

VISTO con. 1-4
Per la regolarità delle
formalità di perizie
[Signature]

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE FALLIMENTARE

[Signature]

Procedura di Concordato Preventivo R.G. Conc. Prev. N. 5/2006

DITTA : Società " PRAGMA S.r.l."
con sede in Montorio al Vomano (TE), contrada Piane, Zona Industriale

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giudice Delegato:
DOTT. FLAVIO CONCIATORI

Commissari Giudiziali:
AVV. GIULIO DE CAROLIS
DOTT. MAURO VIOLA


GEOM. **VINCENZO PIROCCHI**
- Teramo -

Oggetto: Descrizione stima di beni immobili posti in Comune di Montorio al Vomano, contrada Piane, Zona Industriale così costituiti:

Opificio industriale con annessa area di pertinenza esterna, distinto al N.C.E.U. del Comune di Montorio al Vomano, foglio 38, particella 175 sub. 2 e 259, via Piane, piano T - 1, cat. D/7, rendita Euro 11.021,19.

e, relative pertinenze.

Lo scrivente, Pirocchi geom. Vincenzo, con studio tecnico in Teramo alla Via Fonte Baiano 12, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n° 744, presenta la seguente relazione tecnico – estimativa su incarico dell'Ill.mo Signor Giudice Fallimentare che, con provvedimento in data 2.08.2006, lo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come indice, l'altra di raccolta degli allegati.

RELAZIONE PARTE PRIMA INDICE:

- A) *Premessa*
- B) *Dati concordato preventivo*
- C) *Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima*
- D) *Generalità dei beni e le loro disponibilità:*
 - d1) *pertinenza*
 - d2) *provenienza*
 - d3) *dati catastali*
 - d4) *confini*
 - d5) *situazione edilizia / urbanistica*
- E) *Atti pregiudizievoli:*



- e1) *iscrizioni*
- e2) *trascrizioni*
- F) *Descrizione dei beni:*
 - f1) *Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi*
- G) *Misurazione*
- H) *Metodo di stima adottato*
- I) *Analisi delle caratteristiche:*
 - i1) *estrinseche*
 - i2) *intrinseche*
- L) *Valore attribuibile ai beni*
- M) *Proposta di vendita*
- N) *Regime Fiscale*
- O) *Gestione*
- P) *Riepilogo Finale*
- A) **PREMESSO:**

- che, ricevuto l'incarico di descrivere e stimare i beni di compendio della procedura, lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di natura informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;

- che, più volte si è recato presso i luoghi oggetto di stima per rendersi conto della loro consistenza;

- che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati grafici e fotografici da allegare alla relazione tecnico- estimativa;



- che, ha proceduto alla valutazione dei beni;

tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

B) DATI CONCORDATO PREVENTIVO

-Domanda di ammissione 18.05.06

-Decreto ammissione 12/13.06.06

C) UBICAZIONE E NATURA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto della stima sono rappresentati da:

Opificio industriale con annessa area di pertinenza esterna, distinto al N.C.E.U. del Comune di Montorio al Vomano, foglio 38, particelle 175 sub. 2 e 259, via Piane, piano T - 1, cat. D/7, rendita Euro 11.021,19.

D) GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA':

d1) pertinenza:

Piena proprietà:

-PRAGMA s.r.l. con sede in Montorio al Vomano C.F. 00548050673.

Il nominativo sopra riportato corrisponde a quello della ditta ammessa alla procedura di concordato e a quelli catastali (successivo punto d3).

d2) provenienza:

L'area su cui sorge l'intero opificio e quella di pertinenza esterna, è pervenuta alla società "Pragma" legittima proprietaria con atto di vendita per notaio Gian Carlo Zaffagnini del 2 maggio 1984, repertorio n. 104.721, raccolta n. 7638.

d3) dati catastali:

In Comune di Montorio al Vomano il bene è censito in testa a:



-PRAGMA s.r.l. con sede in Montorio al Vomano (TE), C.F. 00548050673

per la piena proprietà.

L'opificio risulta al N.C.E.U.:

-foglio 38, particelle 175 sub. 2, e 259, piano T-1, Cat. D/7, rendita

€ 11.021,19.

