Part. 5 Sub. 2 e Sub. 3

Porzione di fabbricato, posta al piano primo della palazzina uffici, adibita ad uso abitazione della superficie complessiva pari a circa mq. 390 (compresa quota scale) ed avente altezza pari a m. 3,00. Essa è costituita da cucina, tinello, sala, n. 8 camere, ripostiglio, n. 4 bagni, ingresso e disimpegni. E' munita di un'ampia terrazza trasformata in veranda mediante vetrata su struttura di alluminio, oltre che da n. 5 balconi che affacciano su tre lati, nonché da n. 2 verande realizzate su altri 2 balconi tra loro comunicanti.

Va evidenziato che:

- la porzione di fabbricato, pur essendo catastalmente individuata come n. 2 unità immobiliari distinte, di fatto costituisce unico appartamento essendo le due unità immobiliari fuse tra loro;
- la veranda in alluminio e vetro con cui è stata chiusa l'ampia terrazza che collega l'abitazione con gli uffici aziendali non risulta munita di atti autorizzativi per cui è da ritenere abusiva;
- le n. 2 verande sopra descritte, realizzate su balconi comunicanti, hanno struttura in alluminio e vetro, e per esse è stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in Sanatoria n. 21 del 24/01/2014. **Al riguardo è necessario rilevare che con comunicazione prot. 1123 dell'08/05/2015, l'ARAP (ex Consorzio ASI Sangro) ha espresso il parere secondo il quale "il Titolo/Condomo Edilizio in Sanatoria..... senza il prescritto Nulla Osta di quest'Ente, né la stipulata convenzione.....risulterebbe nullo".**
- l'appartamento padronale è abitato in modo continuativo dal coniuge superstite del socio fondatore dell'azienda, per cui l'immobile è da considerare non di immediata immissione in possesso.

N.C.T. Foglio 32 Part. 5

Area esterna della superficie catastale complessiva pari a mq. 30.630, parzialmente coperta per circa mq. 9.000 da fabbricati, adibita, nella porzione scoperta, a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra, campo da tennis, depositi coperti e non, pesa, ecc. Detta area, interamente recintata e fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo ed è comune a tutti i subalterni della particella 5 del N.C.E.U.

L'area è stata parzialmente occupata da oltre un trentennio dalla strada consortile, ma catastalmente non risultano riportati né il frazionamento, né il tracciato della strada medesima. Tali adempimenti non risultano mai essere stati perfezionati da parte dell'Ente occupante e/o espropriante.

Al netto delle aree occupate dalla strada, nonché dell'area di risulta generatasi in forza di tale frazionamento l'area effettiva del lotto sviluppa complessivamente una superficie pari a circa mq. 28.800 tra coperto e scoperto.

L'intero complesso industriale è recintato in parte con muretto in mattoni pieni e sovrastanti pannelli prefabbricati in cls ed in parte con paletti in acciaio e rete metallica.

L'accesso carrabile al complesso è assicurato da un ampio cancello metallico scorrevole con adiacente cancello pedonale ad anta.

L'ingresso principale alla palazzina uffici ed abitazione avviene direttamente dalla strada principale della Zona Industriale e quindi in modo indipendente rispetto al complesso industriale San Marco anche se ad esso è collegata tramite accessi secondari.

L'area scoperta dell'insediamento principale, indicata nelle valutazioni che seguono anche con la semplice dicitura “**piazzale**”, avente superficie effettiva, al netto di aree cedute, di circa mq. 19.800, è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

In particolare va evidenziata, *poiché influente nella formulazione del valore unitario dell'area*, la presenza di elementi funzionali e/o di arredo, quali infrastrutture interne, pesa con piattaforma e relativo box di lettura e certificazione, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie, ampie aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, posti auto, campo da tennis privato, ecc.

Confinanti: Strada Consorzio ASI Sangro su tre lati, Proprietà fratelli Pasquini, Proprietà Ferrovia Sangritana, Proprietà San Marco S.p.A.

N.C.T. Foglio 32, Part. 4358 e 4359

Terreno avente superficie catastale complessiva pari a mq. 674 posto all'esterno dell'insediamento industriale San Marco S.p.A. e ad esso adiacente, adibita a parcheggio. L'area è recintata su tutti i lati. Al suo interno sono installati due gruppi fotovoltaici della potenza di picco complessiva pari a circa 7,4 kWp.

