



GEOM. RAFFAELE MANCINELLI
STUDIO TECNICO:
65123 PESCARA - VIALE REGINA ELENA, 142
TELEFONO/FAX 085.34214 - CELL. 337.912629



**RELAZIONE SULLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE
DELL' UNITA' IMMOBILIARE DI SEGUITO INDIVIDUATA, UBICATA
NEL COMUNE DI PESCARA ALLA VIA PERUGIA N.19.**

COMUNE DI PESCARA

**UNITA' IMMOBILIARE INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FOGLIO DI MAPPA
N. 22, PARTICELLA 133, SUBALTERNO 1, CATEGORIA C1, RIF. N. 14 ELENCO
DELLA PROPOSTA DEL PIANO DI CONCORDATO PREVENTIVO REDATTO DAL
GEOM. MENNILLI LUCIANO.**

A seguito di sopralluogo effettuato in data 20.gennaio.2025, sulla scorta degli elaborati tecnici urbanistici edilizi e catastali si relaziona quanto appresso.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione "Commerciale" posta al piano terra catastale di un piccolo fabbricato con un livello, dove sono presenti altre unità immobiliari destinate ad autorimesse. L'edificio è stato realizzato con struttura mista in c.a. e muratura, ha copertura piana e le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare di che trattasi risulta ultimata e conforme allo stato progettuale.

In merito ai titoli edilizi si riscontra che il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pescara in data 13.giugno.1970 e dichiarato abitabile il 19.luglio.1972 al n. 7138 di Registro.

Successivamente per l'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8527 del 18.luglio.2011.

Che in data 06.giugno.2011, protocollo n. 81697 è stata presentata richiesta per "Lavori di Manutenzione Straordinaria con opere interne" e che in data 25.luglio.2011, protocollo n. 110682 è stata presentata al Comune di Pescara "Dichiarazione sulla Conformità dell'opera rispetto al Progetto presentato e la sua agibilità".

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.
Pescara li 21.gennaio.2025



Si allega stralcio della scheda di valutazione in atti nella "Proposta e Piano di Concordato Preventivo" redatto dal Geom. Luciano Mennilli.

4.5.4 - SCHEDA VALUTAZIONE Foglio 22 - Particella 133 sub 1

COMUNE:	Foglio:	Particella:	Subalterno:	Categoria	REF. n. 14
Pescara	22	133	1	C/1	



L'unità in corso di costruzione è destinata ad attività commerciale, occupa il piano terra di un fabbricato ad un unico livello con accesso da via Perugia.

L'unità immobiliare, attualmente con destinazione d'uso ristorante, è suddivisa nel suo interno in un ampio locale destinato alla consumazione, da un locale cucina, tre wc ed uno spogliatoio, il tutto avente un'altezza di m. 3,50, per una superficie lorda pari a mq 119,44

Ne consegue il seguente valore di stima:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Negoziò	120,00	1,00	120,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			120,00

VALORE DEL BENE = € 2.000,00 x 120,00 = € 240.000,00
A detrarre quota versamenti da effettuare = € 25.000,00

VALORE DI MERCATO FINALE PROBABILE DEL LOCALE NEGOZIO	€ 215.000,00
--	---------------------

Handwritten signature