-L'opificio risulta al N.C.T.:

-foglio 38, particella 175, partita 1 Ente Urbano di mq. 3.210

-foglio 38, particella 259, partita 1 Ente Urbano di mq. 4.640

d4) confini:

L'opificio confina in giro, con proprietà società in nome collettivo SAIMER di Donatantonio Nino, Bruno, Claudio e Cleto a due lati, proprietà Di Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto e Sandro a due lati, salvo altri e/o variati.

d5) situazione edilizia:

Come risulta dalla documentazione fornita allo scrivente dalla ditta esecutata e da visure effettuate presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata, del Comune di Montorio al Vomano, l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in virtù delle rispettive Concessioni Edilizie:

-n. 47, pratica edilizia n. 537, protocollo n. 2232 del 3 maggio 1984.

-n. 103, pratica 1546, protocollo n. 11756 del 23 dicembre 1989.

-n. 103, pratica 1717, protocollo n. 7983 del 18 settembre 1990.

Denuncia di Inizio Attività:

-n. 32 protocollo n. 4416 del 27 aprile 1998 a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l. per la realizzazione di uno spazio di manovra sul terreno distinto al N.C.T. del



Comune di Montorio al Vomano al foglio 38 particella 65 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto e Sandro.

-n. 14 protocollo n. 4259 del 2 aprile 2001 a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l. per la realizzazione della recinzione in sostituzione di quella esistente sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano al foglio 38 particelle 65-157-259-175-260 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto e Sandro, della società Saimer e della società Pragma.

Autorizzazioni:

-n. 13, a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l., protocollo n. 4507/1998 rilasciata il 22 febbraio 2001.

-n. 10, protocollo n. 2522 rilasciata il 1° marzo 2002, per la realizzazione di un tunnel mobile costituito da struttura in acciaio zincato coperto da telone in PVC, ricadente su terreno distinto al N.C.T. al foglio 38 particelle 259-260-65 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto e Sandro, della società Saimer e della società Pragma.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente, ha riscontrato qualche difformità rispetto a quanto assentito con le sopra indicate Concessioni Edilizie, D.I.A. e Autorizzazioni.

Infatti, sul fronte dell'opificio Pragma (lato nord), esiste una struttura adibita a porticato - tettoia, costituita da pilastri in acciaio poggiante sul pavimento esterno in cls, con copertura in pannelli isolanti tipo Isover, delle dimensioni di mt. 4,00 x mt. 27,00.



Inoltre, i locali posti al piano primo, uso ufficio, risultano avere una diversa tramezzatura e conseguente distribuzione interna degli spazi.

Dette opere, realizzate allo scopo di utilizzare nel miglior modo gli spazi interni è costituita in gran parte da parete mobili in legno e vetrate, ed in minima parte in muratura.

Per dette difformità non risultano effettuate richieste di autorizzazioni e/o domande di Sanatoria e/o Condoni Edilizi di cui alle leggi 47/85 – 724/94-326/04.

Pertanto, per l'immobile risulta necessario procedersi alla sanatoria delle opere realizzate in difformità.

d5) situazione urbanistica:

Secondo il vecchio Strumento Urbanistico P.R.G. del Comune di Montorio al Vomano, approvato con variante del 22.04.1980 l'area di pertinenza e quella su cui è costruito l'intero opificio in cui è situato il bene oggetto di stima (foglio 38, part.IIa 175 sub. 2 e 259) ricade in Zona Industriale di completamento; secondo il successivo P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 121 del 27.12.1996 ricade in Zone Industriali di Completamento; secondo l'ultimo P.R.G. adottato il 19 aprile 2004 e non ancora approvato l'area ricade in Zone Industriali, Artigianali e Commerciali 17.1: Industriale di completamento.

(Vedasi stralcio P.R.G. e normativa, allegati alla presente relazione).

E) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

e1) iscrizioni:



-Ipoteca volontaria – del 2.07.1986 – derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Reg. Part. n. 751 Reg. Gen. n. 6229, annotata da formalità n. 377 del 28.03.1990 e n. 1953 del 07.12.1993.