Il parcheggio esterno attrezzato con pannelli fotovoltaici è recintato in maniera indipendente con rete metallica e paletti in acciaio zincato. I due impianti fotovoltaici sono sforniti di autorizzazioni da parte degli Enti preposti (Comune di Lanciano, Consorzio ASI, ecc.)

Confinanti: Proprietà della società San Marco S.p.A. e Strada Consorzio ASI Sangro sui rimanenti lati.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza di numerosi atti abilitativi così sintetizzabili:

- Licenza Edilizia n. 90 del 23/08/1968 (capannone originario con struttura in cemento armato e prima porzione della palazzina adibita ad uffici);
- Licenza Edilizia n. 41 del 26/02/1973 (capannone in ampliamento con magazzino e servizi di collegamento e fabbricato custode);
- Concessione Edilizia n. 547 dell'11/11/1977 (ampliamento reparto tornitura, realizzazione di palazzina ad uso ufficio collaudi e laboratorio);
- Concessione Edilizia n. 504 del 07/12/1981 (realizzazione di un campo da tennis padronale);
- Concessioni Edilizie n. 277 del 22/04/1983, n. 786 del 12/09/1988, n. 117 del 10/03/1989 (piccole modifiche ed ampliamenti dislocati nei vari corpi di fabbrica);
- Concessione Edilizia n. 665 del 01/12/1989 (realizzazione di un magazzino bulloni);
- Concessione Edilizia n. 404 del 28/07/1989 (ulteriore ampliamento del capannone principale);
- Concessione Edilizia n. 18 del 15/01/1991 e successive varianti n. 137/91, 177/93 e 699/93 (ampliamento della palazzina ad uso uffici);

- Concessione Edilizia n. 203 del 25/03/1991 (realizzazione di n. 2 cabine di trasformazione e di n. 1 cabina di refrigerazione);
- Titolo abilitativo edilizio in sanatoria, n. 21 del 24/01/2014 (relativo alla chiusura di n. 2 balconi della abitazione padronale individuata dai subalterni 2 e 3).
Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti elencati, sono stati acquisiti i certificati di agibilità n. 96 del 21/09/1979, n. 16 del 19/03/1997 e n. 17 del 30/03/2000.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato alcune irregolarità ed **in particolare, non risultano conformi agli atti abilitativi sopraelencati:**

- la tettoia metallica aperta, sopra descritta alla lettera a.4 (mancante in atti);
- la veranda metallica amovibile che chiude parzialmente la terrazza di collegamento tra l'abitazione padronale e gli uffici al primo piano sopra descritta al n. 1.2 (mancante in atti);
- modeste modifiche nelle tramezzature interne da considerarsi comunque irrilevanti ai fini della conformità urbanistica:
 - nel capannone principale (02.1. lett. a);
 - nel capannone uffici collaudo e laboratorio (02.1. lett. b);
 - nel piccolo fabbricato (02.1. lett. d);
 - nella palazzina (02.1. lett. f.1, f.2, f.3, f.4,f.5);
- come già evidenziato in precedenza, i subalterni 2 e 3 risultano di fatto fusi nell'unica abitazione padronale, in difformità dagli atti abilitativi. Tale difformità risulta irrilevante e sanabile, in quanto conforme alle norme urbanistiche vigenti;
- l'impianto fotovoltaico ubicato sull'area individuata dalle part.lle 4358 e 4359 non risulta munito di atti abilitativi. Sono stati invece riscontrati pareri contrari alla sua realizzazione sia da parte del Consorzio ASI Sangro, che da parte del Comune di Lanciano;

Dal punto di vista della conformità catastale:

- l'assenza in mappa, oltre che nella scheda catastale, della tettoia metallica aperta di cui al punto a.4 richiede redazione di "tipo mappale", oltre che di scheda di accatastamento;
- l'assenza della veranda metallica, la fusione in unica abitazione delle particelle 5 Sub. 2 e 5 Sub. 3, nonché le modeste difformità nelle distribuzioni interne risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali;
- la mancata introduzione in mappa del frazionamento catastale della particella 5 del N.C.T. acquisita a strada pubblica, impone l'aggiornamento del foglio di mappa;
- sia il foglio di mappa che l'elaborato planimetrico della particella 5 del N.C.E.U. non risultano aggiornati relativamente agli ampliamenti realizzati sia nella palazzina uffici che nel capannone collaudi. Per sanare tali incongruenze necessitano redazioni di tipi mappali e di relativo elaborato planimetrico.

Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 02 €5.625.000

VALORE INTERO LOTTO 02

- Beni Immobili lotto 2 €5.625.000,00
- Beni Materiali ed Immateriali (vedasi inventario del p.i. Vizzarri) € 1.988.823,61

TOTALE VALORE INTERO LOTTO 02 € 7.613.823,61

Insediamiento industriale 03- Cap.3

COMUNE DI: LANCIANO
LOCALITÀ: AGGLOMERATO INDUSTRIALE 1
TIPOLOGIA : INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 32
 - Part. 536 Sub. 6** cat. D/1, piani T-1 R.C. €13.791,30;
 - Part. 536 Sub. 7** cat. Lastrico solare Consistenza 314 m², piano 1;
 - Part. 536 Sub. 4** cat. A/2 Cl. 3 Consistenza 8 vani, piano 2, R.C. €681,72;
 - Part. 812** cat. D/1, piano T-1, R.C. €86,76;
- N.C.T. Foglio 32
 - Part. 536** Ente Urbano Sup. are 27,51 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 536 Sub. 6 e 536 Sub. 7

Complesso industriale avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa mq. 2.750 costituito da un **capannone** con magazzini avente superficie coperta complessiva pari a circa mq. 1.350, oltre ad un locale verniciatura ad esso adiacente avente superficie di circa mq. 40. L'intero piano terra del capannone è adibito all'attività produttiva.

Esso è diviso al suo interno in più settori aventi rispettivamente le seguenti altezze:

- padiglione principale m. 5,15 e 5.50;
- officina antistante m. 3,00;
- area servizi, uffici e spogliatoi m. 3,20;
- magazzino seminterrato antistante m. 3,00.

In posizione centrale del piano terra è ubicata un'area servizi composta da spogliatoi, servizi igienici e da un locale polivalente utilizzato anche come mensa, oltre che da un vano scala di comunicazione verticale con i piani superiori.

Al piano primo è ubicata una unità immobiliare di tipo civile avente superficie di circa mq. 205(compresa quota scale), originariamente ad uso ufficio ma di fatto adibita ad abitazione per il custode. L'unità immobiliare è composta da n. 2 camere, un'ampia sala riunioni, nonché da piccoli locali servizi, rispostigli e w.c.

A detta unità immobiliare si accede, oltre che dalla gradinata interna, anche direttamente dall'ampio lastrico solare costituito dalla copertura della porzione seminterrata dell'officina e del magazzino. Detto lastrico solare risulta individuato in catasto dalla Particella 536 Sub. 7 del Foglio 32, e sviluppa una superficie pari a circa mq. 330.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 536 Sub. 4

Porzione di fabbricato ad uso abitazione, posta al piano secondo avente superficie pari a circa mq. 205 (compresa quota scale) ed altezza pari a m. 2,70, oltre a mq. 80 circa di balconi e terrazze. Essa è costituita da cucina, soggiorno, n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostigli e disimpegni.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 812

Porzione di piccolo corpo di fabbrica ad uso cabina di trasformazione elettrica ubicato sul confine con il complesso industriale ex-Vetreteria Lancianese. Detta porzione sviluppa una superficie coperta pari a circa mq. 15.

N.C.T. Foglio 32, Part. 536

Area esterna della superficie catastale complessiva pari a mq. 2.751 tra coperto e scoperto, di cui porzione di circa mq. 1.400 coperta da fabbricati. Detta area, che al netto delle aree coperte e di quelle cedute sviluppa una superficie di mq. 1.100 circa, è adibita a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra e depositi coperti e non, ecc.

Detta area, interamente recintata e fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo ed è comune a tutti i subalterni della particella 536 ed alla particella 812 del N.C.E.U.

L'accesso carrabile al complesso è assicurato da un ampio cancello metallico.

L'ingresso principale alla palazzina uffici ed abitazione avviene direttamente dalla strada principale della Zona Industriale e quindi in modo indipendente rispetto al complesso industriale sottostante anche se ad esso è collegata tramite una gradinata interna.

L'area scoperta dell'insediamento principale, indicata nelle valutazioni che seguono anche con la semplice dicitura "**piazzale**", è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

In particolare va evidenziata, *poiché influente nella formulazione del valore unitario dell'area*, la presenza di elementi funzionali, quali infrastrutture interne, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie, aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, ecc.

