

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**TIPO DI PROCEDURA:  
CONCORDATO PREVENTIVO. N° 06/2012**

**CONCORDATO PREVENTIVO RICHIESTO DA**

**CONSORZIO CO.C.E.A. ABRUZZI S.C.A.R.L. – P.IVA 00298910696  
VIA PAPA GIOVANNI II, 24  
66100 CHIETI**

**OGGETTO DELL'INCARICO:**

**STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE - ART. 172, COMMA 2, L.F. PER VERIFICA  
CONGRUITÀ' VALORI DEGLI IMMOBILI OFFERTI DALLA DEBITRICE A GARANZIA  
NELLA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO.**

**TRASCRIZIONE PRESSO LE COMPETENTI AGENZIA DEL TERRITORIO IN CUI HANNO  
SEDE GLI IMMOBILI IN GARANZIA DEL DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA  
DI CONCORDATO SU PROPOSTA DEL CONSORZIO CO.C.E.A. S.C.A.R.L.**

**TERMINI DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO:**

**CONFERIMENTO INCARICO: 11/06/2013**

**COMUNICAZIONE INCARICO: 14/06/2013**

**TERMINE DEPOSITO RELAZIONE EX ART. 172 L.F.: 06/09/2013**

**TERMINE DEPOSITO RELAZIONE PERITALE: 15/07/2013**

**TERMINE DEPOSITO POST RICHIESTA PRORGOA: 31/08/2013**

**C.T.U. INCARICATO  
ARCHITETTO FRANCO VALENTINI  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI CHIETI ISCRIZIONE AL N° 558 – ANNO 1998  
ISCRIZIONE ALBO C.TU. TRIBUNALE DI CHIETI AL N° 63 – ANNO 1998  
VIA ORTONA, 9  
66100 CHIETI**

## PREMESSA

Il sottoscritto **architetto Franco VALENTINI**, iscritto all'**Albo** dei **Consulenti Tecnici** del **Tribunale di Chieti**, nonché libero professionista iscritto all'**Ordine** degli **Architetti della Provincia di Chieti** al n° **558**, è stato nominato **CTU** dal **Giudice Dr. Nicola VALLETTA**, in seno alla procedura di **Concordato Preventivo n° 06/2012** di cui in epigrafe.

Previa accettazione dell'incarico, consultati gli atti e documenti eventualmente depositati presso la cancelleria fallimentare, resi disponibili dai commissari giudiziali **Avv. Carlo Fimiani** e **Dott. Andrea Verzulli**, nonché dal **Consorzio CO.C.E.A. S.c.a.r.l.** medesima, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento di quanto previsto, nonché eventuali verifiche e/o accertamenti presso gli uffici amministrativi sede dei singoli immobili e cantieri oggetto della presente procedura; si precisa inoltre, per quanto concerne la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del **Decreto** emesso in data **23/05/2013** con il quale si è aperta la procedura di concordato preventivo su proposta del **Consorzio CO.C.E.A. S.c.a.r.l.**, essa sarà effettuata presso le singole sedi provinciali della Conservatoria dei Registri Immobiliari afferenti i beni immobili oggetto della procedura di concordato preventivo.

È RILEVANTE PRECISARE AL FINE DI UNA CHIARA E IMMEDIATA LETTURA DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA, QUANTO SEGUE:

- 1) RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA (C.P. N° 06/2102), IN ALLEGATO ALLA DOMANDA DI CONCORDATO LA CO.C.E.A. ABRUZZI S.C.A.R.L. HA ALLEGATO DELLE PERIZIE DI STIMA (A FIRMA DELL'ING. ROCCO DI CIERO) AFFERENTI GLI IMMOBILI ED I CANTIERI POSTI A GARANZIA DELLA PROCEDURA MEDESIMA, AL FINE DI QUANTIFICARE, DESCRIVERE E QUINDI STIMARE L'ASSET IMMOBILIARE CONCESSO A GARANZIA DEI CREDITORI;
- 2) LA STIMA DELL'ASSET IMMOBILIARE COMPOSTO DA CANTIERI ED IMMOBILI È RIFERITO AL QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO DI CUI AL SUCCESSIVO PARAGRAFO 2;