-Ipoteca volontaria – del 21.11.2000 – derivante da concessione a garanzia di mutuo - Reg. Part. n. 2705 Reg. Gen. n. 14012, repertorio n. 28795 del 16.11.2000.

-Ipoteca volontaria – del 11.03.2004 – derivante da concessione a garanzia di finanziamento - Reg. Part. n. 735 Reg. Gen. n. 4660, repertorio n. 34294/9510 del 10.03.2004.

-Ipoteca giudiziale – del 09.05.2006 – derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano - Reg. Part. n. 2156 Reg. Gen. n. 8612, repertorio n. 376/2006 del 8.05.2006.

-Ipoteca volontaria – del 10.05.2006 – derivante da costituzione di ipoteca volontaria - Reg. Part. n. 2170 Reg. Gen. n. 8696, repertorio n. 6858 del 9.05.2006.

e2) trascrizioni:

F) DESCRIZIONE DEI BENI

f1) Configurazione dei beni e stato manutentivo degli stessi:

Trattasi di un complesso industriale per la lavorazione e produzione mobili per ufficio in genere, costituito da un corpo distribuito su due piani fuori terra adibito a opificio e magazzino, uffici e servizi con annessa area esterna di pertinenza, sito nel Comune di Montorio al Vomano, via Piane, della superficie coperta di circa metri quadrati 3.220 e della superficie scoperta destinata a parcheggio e camminamenti di circa metri quadrati 1.425. All'immobile si accede direttamente attraverso un cancello posto a confine



da un lato con la Strada Statale n. 150 e, dall'altro lato con la particella n. 260 del foglio 38 di proprietà della ditta SAIMER di Di Donatantonio Nino, Bruno, Claudio e Cleto, Società in nome collettivo.

Sulla predetta particella n. 260 di proprietà della società SAIMER s.n.c. ed a favore delle particelle 175 sub. 2 e 259 di proprietà della società Pragma s.r.l. è stata costituita una servitù perpetua di passaggio pedonale, carraio e con qualsiasi altro mezzo meccanico, da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari 6 (sei) che parte dalla Strada Statale n. 150 fino a raggiungere la proprietà Pragma.

Detta servitù, è stata costituita con atto per notaio Eugenio Giannella, in data 10 marzo 2004, repertorio n. 34293, registrato a Teramo il 22 maggio 2004 al n. 296 di formalità.

L'opificio è composto da un unico corpo con tre prospetti liberi ed uno in aderenza (lato est) ad altra proprietà (società SAIMER); il piano terra è adibito per la maggior consistenza a locali per la produzione di mobili e magazzino di stoccaggio, nonché, piccolo locale compressori; la restante parte è costituita da locali adibiti ad ingresso, reception, esposizione, spogliatoio e servizi igienici, nonché, vano scala di accesso al piano superiore; al piano primo sono ubicati i locali uso uffici e servizi, sala riunioni ed uffici per la parte amministrativa e direzionale dell'azienda.

Sul lato nord del predetto opificio insiste un tunnel mobile (delle dimensioni di mt 11,50 x mt 12,20 per un'altezza di mt 4,78) costituito da struttura in acciaio zincato coperto da telone in PVC. Detta struttura risulta ancorata a terra e, attraverso ruote che scorrono su binari, può essere aperta o chiusa a seconda della necessità della ditta.



Sul lato ovest della predetta struttura è ubicata una rampa delle dimensioni di mt 8,00 x mt 26,80, utilizzata per le fasi di carico e scarico merci.

Si precisa che, sia il tunnel mobile e la rampa di carico e scarico, ricadono in gran parte sulla particella 259 del foglio 38 di proprietà della società Pragma s.r.l., ed in minima parte sulle particelle 65 e 260 del foglio 38 di proprietà dei signori Di Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto, Sandro e della società SAIMER s.n.c.

Staccate dall'opificio, e precisamente sulla particella n. 65 sono ubicate una cabina elettrica (gruppo elettrogeno, utente) completa di quadri comando e macchine operatrici, nonché, cabina con impianto antincendio.

L'opificio è dotato di area esterna di pertinenza destinata a spazi di manovra, carico e scarico merci, parcheggi in generale.