Confinanti: Strada Consorzio ASI Sangro su due lati, Soc. Di Donato Cucine s.n.c., Proprietà San Marco S.p.A.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza di diversi atti abilitativi così sintetizzabili:

- Concessione Edilizia n. 62 del 03/04/1984 (capannone in c.a. per lavorazione infissi);

luciano ucci
architetto

- Concessione Edilizia n. 252 del 14/11/1984 (prima variante in sanatoria);
- Concessione Edilizia n. 90 del 30/04/1985 (seconda variante);
- Concessione Edilizia n. 325 del 13/11/1986 (terza variante);
- Concessione Edilizia n. 255 del 03/06/1987 (quarta variante).

Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti elencati, è stato acquisito il certificato di agibilità n. 28 del 18/09/1987.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati non ha evidenziato irregolarità, eccezion fatta per modeste modifiche nelle posizioni di due tramezzi interni sia nella unità immobiliare posta al primo piano che nella abitazione posta al piano secondo. Tali difformità sono da considerarsi non pregiudizievoli ai fini della conformità urbanistica.

Dal punto di vista della conformità catastale, le modeste difformità nelle distribuzioni interne e la diversa destinazione d'uso del piano primo risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali, essendo comunque destinazioni tra loro compatibili.

TOTALE VALORE LOTTO 03 €1.111.000

Insedimento industriale 04 - Cap.4

COMUNE DI: LANCIANO

LOCALITÀ: AGGLOMERATO INDUSTRIALE 1

TIPOLOGIA : INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE INSEDIAMENTO

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 32
 - Part. 29 Sub. 3** cat. D/1, piani T-1-S1 R.C. €35.967,00;
 - Part. 29 Sub. 4** cat. Lastrico solare Consistenza 521 m², piano T;
 - Part. 29 Sub. 1** cat. C/2 Cl. 4 Consistenza 13 m², piano T, R.C. €23,50;
- N.C.T. Foglio 32
 - Part. 29** Ente Urbano Sup. are 81,40 – Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”;
 - Part. 1427** Ente Urbano Sup. are 15,40– Iscritto nella Partita speciale “Area di Enti Urbani e Promiscui”.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 29 Sub. 3 e Sub. 4

Complesso industriale avente una superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di circa mq. 9.680 costituito da un capannone avente superficie coperta complessiva pari a circa mq. 3.600, oltre alle superfici coperte dalle due tettoie per complessivi mq. 280 circa, nonché della superficie coperta dai depositi pertinenziali ubicati a confine nord del lotto per mq. 80 circa. Per le due tettoie e per i depositi pertinenziali, non sono riscontrabili atti abilitativi dal punto di vista urbanistico per cui essi sono da ritenere abusivi.

Il padiglione principale dell’opificio, posto a piano terra e coperto con struttura metallica a due falde, risulta avere altezze variabili da m. 8.20 a mt. 10.30 con intradosso trave metallica pari a m. 7.30. Le pozioni del piano terra poste a Sud e in parte confine con la strada consortile hanno altezze diverse che variano da m. 3,20 per la mensa a m. 4,50 e 5,50 per i 3 magazzini seminterrati. All’interno di questi ultimi sono ubicati i locali di servizio quali n. 2 spogliatoi, w.c., mensa ed un piccolo ufficio.

Il piano rialzato sviluppa complessivamente una superficie pari a mq. 154, oltre a lastrico solare. L’ufficio al piano rialzato è composto da n. 2 locali uffici, n. 2 bagni, oltre ad ingresso e disimpegno e l’altezza dei locali è pari a m. 2,70.

Il piano primo, interamente adibito ad ufficio, sviluppa una superficie pari a mq. 154, ed ha un’altezza pari a m 2,80. Esso è composto da n. 4 uffici, n. 2 w.c. con antibagni e disimpegno, oltre al vano scala che collega i tre piani del fabbricato.

N.C.E.U. Foglio 32, Part. 29 Sub. 1

Porzione di piccolo corpo di fabbrica ad uso cabina di trasformazione elettrica ubicato sul confine con il complesso industriale ex-Falegnameria. Detta porzione sviluppa una superficie pari a circa mq. 15.

