

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

---

**COMUNE DI:** ATESSA

**LOCALITÀ:** ZONA INDUSTRIALE – LOCALITÀ SALETTI

**TIPOLOGIA:** INSEDIAMENTO INDUSTRIALE

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE COMUNE AI DUE INSEDIAMENTI**

L'area di insediamento del complesso industriale in oggetto ricade all'interno dell'agglomerato Industriale ASI SANGRO caratterizzato da cospicue ed imponenti presenze industriali sviluppatasi nella seconda metà del 1900.

L'intero agglomerato industriale risulta ben servito da infrastrutture e collegamenti viari dal momento che la zona è nata ex novo proprio in funzione delle attività industriali anche di grosse dimensioni.

Le norme urbanistiche vigenti per detta zona, desunte dalle N.T.A. del P.R.T. del Consorzio A.S.I. consentono un rapporto di copertura pari al 40% con possibilità di ampliamento fino al 50% per comprovate esigenze produttive.

I due insediamenti, pur essendo tra loro distinti sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista fisico, *non essendo essi mutuamente confinanti*, sono in realtà funzionalmente collegati grazie ad una ampia fascia di terreno della superficie di oltre 7.000 mq. che li unisce per tutta la lunghezza del complesso ex Ecotek.

Detta fascia, infatti, *pur non appartenendo alla società San Marco Spa ma alla società So.Ge.Co. Srl (proprietaria quest'ultima anche dell'altro complesso industriale confinante e funzionalmente collegato a più lati con gli insediamenti in perizia)*, non risulta per niente delimitata da recinzioni o altro che possano in qualche modo inibire il collegamento tra i due complessi ex Ecotek ed ex Travaglini.

L'intero complesso, *inteso come agglomerato ex Ecotek + ex Travaglini + So.Ge.Co. Srl*, risulta invece ben delimitato dall'esterno tramite recinzione costituita per la maggior quantità da muro in cemento armato con sovrastante ringhiera metallica o rete metallica. Esso è collegato, tramite ampio accesso, direttamente alla bretella industriale dell'agglomerato A.S.I. Sangro.

## **01a COMPLESSO INDUSTRIALE EX ECOTEK**

### **01a.1 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** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02, nonché i rilievi fotografici allegati sotto le lettere F01, F02, F03*) 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 fundamentalmente 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** (*vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F04*) 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02) 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02) 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02) 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D01, D02)

**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 **“piazze”**, 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.

## **01a.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INSEDIAMENTO**

### **01a.2.1 OPIFICIO E ZINCHERIA**

A) Il padiglione industriale (opificio e pertinenze) è adibito alla lavorazione di carpenterie, cataforesi, verniciature ecc.

Esso risulta realizzato con struttura prefabbricata in acciaio con profilati zincati HEA e campate realizzate con travi reticolari in acciaio.

L'avancorpo è dotato di un'ampia tettoia a tutta altezza aperta su tre lati. Un'altra tettoia, anch'essa aperta su tre lati, è ubicata in aderenza alla facciata posteriore del capannone.

La copertura è costituita da pannelli isolanti tipo sandwich in lamiera grecata preverniciata.

I tamponamenti sono costituiti in parte da baraccature in lamiera grecata tipo sandwich, in parte da setti murari prefabbricati.

L'opificio risulta ben illuminato in maniera naturale sia grazie ad ampie finestre continue perimetrali, sia grazie a porzioni di copertura trasparenti.

Gli accessi carrabili sono assicurati da ampi portoni metallici.

La porzione del padiglione adibita a spogliatoi e servizi a piano terra, è dotata di un piano primo, a cui è collegata da una gradinata interna, adibito a sala mensa, spogliatoio e servizi.

B) Il padiglione industriale (zincheria e pertinenze) è adibito alla zincatura dei prodotti di carpenteria.

Esso risulta realizzato con struttura prefabbricata con profilati in acciaio e campate realizzate con travi anch'esse in acciaio.

Nel senso longitudinale e lungo la facciata posteriore, si sviluppa una serie di manufatti costituenti pertinenze ed accessori quali magazzino, locali gruppo elettrogeno, silos ecc.

Una piccola porzione di queste pertinenze è dotata di un soppalco destinato ad ufficio e servizio igienico cui si accede tramite ballatoio interno al capannone.

La copertura è costituita da pannelli isolanti in lamiera grecata preverniciata.

I tamponamenti sono costituiti da blocchi in cemento.

Gli accessi carrabili sono assicurati da due ampi portoni del tipo ad impacchettamento rapido.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio per la destinazione d'uso
- ALTEZZE UTILI	Variabili (vedansi planimetrie allegate)
- RISCALDAMENTO	Assente nei capannoni N. 2 caldaie autonome per gli uffici e servizi igienici
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Radiatori in alluminio
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	Telecamera di videosorveglianza
- ANTINCENDIO	Tramite rete idrica + vasca ed estintori
- ARIA CONDIZIONATA	No

**luciano ucci**  
architetto

- FINESTRE	In metallo
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Legno e/o Metallo
- PAVIMENTI	Pavimento industriale negli opifici Piastrille in ceramica negli uffici e nei servizi
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni ed altezze nei servizi igienici
- SANITARI E RUBINETTERIE	Dotazione sufficiente di bassa fascia qualitativa

### **01a.2.2 CABINA ENEL E BOX VARI**

L'insediamento è dotato di diverse pertinenze distaccate aventi funzioni tecniche specifiche quali cabina di decompressione metano, antincendio e box pesa, locale energia elettrica, cabina Enel.

Le strutture sono pressoché simili per tipologie e caratteristiche e sono costituite da murature e solai in laterocemento con infissi per lo più metallici.