La struttura dell' intero opificio risulta costituita da:

- fondazioni su plinti con bicchieri in opera;
- struttura in elevazione del tipo prefabbricato composta da colonne cm. 50 x 50;
- travi precomprese e tegoli di copertura del tipo a Y o simili, con sovrastante copertura senza amianto secondo le attuali norme;
- pannellatura esterna del tipo a sandwich da cm. 20 verticali con polistirolo interno;
- solaio di copertura costituito da piastre portanti in c.a.p. del tipo prefabbricato a doppio T e, parte in vetro retinato;
- tramezzature interne in forati da cm. 8 legati con malta cementizia;
- intonaci interni in malta cementizia a tre passate rifiniti a pezza;



- pavimenti nei locali produttivi e quelli del magazzino sono del tipo industriale tagliato ad intervalli regolari per la costituzione di giunti tecnici di dilatazione trattato con materiale indurente ed igienico secondo le attuali norme;
- pavimenti nei locali uffici e servizi, parte in marmo e parte in monocottura a tinta unica poggiante su sottostante massetto con colle idonee e sigillati in superficie con stucco;
- infissi interni costituiti da porte in legno;
- infissi esterni sono costituiti da telaio in ferro zincato fissati alla struttura portante con zanche di ancoraggio, dotati di vetri;
- rifiniture generali del tipo civile, il tutto in buono stato di manutenzione.
- la soffittatura interna dell'opificio è costituito direttamente dai pannelli in c.a che costituiscono il solaio di copertura, mentre per i locali uffici e servizi vari è del tipo a pannelli sospesi ancorata a telai distanziatori, l'isolamento esterno del solaio di copertura è composto da strato di guaina fissata a fuoco su sottostante massetto; il tutto in discreto stato di manutenzione.

Il lotto su cui è ubicato l'intero immobile non è delimitato da recinzioni e, l'interno del piazzale risulta pavimentato con asfalto.

L'opificio come precedentemente detto è costituito:

piano terra:



- locali per la produzione e magazzino di stoccaggio, per una superficie complessiva di metri quadrati al lordo della muratura interna e perimetrale di circa 3.220 per un'altezza utile di metri 6,10; locali ingresso, reception, esposizione, servizi igienici, spogliatoio e vano scala di accesso al piano superiore, per una superficie complessiva di metri quadrati al lordo della muratura interna e perimetrale di circa 176 per un'altezza utile di metri lineari 2,10.

piano primo:

- locali uso ufficio e servizi, sala riunioni ed uffici per la parte amministrativa e direzionale dell'azienda, per una superficie complessiva di metri quadrati al lordo della muratura interna e perimetrale di circa 280, per una altezza utile variabile di metri lineari 2,20- 2,35-2,70-2,80.

Gli impianti tecnologici presenti nella struttura sono:

- Elettrico, a norma, realizzato con tubazione del tipo sfilabile sottotraccia, scatole di derivazione, impianto di scarico a terra, prese ed interruttori variabili in considerazione del loro utilizzo;
- Idrico di acqua calda e fredda in tubi zincati "Mannesman" trattati con una mano di catramina e rivestito con guaina di plastica;
- riscaldamento a gas metano, con appositi bruciatori e completati da radiatori a sufficienza.

Gli impianti esistenti - per quanto è stato possibile verificare - sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia, mentre è stato



possibile accertare che il fabbricato è dotato di impianto di fognatura che è collegato alla rete fognante pubblica.

L'immobile è di facile raggiungimento da strade di primaria importanza, infatti il bene oggetto di stima è situato in contrada Piane nella zona Industriale del Comune di Montorio al Vomano, a confine sul lato nord con Strada Statale n. 150, dalla quale, attraverso le varie diramazioni è possibile raggiungere dopo circa dieci chilometri il casello per l'Autostrada Roma - L'Aquila - Teramo.

La zona di ubicazione dell'immobile, si sviluppa su un territorio prettamente urbanizzato, dove sono ubicati moltissimi insediamenti industriali e artigianali i servizi di primaria importanza, quali stazione di servizio, supermercati, ristoranti, ecc. ecc., distano circa un chilometro dalla zona interessata.