N.C.T. Foglio 32, Part. 29 e 1427

Area esterna della superficie catastale pari a circa mq. 8.140 della Part. 29 originaria, oltre a mq. 1.540 derivanti dalla Part. 831/5 ad essa accorpata. Dell'intera area, una porzione di circa mq. 3.960 è coperta da fabbricati, mentre la superficie residua è adibita a piazzale a servizio dell'attività industriale con destinazioni varie quali parcheggi, aree di manovra e depositi coperti e non, ecc.

L'area scoperta adibita a piazzale, al netto delle aree cedute, è pari a circa mq. 5.600.

Detta area, interamente recintata e fornita delle infrastrutture necessarie per il funzionamento dell'intero complesso industriale, costituisce pertinenza esclusiva di quest'ultimo ed è comune a tutti i subalterni della particella 29 del N.C.E.U.

L'accesso carrabile al complesso è assicurato da un ampio cancello ad ante su struttura metallica.

L'ingresso principale alla palazzina uffici ed abitazione avviene direttamente dalla strada principale della Zona Industriale e quindi in modo indipendente rispetto al complesso industriale sottostante, e ad esso è anche collegata tramite una gradinata interna.

L'area scoperta dell'insediamento principale, indicata nelle valutazioni che seguono con la semplice dicitura "**piazzale**", è interamente bitumata e presenta buone caratteristiche di manutenzione e di dotazioni.

In particolare va evidenziata, *poiché influente nella formulazione del valore unitario dell'area*, la presenza di elementi funzionali, quali infrastrutture interne, vari corpi di fabbrica anche amovibili di piccole dimensioni aventi destinazione accessorie secondarie ed aree adibite a depositi esterni di materiali di produzione, ecc.

Confinanti: Strada Consorzio ASI Sangro su un lato, Proprietà San Marco S.p.A., Soc. Di Donato Cucine s.n.c, Consorzio ASI Sangro, Proprietà ex Falegnameria Lorenzo Giancristofaro.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

La realizzazione dell'intero complesso è avvenuta in forza di diversi atti abilitativi così sintetizzabili:

- Concessione Edilizia n. 265 del 05/12/1984 (prima porzione del capannone);
- Concessione Edilizia n. 143 del 24/06/1985 (variante prima porzione del capannone);
- Concessione Edilizia n. 174 del 21/07/1986 (variante prima porzione del capannone);
- Concessione Edilizia n. 12 del 15/01/1989 (ampliamento prima porzione del capannone);
- Concessione Edilizia n. 36 del 27/01/1989 (realizzazione seconda porzione del capannone);
- Concessione Edilizia n. 813 del 28/09/1990 (variante alla concessione edilizia n. 36/89);

Per tutti gli immobili autorizzati con gli atti sopraelencati, sono stati acquisiti i certificati di agibilità n. 28 del 06/09/1986 e n. 21 del 26/03/1992;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 28672 del 06/06/2007 (variazioni distributive piani terra e primo).

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato alcune irregolarità ed in particolare, dagli atti depositati presso gli uffici del Comune di Lanciano, non è stato possibile rilevare l'esistenza di atti abilitativi che legittimassero le due tettoie metalliche (di cui una parzialmente tamponata), realizzate in aderenza con il capannone principale, nonché i piccoli depositi pertinenziali posti sul confine Nord del lotto.

Dal punto di vista della conformità catastale:

- una delle due tettoie ed i depositi pertinenziali risultano invece correttamente riportati, mentre non risulta riportata la seconda tettoia;
- le modeste difformità nelle distribuzioni interne dei tramezzi ai piani terra e primo risultano tutte regolarizzabili con pratiche di variazione catastali.

Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 04 €1.874.000

VALORE INTERO LOTTO 04

- | | |
|--|---------------|
| • Beni Immobili lotto 2 | €1.874.000,00 |
| • N. 5 carroporti portata da 3 a 4 tons
(vedasi inventario del p.i. Vizzarri) | € 30.115,00 |

TOTALE VALORE INTERO LOTTO 04	€ 1.904.115,00
--------------------------------------	-----------------------

Locale commerciale in Lanciano 05 - Cap. 5

COMUNE DI: LANCIANO

LOCALITÀ: VIA DEL VERDE

TIPOLOGIA: LOCALE COMMERCIALE

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 26

Part. 1266 Sub. 2 cat. C/1, Cl. 12 Consistenza 67 m² piano T, R.C. €1.948,13.