Le pareti sono intonacate e le coperture sono piane.

E' appena il caso di evidenziare l'assenza di impianti di riscaldamento, climatizzazione ecc., di conseguenza, vengono omessi i dettagli di rifiniture ed impiantistica.

### **01a.3 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 Atessa, 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 (All. 1) nonché copia della domanda per ottenere il rilascio di certificato di agibilità in data 15/07/1996 (All. 2), e di relativo sollecito in data 13/11/1996 (All. 3).

**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.

**01a.4 PROVENIENZA**

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

“ - Gli immobili individuati dalle particelle 645 sub 2 e 645 sub 3 del Foglio 4 del N.C.E.U. sono intestati a “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 02109370698) a seguito di Atto pubblico per notaio Francesco Carabba già di Casoli Rep. 57 del 30/11/2006 trascritto a Chieti il 30/12/2006 ai nn. 33819/22748 ed ai nn. 33820/22749, avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 00088720693) nella società “NIMA SAN MARCO SPA INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano e contestuale mutamento di denominazione in “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE”;

- Alla società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” erano pervenuti in forza di Atto per notaio Arnaldo Lo Iacono già di Atesa Rep. 21318 del 12/12/1992, trascritto a Chieti il 01/03/1993 ai nn. 3494/2981, avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società “ECOTEK S.P.A.”, con sede in Atesa (Cod. Fisc. e P. IVA 01374810693) nella società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE”;

- La soc. “ECOTEK S.P.A.” aveva edificato i fabbricati individuati dalle particelle 645/1 e 645/2 su area derivata da frazionamenti, variazioni e tipo mappale della stessa particella 645, oltre che delle particelle 657, 749, 750, 4037, 4006, 650, 4047, 644, 647, le quali erano derivate, a loro volta, da frazionamenti e variazioni delle particelle originarie 206/B, 27/B, 312/B, 62/B, 215/B, 26/B, 311/B, 25/B, 143/A, 143 sub. 1/2, di cui la “ECOTEK S.P.A.” era proprietaria per acquisto in virtù di atto per notaio Arnaldo Lo Iacono già di Atesa del 21/12/1987 Rep. 10.903, trascritto a Chieti il 10/03/1988 ai nn. 3731/3075, dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale del Sangro, con sede in Casoli.”

**01a.5 FORMALITA' CONTRO**

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

“Tutti i cespiti sopra elencati risultano gravati dalle seguenti trascrizioni contro, iscrizioni o vincoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Chieti il 23/06/1988 ai nn. 10188/786 a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI con sede in Roma e contro la società “ECOTEK S.R.L.”, in virtù di atto

**luciano ucci**  
architetto

*per notaio Italo De Luca già di Lanciano Rep. 80951 del 16/06/1988, ipoteca rinnovata per € 1.114.076,55 con formalità eseguita in data 23/06/2008 ai nn. 13163/2359;*

- privilegio speciale a favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI con sede in Roma e contro la società "ECOTEK S.R.L." iscritto a Chieti il 13/02/1989 ai nn. 2432/14, in virtù di atto per notaio Italo De Luca già di Lanciano Rep. 83214 del 28/01/1989;*
- Ipoteca volontaria di € 13.440.000,00 (Euro tredicimilioni quattrocento quarantamila/00) per capitale di € 8.000.000,00 (Euro ottomilioni/00) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per atto notaio Francesco Carabba in data 19/06/2008 Rep. 1093/728 iscritta a Chieti il 24/06/2008 ai nn. 13254/2380, a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma, annotata di erogazione a saldo in data 07/10/2008 ai nn. 21302/2671 in virtù di atto per notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano Rep. 61144/11740 del 23/07/2008;*
- Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 17/10/2011 n. 4/2011 trascritto a Chieti il 27/10/2011 ai nn. 18382/13010, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SAN MARCO S.P.A.;*
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 19/06/2012 n. 277 trascritta a Chieti il 28/06/2012 ai nn. 11145/8692, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SAN MARCO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE."*

**Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 01a**

**€ 3.178.000**

## **01b COMPLESSO INDUSTRIALE EX TRAVAGLINI**

### **01b.1 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D03, D04, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F05) 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** (vedansi planimetrie allegate sotto le lettere D03, D04, nonché i rilievi fotografici allegati sotto la lettera F05)

**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



**luciano ucci**  
architetto

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.

## **01b.2 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'INSEDIAMENTO**

### **01b.2.1 OPIFICIO E SERVIZI**

Il capannone è stato realizzato con struttura prefabbricata in c.a.p. a campata unica. I tamponamenti sono realizzati anch'essi con pannelli prefabbricati orizzontali in c.a.v. con finitura esterna granigliata.

La copertura è stata realizzata con lastre ondulate in fibrocemento. Internamente essa è controsoffittata ottenendo in tal modo migliori prestazioni di isolamento termico.

L'accesso carrabile al capannone è consentito da n. 4 ampi portoni sezionali, mentre l'illuminazione dell'intero padiglione è assicurato da ampie vetrate a nastro che percorrono superiormente l'intero perimetro con vetri del tipo u-glass.

La tettoia in aderenza è realizzata con struttura metallica ed è aperta su tre lati.