Concludendo si può affermare che l'intero stabile in oggetto si trova in discreto stato per quanto attiene il suo stato di conservazione esterno ed interno.

G) MISURAZIONE

Si è effettuato il rilievo planimetrico dei beni come da dimostrazione grafica allegata all'elaborato tecnico.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà.

Il calcolo delle superfici convenzionali è il seguente:

-locali lavorazione e magazzino	circa mq.	3.220
-locali uso ufficio e servizi	circa mq.	456



-tunnel mobile	circa mq.	140
-tettoia/portico	circa mq.	108
-area di pertinenza	circa mq.	1.425

H) METODO DI STIMA ADOTTATO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si è scelto il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici dei beni in oggetto della presente stima.

I) ANALISI DELLE CARATTERISTICHE

i1) estrinseche

- 1) Ambiente economico-sociale: discreto; l'immobile è sito in Comune di Montorio al Vomano, Zona Industriale;
- 2) Collegamenti stradali: buono; infatti come precedentemente detto lo stesso è situato in contrada Piane nella Zona Industriale del Comune di Montorio al Vomano, a confine sul lato nord con Strada Statale n. 150, dalla quale, attraverso le varie diramazioni è possibile raggiungere dopo circa dieci chilometri il casello per l'Autostrada Roma - L'aquila - Teramo.
- 3) Condizioni climatiche: tipiche della zona collinare;



- 4) Servizi sociali e commerciali: la zona di ubicazione dell'immobile, si sviluppa su un territorio prettamente urbanizzato, dove sono ubicati moltissimi insediamenti industriali, i servizi di primaria importanza, quali stazione di servizio, supermercati, ristoranti, ecc. ecc. distano circa un chilometro dalla zona interessata

i2) intrinseche

- 1) Accessibilità: sufficiente; l'area di pertinenza dell'immobile è destinata a parcheggio e camminamenti, scarico e carico merci;
- 2) Funzionalità generale: buona; la funzionalità distribuita degli spazi è ottima a livello planimetrico;
- 3) Funzionalità degli impianti elettrico, idro-termico-sanitario e del gas: tutti gli impianti esistenti, per quanto è stato possibile verificare, sono stati assemblati secondo le normative di legge vigenti in materia, inoltre, è stato possibile accertare che lo stabile è dotato di impianto di fognatura che è collegato alla rete fognante pubblica.
- 4) Grado di finitura: discreto; pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti vari, sono di buona fattura;
- 5) Stato di manutenzione: discreto per quanto attiene tutto l'opificio;
- 6) Esposizione: discreta;
- 7) Salubrità: buona ventilazione d'aria da nord/ovest e conseguente circolazione d'aria nell'immobile;
- 8) Panoramicità: discreta;
- 9) Dotazione di area di pertinenza adibita a parcheggio e camminamenti, scarico e carico merci;
- 10) Disponibilità: l'immobile è occupato dalla ditta proprietaria.



L) VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

In base alla descrizione sopra riportata, alla descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è poi proceduto alla comparazione con beni analoghi. Attualmente il valore a metro quadrato commerciale di un opificio aventi le caratteristiche di cui sopra, in questa zona del Comune di Montorio al Vomano, è pari rispettivamente a:

-locali lavorazione e magazzino

circa mq. 3.220 x € 420,00= € 1.352.400,00

-locali uso ufficio e servizi

circa mq. 456 x € 750,00= € 342.000,00

-tunnel mobile

circa mq. 140 x € 300,00= € 42.000,00

-portico/tettoia

circa mq. 108 x € 250,00= € 27.000,00

-area di pertinenza

circa mq. 1.425 x € 50,00= € 71.250,00

In questo caso il valore commerciale dell'immobile si aggirerebbe intorno a 1.834.650,00 Euro.