PERTANTO, IN FASE DI ADEMPIMENTO DEL PROPRIO INCARICO CONFERITOGLI, LO SCRIVENTE, AL FINE DI CONSENTIRE ALLE RISPETTIVE PARTI UNA CHIARA ED IMMEDIATA LETTURA DELLA PROPRIA RELAZIONE DI STIMA NONCHÉ COMPARAZIONI DIRETTE TRA LE PERIZIE POSTE A GARANZIA E LA PRESENTE, HA INTESO SUDDIVIDERE IL PROPRIO LAVORO ADOTTANDO PER QUANTO POSSIBILE, L'ARTICOLAZIONE E LA NOMENCLATURA UTILIZZATA DAL TECNICO INCARICATO DALLA CO.C.E.A ABRUZZI (ING. ROCCO DI CIERO) PER L'INDIVIDUAZIONE, LA DESCRIZIONE E LA STIMA DEI SINGOLI BENI CHE COMPONGONO L'ASSET IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA, SIA CHE TRATTASI DI CANTIERI CHE DI SINGOLI IMMOBILI.

DUNQUE, È POSSIBILE COMPARARE I SINGOLI BENI STIMATI NELLE DIVERSE PERIZIE, AVENDO A RIFERIMENTO LA MEDESIMA ELENCAZIONE E NOMENCLATURA ADOTTATA DALLA CO.C.E.A. ABRUZZI NELLA PROPRIA DOMANDA DI CONCORDATO.

LA MEDESIMA CONSIDERAZIONE È STATA INOLTRE ADOTTATA PER QUANTO ATTIENE LA COMPOSIZIONE DELLE SINGOLE SCHEDE DI VALUTAZIONE: LA DESCRIZIONE, L'INDIVIDUAZIONE CATASTALE E TERRITORIALE, LE

**PECULIARITÀ DEI SINGOLI BENI, LA TIPOLOGIA DELLA STIMA ADOTTATA NEL CASO SPECIFICO DI OGNI SINGOLO BENE: CANTIERI E/O IMMOBILI, ECC.**

**NEI PARAGRAFI A SEGUIRE SI È INTESO PERTANTO PRECISARE E DELINEARE I METODI DI ANALISI, DI VERIFICA E DI STIMA ADOTTATI PER CIASCUNO DEI BENI DELL'ASSET IMMOBILIARE, SPECIFICANDO E DESCRIVENDO PER CIASCUNO DELLE MACRO TIPOLOGIE: CANTIERI E/O IMMOBILI, IL CONTESTO DI STIMA, QUALE CRITERIO DI ANALISI E STIMA È STATO ADOTTATO, LE EVENTUALI CORRISPONDENZE E/O DISCRASIE CON LE STIME POSTE A GARANZIA DALLA CO.C.E.A. ABRUZZI, COSTRUENDO IN TAL MODO UNA CONTINUA E DIRETTA COMPARAZIONE PARALLELA TRA I SINGOLI VALORI DI STIMA DETERMINATI, COME ESPLICITAMENTE RICHiesto IN SEDE DI INCARICO CONFERITO.**

**1. INDICAZIONI E UBICAZIONE DEI BENI AFFERENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE DA STIMARE**

Per quanto attiene l'articolazione e composizione del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa si specifica che esso si compone di **due macro categorie**: i **cantieri edili** e gli **immobili**, ove quest'ultimi includono appartamenti, locali commerciali, garage, fabbricati rurali, terreni edificabili, terreni, ecc.