Dal punto di vista delle rifiniture interne e delle dotazioni impiantistiche, è possibile sintetizzare quanto segue (*da sopralluoghi Anno 2011*):

- LIVELLO DI RIFINITURE	Medio-alto per la destinazione d'uso
- ALTEZZE UTILI	Mt. 8.00 opificio Mt. 5.00 tettoia
- RISCALDAMENTO	Generatore centralizzato aria calda
- CALORIFERI E/O DIFFUSORI	Bocchettoni
- ALIMENTAZIONE	Metano
- VIDEOCITOFONO	No
- ANTIFURTO	Telecamera di videosorveglianza
- ANTINCENDIO	Sì
- ARIA CONDIZIONATA	Sì
- FINESTRE	U-glass
- AVVOLGIBILI	No
- PORTE INTERNE	Legno
- PAVIMENTI	Pavimento industriale nell'opificio Piastrille in ceramica nei servizi
- RIVESTIMENTI	Ceramica di diverse dimensioni

- SANITARI E RUBINETTERIE

ed altezze nei servizi igienici  
Dotazione buona di buona fascia  
qualitativa

### **01b.2.2 CABINA ENEL E LOCALE COMPRESSORI**

I locali hanno strutture pressoché simili per tipologie e caratteristiche, costituite da murature e solai con infissi per lo più metallici.

Le pareti sono intonacate e le coperture sono piane.

E' appena il caso di evidenziare l'assenza di impianti di riscaldamento, climatizzazione ecc., di conseguenza, vengono omessi i dettagli di rifiniture ed impiantistica.

### **01b.2.3 TETTOIA METALLICA APERTA**

La tettoia è costituita da struttura metallica aperta sui quattro lati ed è posta al ridosso del confine con la proprietà So.Ge.Co. Srl. Essa è stata realizzata in assenza di atti abilitativi, per cui nelle valutazioni che seguono sarà opportunamente svalutata in funzione di tale carenza urbanistico-amministrativa. Le valutazioni che seguono saranno opportunamente svalutate in funzione di tale carenza urbanistico-amministrativa.

### **01b.3 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 Prov. 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.

#### **01b.4 PROVENIENZA**

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

*“- Gli immobili individuati dalle particelle 4441 subb 3 e 4 del Foglio 4 del N.C.E.U. sono intestati a “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 02109370698) a seguito di Atto pubblico per notaio Francesco Carabba già di Casoli Rep. 57 del 30/11/2006 trascritto a Chieti il 30/12/2006 ai nn. 33819/22748 ed ai nn. 33820/22749, avente ad oggetto la fusione per incorporazione della società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano (Cod. Fisc. e P.IVA 00088720693) nella società “NIMA SAN MARCO SPA INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE” con sede in Lanciano e contestuale mutamento di denominazione in “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIE COSTRUZIONI MECCANICHE”;*

*- Alla società “SAN MARCO S.P.A. INDUSTRIA COSTRUZIONI MECCANICHE” erano pervenuti in forza di Atto di Compravendita per notaio Giuseppe Colantonio già di Lanciano Rep. 174421 del 30/08/2002, trascritto a Chieti il 05/09/2002 ai nn. 15274/11867 dalla soc. “MAGAZZINI GENERALI DEL SANGRO S.R.L.”, con sede in Atesa (Cod. Fisc. e P. IVA 01582780696);*

*- Alla società “MAGAZZINI GENERALI DEL SANGRO S.R.L.” erano pervenuti in forza di Atto di Compravendita per notaio Giuseppe Colantonio già di Lanciano Rep. 174420 del 30/08/2002, trascritto a Chieti il 05/09/2002 ai nn. 15273/11866 dalla soc. “LOCAFIT LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI SOCIETA’ PER AZIONI”, con sede in Milano (Cod. Fisc. e P. IVA 00862460151);*

*- Alla società “LOCAFIT LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI SOCIETA’ PER AZIONI” erano pervenuti in forza di Atto di Compravendita per notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Vasto Rep. 30409 del 11/06/1999, trascritto a Chieti il 17/06/1999 ai nn. 9299/7002 dalla soc. “SERVICE & GREEN S.R.L.”, con sede in Atesa (Cod. Fisc. e P. IVA 01777240696);*

*- La soc. “SERVICE & GREEN S.R.L.” aveva edificato i fabbricati individuati dalla particella 4441/1 su area di cui era proprietaria in virtù di atto di compravendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Maria Bernardetta Cavallo Marincola di Vasto in data 15/03/1999 Rep. 29165, trascritto a Chieti il 29/03/1999 ai nn. 4169/3139, dal “CONSORZIO PER L’AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SANGRO” con sede in Casoli (Cod. Fisc. e P. IVA 81001290691);*

*- al “CONSORZIO PER L’AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SANGRO” dette particelle erano pervenute in virtù dei seguenti titoli:*

*- atto per notaio Domenico Maio già di Atesa del 12/04/1972 Rep. 10.319, registrato ad Atesa il 24/04/1972 al n. 470;*

- atto per notaio Domenico Maio già di Atesa del 21/07/1972 Rep. 10.769, registrato ad Atesa il 28/07/1972 al n. 784;
- atto per notaio Domenico Maio già di Atesa del 22/07/1972, registrato ad Atesa il 28/07/1972 al n. 786;
- atto per notaio Domenico Maio già di Atesa del 17/04/1973 Rep. 12.470, registrato a Lanciano il 26/04/1973 al n. 1409 Vol. 201;
- atto per notaio Domenico Maio già di Atesa del 03/07/1974 Rep. 13.806, registrato a Lanciano il 06/07/1974 al n. 2097;
- atto per notaio Arnaldo Lo Iacono già di Atesa del 19/09/1978 Rep. 1661, registrato a Lanciano il 27/09/1978 al n. 2925 Vol. 216.”