N.C.E.U. Foglio 26, Part. 1266 Sub. 2

Porzione di fabbricato, posta al piano terra, adibita ad uso commerciale ed avente superficie catastale pari a mq. 67 ed altezza pari a m. 3,05, provvista di n. 3 vetrine su Via del Verde. Essa è costituita da ampio locale diviso in due ambienti da un pannello amovibile ed un servizio igienico.

Confinanti: vano scala condominiale, distacco da Via del Verde, distacco ex-S.E.F. s.n.c., altre unità immobiliari condominiali.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile costituisce porzione del fabbricato realizzato in forza di atti abilitativi così sintetizzabili:

- Licenza Edilizia n. 281 del 08/09/1976;
- Concessione Edilizia n. 97 del 27/02/1980.

Per l'intero fabbricato è stato acquisito certificato di abitabilità/agibilità n. 220 del 14/08/1981.

L'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato la conformità dell'immobile con quanto autorizzato e con le planimetrie catastali.

TOTALE VALORE LOTTO 05 €118.000

Autorimessa e ripostiglio in Lanciano 06 - Cap. 6

COMUNE DI: LANCIANO

LOCALITÀ: VIA CESARE DE TITTA

TIPOLOGIA: AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 26

Part. 943 Sub. 43 cat. C/6, Cl. 2 Consistenza 94 m², piano S2, R.C. €354,39;

Part. 943 Sub. 44 cat. C/2, Cl. 2 Consistenza 11 m², piano S2, R.C. €14,20.

N.C.E.U. Foglio 26, Part. 943 Sub. 43

Porzione di fabbricato, posta al secondo piano interrato, adibita ad uso autorimessa con ripostiglio interno avente superficie catastale pari a mq. 94 ed altezza pari a m. 2,45.

Confinanti: San Marco S.p.A., corsia di manovra interna, distacco condominiale, proprietà Rosato-Visciarelli, proprietà Talone.

N.C.E.U. Foglio 26, Part. 943 Sub. 44

Porzione di fabbricato, posta al secondo piano interrato, adibita ad uso ripostiglio avente superficie catastale pari a mq. 11.

Confinanti: San Marco S.p.A., corsia di manovra interna a due lati, distacco condominiale.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Gli immobili costituiscono porzioni del fabbricato realizzato in forza di diversi atti abilitativi così sintetizzabili:

- Concessione Edilizia n. 534 del 19/10/1989;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 14 del 13/01/1992;
- Concessione Edilizia n. 255 del 25/05/1992;
- Concessione Edilizia n. 146 del 27/02/1993;
- Concessione Edilizia n. 643 del 15/10/1996;

L'attento esame degli atti abilitativi appena elencati ha evidenziato la conformità degli immobili con quanto autorizzato e con le planimetrie catastali, fatta salva l'esistenza di due tramezzature

luciano ucci
architetto

all'interno del locale garage (Part. 943/43), per la realizzazione di un locale ripostiglio, senza aumenti di volume e/o superficie.

Per tale difformità si rende necessario procedere ad una variazione catastale.

TOTALE VALORE LOTTO 06 €42.000

Unità immobiliare nel Comune di Roma - 07 - Cap. 7

COMUNE DI: ROMA

LOCALITÀ: VIA TIBERIO IMPERATORE N. 146

TIPOLOGIA : APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

Riferimenti Catastali:

- N.C.E.U. Foglio 844

Part. 168 Sub. 501 Zona cens. 4 cat. A/10, Cl. 2 Consistenza 3,5 vani, piano T, R.C. € 2774,66.

N.C.E.U. Foglio 844, Part. 168 Sub. 501

Porzione di fabbricato, posta al piano terra con ingresso indipendente, adibita ad uso abitazione avente superficie pari a mq. 60 circa ed altezza pari a m. 3,00 composta da ingresso-soggiorno, cucina, camera con guardaroba, bagno, oltre a disimpegno.

Confinanti: area condominiale su tre lati, altra unità immobiliare condominiale.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile costituisce porzione del fabbricato realizzato in forza di diversi atti abilitativi risalenti agli anni 1962 e 1965, salvo successivi. Non è stato possibile effettuare l'accesso agli atti nel Comune di Roma, ma è stato possibile acquisire gli estremi dei certificati di agibilità n. 577 e 578, entrambi del 16/06/1967.