A riguardo si precisa, come specificato in premessa, che l'articolazione e la suddivisione del compendio immobiliare coincide con quella indicata ed articolata dall'**Ing. Rocco Di CIERO**, professionista incaricato dal **Consorzio CO.C.E.A. S.c.a.r.l.**, e autore delle **perizie estimative afferenti gli immobili offerti in garanzia ai creditori dal consorzio medesimo**, e allegate alla domanda di concordato preventivo in corso, al fine di consentire un'agevole ed immediata comparazione della presente con le stime innanzi richiamate, sia per quanto concerne i singoli valori stimati e verificati, che i rispettivi presupposti metodologici applicati per i singoli casi di valutazione.

**I CANTIERI** oggetto della presente perizia sono:

1.	San Donato- Filippone (lotto 1)	Chieti	cooperativa Chieti Sette
2.	San Donato- Filippone (lotto 2)	Chieti	cooperativa Chieti Sette
3.	San Donato- Filippone (lotto 3)	Chieti	cooperativa Chieti Sette
4.	San Donato- Filippone (lotto 4)	Chieti	cooperativa Martinelli
5.	San Donato- Filippone (lotto 5)	Chieti	cooperativa Flora
6.	San Donato- Filippone (lotto 6)	Chieti	cooperativa Chieti Sette
7.	San Donato- Filippone (lotto 7)	Chieti	cooperativa Achille Grandi
8.	San Donato- Filippone (lotto 8)	Chieti	cooperativa Achille Grandi
9.	c.da Chiappinello (rif. ex Cilli)	Montesilvano (Pe)	Consorzio COCEA Abruzzi
10.	c.da San Giovanni (rif. ex Di Luzio)	Montesilvano (Pe)	Consorzio COCEA Abruzzi
11.	c.da Santa Lucia	Pianella (Pe)	Consorzio COCEA Abruzzi

**Gli IMMOBILI** oggetto della presente perizia sono:

1.	c.so Manthonè, 69	Pescara	sedi
2.	c.so Manthonè, 39	Pescara	Rist. Pesci (ex Old Marine);
3.	c.so Manthonè, 41-43	Pescara	Loc. Zenzero (ex Lamos);
4.	via Campo Felice, 37/49	Pescara	locali commerciali;
5.	via F. Cafè, 13	Pescara	locali commerciali;
6.	via De Gasperi, 10 - c.da Giardino	Montesilvano (Pe)	appartamenti e garages;
7.	via Arenazze	Chieti	fabbricato rurale e terreno;
8.	via San Camillo De Lellis	Chieti	locali commerciali;
9.	via Papa Giovanni Paolo II	Chieti	locali commerciali, soffitte, garages, rip.
10.	via Gramsci, 45	Guardiagrele (Ch)	appartamento;
11.	via Sigismondi – loc. S. Rita	Lanciano (Ch)	appartamenti e garages;
12.	via Tinari, 6	Lanciano (Ch)	soffitte, garages e depositi;
13.	via F. Romano	Bojano (Cb)	appartamenti, cantine e garages;
14.	via Campo Felice - Colli Innamorati	Pescara	terreno edificabile;
15.	via Colle Pizzuto - Colle Pineta	Pescara	terreni edificabili (comp. 10,15);
16.	San Silvestro Colle	Pescara	terreni edificabili (comp. 10,13);
17.	Strada vecchia Fontanelle 57/1	Pescara	fabbricato con giardino;
18.	via Tirino – loc. Fontanelle	Pescara	terreni edificabili (comp. 9,05);
19.	San Silvestro Spiaggia	Pescara	terreni edificabili (comp. 7,10);
20.	c.da San Rocco	San Valentino in A.C. (Pe)	terreno edificabile;
21.	c.da Baracchia	Penne (Pe)	terreno;
22.	Peep 14 – zona campo sportivo	Città Sant’Angelo (Pe)	terreno edificabile;
23.	Peep Fonte Umato	Città Sant’Angelo (Pe)	terreno edificabile;
24.	via degli Equi	Chieti	terreno;
25.	via Cesare Battisti	Atessa (Ch)	terreno edificabile;
26.	c.da San Cataldo	Bomba (Ch)	terreno edificabile;
27.	via Tinari	Lanciano (Ch)	terreno;
28.	loc. Badia	Sulmona (Aq)	terreno edificabile;
29.	loc. Campo a Mare	Roseto degli Abruzzi (Te)	terreno edificabile;
30.	via F. Romano	Bojano (Cb)	terreno edificabile;
31.	loc. Santa Rufina	Cittaducale (Ri)	terreno edificabile.