#### **01b.5 FORMALITA' CONTRO**

(Come da relazione ipo-catastale redatta da Notaio Lucio Lalli in Lanciano in data 29/06/2015)

“Tutti i cespiti sopra elencati risultano gravati dalle seguenti trascrizioni contro, iscrizioni o vincoli:

- servitù di elettrodotto derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cristiano Di Maio già di Atesa Rep. 5837 in data 08/11/2000, trascritta a Chieti il 05/12/2000 ai nn. 18476/14088 a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. zona Vasto – Atesa;
- convenzione edilizia derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Cristiano Di Maio già di Atesa Rep. 25629/10245 in data 21/10/2008, trascritta a Chieti il 04/11/2008 ai nn. 23499/16538 a favore del CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE DEL SANGRO con sede in Casoli;
- Ipoteca volontaria di € 13.440.000,00 (Euro tredicimilioniquattrocentoquarantamila/00) per capitale di € 8.000.000,00 (Euro ottomilioni/00) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per atto notaio Francesco Carabba in data 19/06/2008 Rep. 1093/728 iscritta a Chieti il 24/06/2008 ai nn. 13254/2380, a favore di BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A. con sede in Lanciano e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in Roma, annotata di erogazione a saldo in data 07/10/2008 ai nn. 21302/2671 in virtù di atto per notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano Rep. 61144/11740 del 23/07/2008;
- Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 17/10/2011 n. 4/2011 trascritto a Chieti il 27/10/2011 ai nn. 18382/13010, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SAN MARCO S.P.A.;
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Lanciano del 19/06/2012 n. 277 trascritta a Chieti il 28/06/2012 ai nn. 11145/8692, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SAN MARCO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE;
- Ipoteca legale per un totale di € 28.096,92 derivante da ruoli esattoriali esecutivi e/o liste di carico a garanzia di debito esattoriale di € 14.048,46 iscritta a Chieti il 01/04/2011 ai nn. 5528/845 a favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI con sede in Pescara, in virtù di atto amministrativo Rep. 202464/1 del 16/03/2011, gravante unicamente

sulla particella 740 del Foglio 4 nel Catasto Terreni del Comune di Atesa, oggi soppressa e ricompresa nel lotto di pertinenza del complesso industriale.”

**Valore delle unità immobiliari di cui al Lotto 01b**

**€ 1.170.000**

**NOTE ULTERIORI RELATIVE ALL'INTERO LOTTO 01**

- Gli immobili sono ricompresi nell'agglomerato industriale di Atesa e, quindi, entro gli ambiti di applicazione dello specifico P.R.T. con destinazione industriale o equiparata. Con nota trasmessa in data 08/05/2015 prot. 1123 l'ARAP Abruzzo (ex Consorzio ASI Sangro) ha evidenziato l'esistenza di “...relativi vincoli conformativi ed ablativi, nonché conseguenti obblighi per i rispettivi proprietari e/o utilizzatori (in particolare, presentazione a quest'Arap/U.T., tramite il competente SUAP di apposita istanza corredata da relativa documentazione e piano industriale, per il conseguimento dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e per la stipula della relativa necessaria “convenzione” con quest'ente, previo pagamento dei contributi previsti dai Regolamenti, nonché al fine della fornitura dei servizi di quest'Arap – essenziali/primari, idrici, fognari, stradali, ecc. - ; come pure, divieto di cessione a terzi dei beni immobili in proprietà, diritto di superficie, locazione o altro diritto reale, senza la formale autorizzazione di quest'Ente)”. **Dalla scheda riepilogativa trasmessa si evince che i beni immobili o lotti/stabilimenti industriali localizzati nell'agglomerato di Atesa risultano ad oggi sostanzialmente dotati dei regolari provvedimenti autorizzativi di localizzazione/assegnazione e dei conseguenti atti di “convenzione” (vedasi All. 6).**
- **L'intero lotto, ad eccezione dell'immobile ad uso zincheria, è nel possesso della Soc. San Marco Veicoli srl in forza di Contratto di affitto di azienda (vedasi All. 7).**

**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 All. I01)	€ 2.506.380,73
• Avviamento quantificato in	€ 965.000,00
<b>TOTALE VALORE INTERO LOTTO 01</b>	<b>€ 7.819.380,73</b>