Tenuto conto dell'abbattimento del valore del 2% per le difformità edilizie riscontrate rispetto a quanto assentito dagli organi competenti, nonché, di un ulteriore 5% da attribuire alla insufficiente dotazione di un'area di pertinenza in proprietà ed a servizio dello stesso opificio, ed inoltre, di un 3% in considerazione al fatto che l'immobile presenta un lato in aderenza ad altra proprietà, il valore commerciale assunto per il predetto opificio risulta essere



di circa Euro 1.650.000,00 (diconsi Euro unmilionesecentocinquantamila/00)

M) PROPOSTA DI VENDITA

Lotto Unico

N) REGIME FISCALE

Il bene è soggetto ad IVA.

O) GESTIONE

Il bene è occupato dalla società proprietaria.

Per quanto riguarda le rate I.C.I., da una verifica presso l'Ufficio Tributi del Comune di Montorio al Vomano, queste ultime, risultano pagate fino a dicembre 2005.

P) RIEPILOGO FINALE

Si riassumono le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel prospetto riepilogativo **ALLEGATO "A"**.

- 1) Esiste, quindi, corrispondenza del nominativo della ditta ammessa alla procedura di concordato e a quelli catastali.
- 2) L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in virtù delle **Concessioni Edilizie** n. 47, pratica edilizia n. 537, protocollo n. 2232 del 3 maggio 1984; n. 103, pratica 1546, protocollo n. 11756 del 23 dicembre 1989; n. 103, pratica 1717, protocollo n. 7983 del 18 settembre 1990.

Denuncia di Inizio Attività n. 32 protocollo n. 4416 del 27 aprile 1998 a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l. per la realizzazione di uno spazio di manovra sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano al foglio



38 particella 65 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto e Sandro.

Denuncia di Inizio Attività n. 14 protocollo n. 4259 del 2 aprile 2001 a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l. per la realizzazione della recinzione in sostituzione di quella esistente sul terreno distinto al N.C.T. del Comune di Montorio al Vomano al foglio 38 particelle 65-157-259-175-260 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto, Sandro e, della società Saimer, nonché, della società Pragma.

Autorizzazione n. 13, a nome del signor Di Donatantonio Renzo legale rappresentate della Pragma s.r.l., protocollo n. 4507/1998 rilasciata il 22 febbraio 2001 e successiva **Autorizzazione** n. 10, protocollo n. 2522 rilasciata il 1° marzo 2002, per la realizzazione di un tunnel mobile costituito da struttura in acciaio zincato coperto da telone in PVC, ricadente su terreno distinto al N.C.T. al foglio 38 particelle 259-260-65 di proprietà dei signori Donatantonio Bruno, Claudio, Cleto, Ilda, Renzo, Roberto, Sandro e, della società Saimer, nonché, della società Pragma.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente, ha riscontrato qualche difformità rispetto a quanto assentito con le sopra indicate Concessioni Edilizie, D.I.A., Autorizzazioni e, precisamente:

- sul fronte dell'opificio Pragma (lato nord), esiste una struttura adibita a porticato - tettoia, costituita da pilastri in acciaio poggiante sul pavimento esterno in cls, con copertura in pannelli isolanti tipo Isover, delle dimensioni di mt. 4,00 x mt. 27,00.



Inoltre, i locali posti al piano primo, uso ufficio, risultano avere una diversa tramezzatura e conseguente distribuzione interna degli spazi.

Dette opere, realizzate allo scopo di utilizzare nel miglior modo gli spazi interni è costituita in gran parte da parete mobili in legno e vetrate, ed in minima parte in muratura.

Per dette difformità non risultano effettuate richieste di autorizzazioni e/o domande di Sanatoria e/o Condoni Edilizi di cui alle leggi 47/85 – 724/94-326/04.

Pertanto, per l'immobile risulta necessario procedersi alla sanatoria delle opere realizzate in difformità.

3) Il bene non è soggetto a contratto di locazione e/o altri vincoli, è attualmente occupato dalla ditta proprietaria.

4) Il bene presenta un discreto grado di finitura per quanto attiene i pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti vari ecc.ecc.

6) Il **valore commerciale** dell'immobile è determinato in complessivi
Euro 1.650.000,00.

(Diconsi Euro unmilione seicentocinquanta mila/00).

7) I beni sono soggetti ad IVA.

Lo scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Teramo li, 10 OTT. 2006


Geom. Vincenzo Pirocchi