L'attento esame della planimetria catastale ha evidenziato modifiche nella quasi totalità delle tramezzature interne, oltre che la diversa categoria catastale. Infatti, l'immobile è adibito ad abitazione, mentre dal certificato catastale esso risulta iscritto in categoria Uffici (A/10).

TOTALE VALORE LOTTO 07 €230.000

Terreni in Comune di Rocca San Giovanni - 08 - Cap. 8

COMUNE DI: ROCCA SAN GIOVANNI

LOCALITÀ: CAVALLUCCIO (S.S. 16)

TIPOLOGIA : TERRENO

RIFERIMENTI CATASTALI E DESCRIZIONE GENERALE IMMOBILE

Riferimenti Catastali:

- N.C.T. Foglio 8

- Part. 261** Vigneto Cl. 3 are 09,00 R.D. €7,44 R.A. 5,58;
- Part. 515** Pasc. cespug. Cl. 2 are 04,90 R.D. €0,20 R.A. 0,10;
- Part. 516** Vigneto Cl. 3 are 04,00 R.D. €3,31 R.A. 2,48;
- Part. 518** Pasc. cespug. Cl. 2 are 01,60 R.D. €0,07 R.A. 0,03;
- Part. 519** Sem. Cl. 4 are 07,60 R.D. €0,98 R.A. 2,16;
- Part. 540** Sem. Cl. 4 are 06,90 R.D. €0,89 R.A. 1,96;
- Part. 541** Sem. Cl. 4 are 08,20 R.D. €1,06 R.A. 2,33;
- Part. 542** Sem. Cl. 4 are 05,60 R.D. €0,72 R.A. 1,59;
- Part. 543** Sem. Cl. 4 are 01,40 R.D. €0,18 R.A. 0,40.

N.C.T. Foglio 8, Part. 261, 515, 516, 518, 519, 540, 541, 542, 543

Appezamento di terreno della superficie complessiva catastale pari a mq. 4.920 ricadente, secondo il P.R.E. vigente in “Zona G2 – Verde di rispetto”.

Confinanti: s.s. 16, proprietà Di Paolo, proprietà Saltarella, proprietà Caravaggio, proprietà Saltarella-Liberatore.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.E. del Comune di Rocca San Giovanni ricade in “**Zona G2 – Verde di rispetto**”. Per tali zone, l’Art. 40 delle N.T.A. dispone che esse siano correlate con la Riserva Regionale, costituendo continuità ecologica tra la stessa ed altre aree ad alta valenza. Poiché nella Zona G2 possono essere realizzati esclusivamente interventi e destinazioni previsti dall’Art. 49 delle N.T.A. del P.R.P. vigente con le limitazioni previste dal P.A.I. in vigore, e nella considerazione che sarà necessario valutare anche l’incidenza in relazione al SIC (anche in conseguenza di conferme acquisite presso l’Ufficio Urbanistico del Comune di Rocca San Giovanni), l’area è di fatto inedificabile.

TOTALE VALORE LOTTO 08 €24.000

Determinazione valore complessivo beni immobili - Cap. 11

Dalle tabelle dei valori sopra riportati è possibile formulare il valore finale dell'intero patrimonio immobiliare in perizia:

1) Lotto 01a Atessa – Ex Ecotek	€	3.178.337
Lotto 02a Atessa – Ex Travaglini	€	1.169.602
2) Lotto 02 Lanciano – Porzioni produttive	€	3.476.188
Lotto 02 Lanciano – Uffici e abitazione	€	2.148.720
3) Lotto 03 Lanciano – Ex Falegnameria	€	1.111.100
4) Lotto 04 Lanciano – Ex Vetreria	€	1.874.016
5) Lotto 05 Lanciano - Locale commerciale	€	118.631
6) Lotto 06 Lanciano – Autorimessa e rip.	€	41.602
7) Lotto 07 Roma - Appartamento	€	230.081
8) Lotto 08 Rocca San Giovanni - Terreni	€	24.600

TOTALE VALORE COMPLESSIVO BENI IMMOBILI € **13.372.877**

A conclusione di quanto fin qui riportato, ed in espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto Arch. Luciano Ucci, in qualità di Tecnico Incaricato,

DICHIARA

che il valore complessivo del patrimonio immobiliare della Soc. “San Marco S.p.a.” in liquidazione è pari, in cifra tonda, a:

Euro tredicimilionitrecentosettantatremila (€13.373.000)

Lanciano, Giugno 2015

In fede
(Arch. Luciano UCCI)