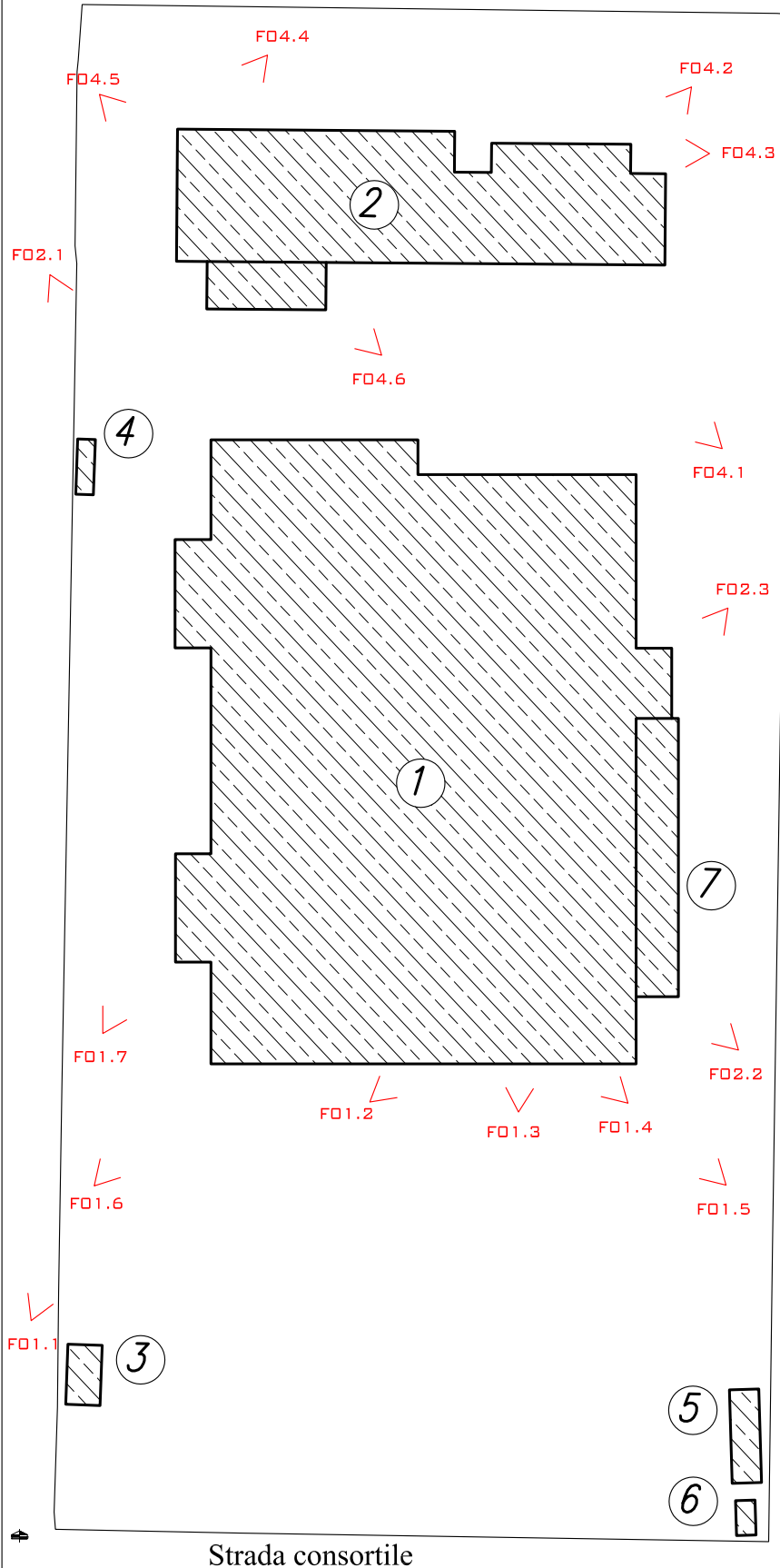


# LOTTO 01a - Layout

Comune: ATESSA (CH)  
Foglio: 4  
Particella/e: 645

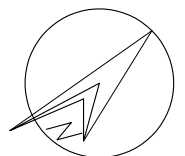
# D01

Scala: 1:1000



## LEGENDA

- ① OPIFICIO E PERTINENZE
- ② ZINCHERIA
- ③ CABINA DI DECOMPRESSIONE
- ④ ANTINCENDIO E BOX PESA
- ⑤ LOC. ENERGIA ELETTRICA
- ⑥ CABINA ENEL
- ⑦ BLOCCO SERVIZI



# LOTTO 01a -Piante immobili

Comune: ATESSA (CH)  
Foglio: 4  
Particella/e: 645

1

OPIFICIO E PERTINENZE, BLOCCO SERVIZI

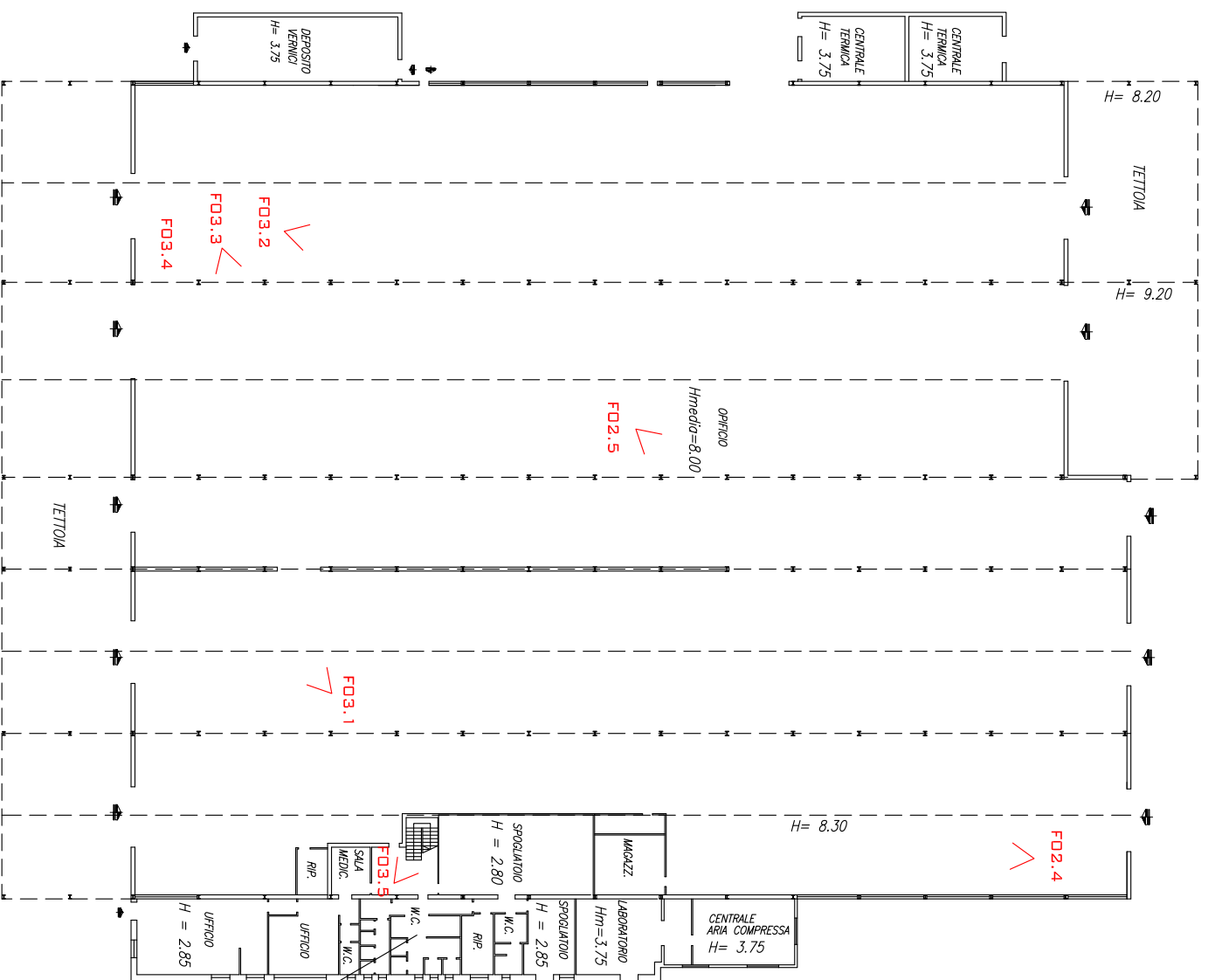
7

F. 4 PART. 645/3

# D02

Scala: 1:500

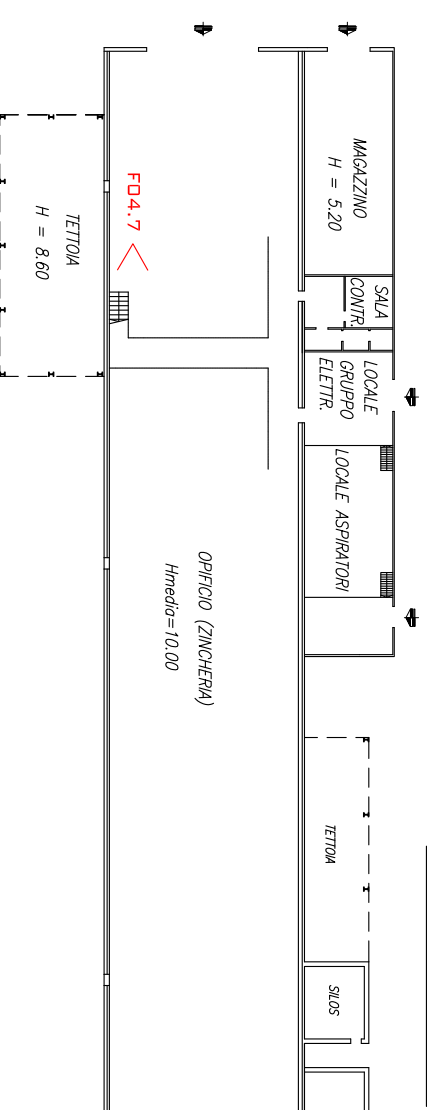
PIANO TERRA



2 ZINCHERIA

F. 4 PART. 645/3

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



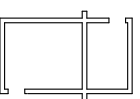
Blocco servizi di recente completamento

3

CABINA DECOMPR. METANO

F. 4 PART. 645/3

PIANO TERRA

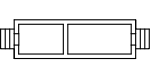


4

ANTINCENDIO E PESA

F. 4 PART. 645/3

PIANO TERRA

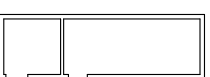


5

LOCALI ENERGIA ELETTRICA

F. 4 PART. 645/3

PIANO TERRA

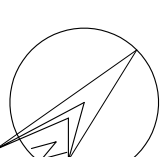
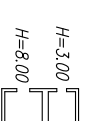


6

CABINA ENEL

F. 4 PART. 645/2

PIANO TERRA





# LOTTO 01b - Layout

Comune: ATESSA (CH)  
Foglio: 4  
Particella/e: 4441

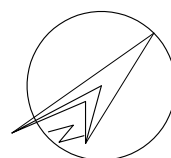
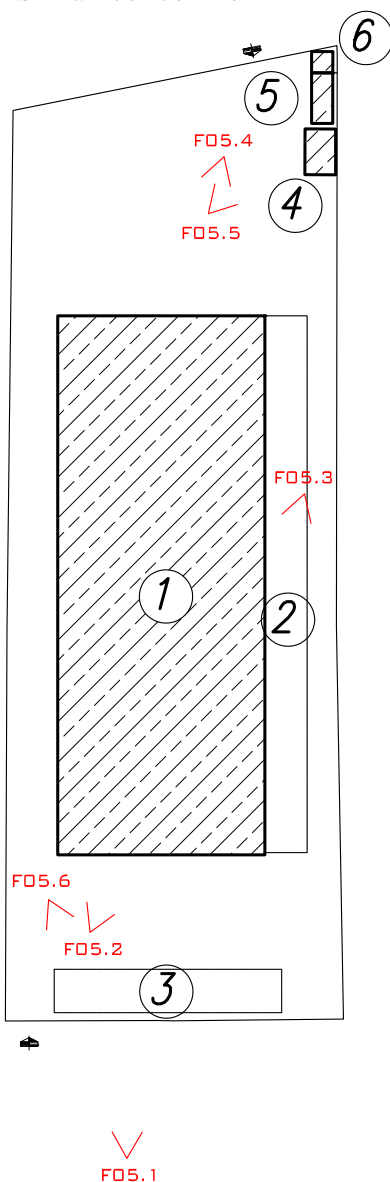
# D03

Scala: 1:1000

## LEGENDA

- ① OPIFICIO
- ② TETTOIA
- ③ TETTOIA AD USO MAGAZZINO-DEPOSITO
- ④ LOCALE COMPRESSORI
- ⑤ LOCALE TRASFORMATORI
- ⑥ CABINA ENEL

Strada consortile



# LOTTO 01b -Piante immobili

# D04

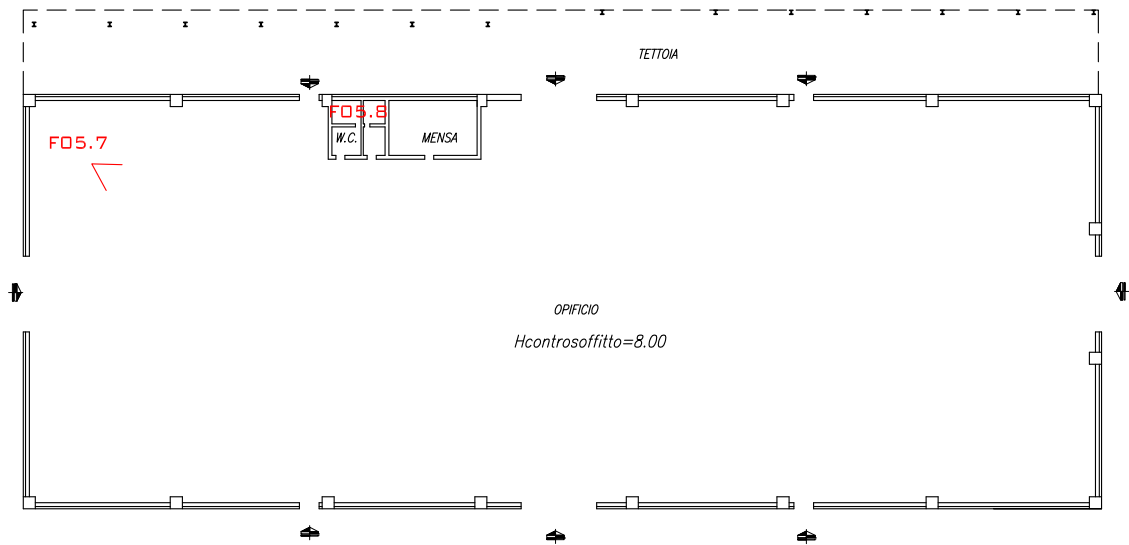
Comune: ATESSA (CH)  
Foglio: 4  
Particella/e: 4441

Scala: 1:500

## ① ② OPIFICIO E TETTOIA

F. 4 PART. 4441/3

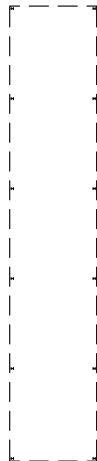
### PIANO TERRA



## ③ TETTOIA

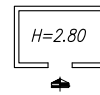
F. 4 PART. 4441/3

### PIANO TERRA



## ④ LOC. COMPRESSORI

F. 4 PART. 4441/3



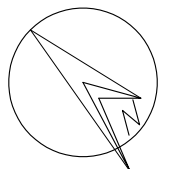
## ⑤ LOC. TRASFORMATORI

F. 4 PART. 4441/3



## ⑥ CABINA ENEL

F. 4 PART. 4441/4



# LOTTO 01 - Stralcio di Mappa Catastale

Comune: ATESSA  
Foglio: 4  
Particelle: 645-4441

# M2

Scala: 1:2000



## Criteri generali di stima - Cap.9

---

In linea di principio, si ritiene di dover escludere l'utilizzo della *valutazione per capitalizzazione dei redditi* in quanto questo criterio porterebbe senz'altro ad una alterazione dei valori finali a causa dell'inattendibilità delle variabili di calcolo.

Infatti, dette variabili fondamentali (prezzo di locazione a mq. e saggio di capitalizzazione) sono entrambe troppo aleatorie in questo momento di generale instabilità economica, per cui qualsiasi valore per essi assunto risulterebbe inattendibile per stime di capitalizzazione dei redditi a lungo termine.

Si ritiene invece più aderente alla realtà adottare il criterio *sintetico-comparativo* basato sui prezzi di mercato, prendendo a riferimento, *in una ipotesi di mercato libero*, sia valori ricavati da osservatori immobiliari ufficiali, sia valori ricavati da informazioni assunte in maniera informale, e confermate anche da esperienze dirette.

Naturalmente i suddetti valori di mercato saranno opportunamente corretti anche in considerazione delle sopra citate contingenze economiche del momento che, certamente, stanno modificando in ribasso il mercato immobiliare.

*Trattandosi di valutazioni relative a grosse quantità edilizie basate su prezzi e valori unitari sintetici e, quindi, globalizzati a monte per loro stessa definizione*, si ritiene di più facile gestione raggruppare i numerosi corpi di fabbrica per destinazioni d'uso, assegnando ad essi dei valori unitari omogenei.

Tuttavia, *pur mantenendo apparentemente invariati questi ultimi*, nelle tabelle delle valutazioni allegate saranno introdotti dei coefficienti correttivi (da definirsi in funzione di anno di realizzazione o ristrutturazione, di livello di manutenzione, di livello di piano, della regolarità urbanistica e catastale) che, trasformando le superfici reali delle singole unità in **superfici ragguagliate**, modificheranno il loro valore finale in maniera indiretta ma più puntuale.

Si otterranno in tal modo valutazioni certamente più aderenti alle caratteristiche specifiche degli immobili, anche in considerazione che i valori unitari degli osservatori ufficiali fanno riferimento a immobili in condizioni "normali".

Detti coefficienti correttivi non trovano applicazione nel caso specifico delle aree scoperte. Di conseguenza, i valori unitari dei "**piazzali**" di pertinenza dei cinque complessi industriali, saranno già comprensivi delle incidenze derivanti dalla presenza delle opere di urbanizzazione, di illuminazione, dalle recinzioni e da quant'altro non specificamente valutato come corpo di fabbrica.

Infine, sarà preso in considerazione un ulteriore valore aggiuntivo dei lotti, qualora le loro potenzialità edificatorie non siano state completamente utilizzate, e per i quali risulterebbe quindi ancora in essere una virtuale "*edificabilità residuale*".

# Valori unitari e valutazione degli immobili - Cap. 10

---

Nel pieno rispetto dei criteri appena definiti e, tenendo in particolare considerazione i livelli di rifinitura degli immobili e le loro ubicazioni, sono state condotte attente indagini di mercato da cui è stato possibile dedurre i seguenti valori unitari aggiornati al 31.12.2014:

- 1) Capannoni industriali ed opifici  
in Zona Industriale di Lanciano € 500/mq.
- 2) Uffici e servizi direttamente annessi  
a capannoni in Zona Industriale di  
Lanciano € 600/mq.
- 3) Uffici ed abitazioni con caratteristiche  
di edilizia civile in Zona Industriale  
di Lanciano € 1.280/mq.
- 4) Piazzali esterni attrezzati ed urbanizzati  
a servizio di capannoni in Zona Industriale  
di Lanciano € 25/mq.
- 5) Parcheggio esterno a raso urbanizzato  
ed attrezzato con impianti fotovoltaici  
(abusivi) in Zona Industriale di Lanciano € 53/mq.
- 6) Capannoni industriali ed opifici  
in Zona Industriale di Atessa  
(strutture metalliche) € 500/mq.
- 7) Uffici e servizi direttamente annessi  
a capannoni in Zona Industriale di  
Atessa (strutture metalliche) € 600/mq.
- 8) Uffici ed abitazioni con caratteristiche  
di edilizia civile in Zona Industriale  
di Atessa € 1.280/mq.
- 9) Piazzali esterni attrezzati ed urbanizzati  
a servizio di capannoni in Zona Industriale  
di Atessa € 23/mq.
- 10) Maggior valore per area residuale

**luciano ucci**  
architetto

in Zona Industriale di Atessa	€	18//mq.
11) Capannoni industriali ed opifici in Zona Industriale di Atessa (strutture c.a.v.)	€	520/mq.
12) Uffici e servizi direttamente annessi a capannoni in Zona Industriale di Atessa (strutture c.a.v.)	€	520/mq.
13) Locale commerciale in Lanciano	€	1.850/mq.
14) Civile abitazione in Lanciano via De Titta (autorimessa e ripostiglio al 50%)	€	1.400/mq.
15) Civile abitazione in Roma alla Via Tiberio Imperatore	€	4.500/mq.
16) Terreni in Rocca San Giovanni	€	5,00/mq.

Applicando i valori unitari sopra elencati alle **superfici ragguagliate** delle varie porzioni si ottengono le valutazioni così come riportate nelle tabelle seguenti.



TABELLE VALORI SECONDO IL CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

**Lotto 01a – ATESSA – EX ECOTEK**

	Piano	Sup. lorde [mq]	Coefficienti correttivi di superficie					Sup. Ragg.te [mq]	Val. unitari [€/mq]	Note	Valori porzioni [€]
			Vetustà	Manut. stato compl. E Rgolarità	Dest.uso	Coeff.di Piano	V*M*D*H				
CAPANNONE OPIFICIO	T	4.445,00	0,87	0,90	1,00	1,00	0,783	3.480,44	500		1.740.218
SPOGLIATOIO-SERVIZI	T	118,00	0,87	0,85	1,00	1,00	0,740	87,26	600		52.357
TETTOIE	T	900,00	0,87	0,90	0,60	1,00	0,470	422,82	500		211.410
LOCALI TECNICI (depositi, decompr.ecc.)	T	355,00	0,85	0,90	0,60	1,00	0,459	162,95	500		81.473
MENSA-W.C. ECC	1	118,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,765	90,27	600		54.162
BLOCCO SERVIZI	1	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	250,00	500		125.000
OPIFICIO ZINCHERIA	T	942,00	0,85	0,90	1,00	1,00	0,765	720,63	500		360.315
LOCALI TECNICI ZINCHERIA	T	238,00	0,85	0,80	0,50	1,00	0,340	80,92	500		40.460
SOPPALCO ZINCHERIA	1	32,00	0,85	0,80	0,90	1,00	0,612	19,58	500		9.792
TETTOIA ZINCHERIA	T	120,00	0,85	0,90	0,50	1,00	0,383	45,90	500		22.950
AREA SCOPERTA ATTREZZATA (PIAZZALE)	T	15.400,00						15.400,00	23	*	354.200
MAGGIOR VALORE PER AREA RESIDUALE	T	7.000,00						7.000,00	18	**	126.000
									<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.178.337</b>

\* Il Valore Unitario assunto è comprensivo delle incidenze e delle maggiorazioni derivanti dalle presenze di urbanizzazioni, di pertinenze, di recinzioni, ecc.

\*\* Il maggior valore per area residuale costituisce un apprezzamento per potenzialità edificatoria derivante dalla incompleta utilizzazione del totale edificabile (nel caso specifico sono virtualmente realizzabili ancora 3.500 mq. circa di capannoni).