## **2. REGIME PATRIMONIALE IN RIFERIMENTO AI BENI COSTITUENTI L'ASSET IMMOBILIARE**

In riferimento all'attuale regime di proprietà si precisa che tutti i beni afferenti l'asset immobiliare sono **regolarmente posseduti in proprietà** dal **Consorzio CO.C.E.A. S.c.a.r.l.** per mezzo di **atti di acquisto** e/o di **permuta**, e per ognuno è **accertata la regolarità edilizia ed urbanistica**.

### 3. PARTE I - CRITERI E PRINCIPI GENERALI DI STIMA

#### 3.1 LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE: ANALISI, ARTICOLAZIONE E METODI

Nel caso specifico la valutazione immobiliare afferisce ad un asset con peculiarità tecniche ed economiche particolarmente articolate e complesse, in particolare trattasi contestualmente di cantieri edili contraddistinti da diverse e molteplici fasi di avanzamento, che di immobili (appartamenti, edifici, locali commerciali, ecc) localizzati in contesti territoriali ed economici altamente differenziati,

In taluni casi, in particolare nell'ambito dei cantieri, si riscontrano contesti ambientali e tecnici altamente differenziati, in cui coesistono contemporaneamente fasi edilizie diversificate, sia per quanto concerne lo stato di avanzamento delle opere medesime, che per quanto attiene la tipologia delle stesse; inoltre, alcuni cantieri sono caratterizzati da fasi anche prolungate di inattività, con dirette ripercussioni sull'attuale stato di conservazione e/o vetustà di quanto sin ora realizzato.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari.

Il metodo estimativo è previsivo, nel senso che prevede (o stima ex ante) il valore di un immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima ad esempio che l'immobile sia compravenduto sul mercato o che la sua costruzione abbia inizio. Anche quando questo giudizio è formulato ex post per un accertamento o per stabilire la congruità di un prezzo corrisposto o di un costo sostenuto, il metodo estimativo è preventivo e prescinde dall'esistenza del prezzo o del costo.

Il metodo estimativo si basa sulla comparazione: nella stima del valore di mercato compara l'immobile oggetto di stima con altri immobili di prezzo noto con caratteristiche simili presi a confronto; nella stima del costo ricorre ai costi sostenuti per opere simili a quella da valutare.

Nel campo delle valutazioni professionali generalmente non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica dell'immobile o dell'asset, dall'ambito giuridico del diritto e dal quadro economico dell'interesse oggetto della valutazione. In talune stime l'aspetto tecnico-giuridico è preminente su quello estimativo, come ad esempio nelle stime legali e in quelle convenzionali.

#### 3.2 IL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato.

Secondo l'**International Valuation Standards** il valore di mercato è definito come segue:

##### Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Al termine immobile è possibile sostituire in alternativa il termine asset per un'applicazione generale della definizione.

### 3.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO

Nelle circostanze concrete e per diverse finalità può essere richiesta la stima di valori diversi dal valore di mercato; questi valori sono di natura contabile, legale, amministrativa, fiscale, creditizia, ecc.

Le basi di valutazione diverse dal valore di mercato ricadono in **tre principali categorie**:

1. nella **prima categoria** sono compresi *i valori che esprimono i benefici di un immobile o di un asset per uno specifico soggetto* (valore di investimento); questi valori non comportano necessariamente uno scambio ma possono offrire la motivazione agli acquirenti e ai venditori per entrare nel mercato;
2. nella **seconda categoria** sono compresi *i valori che rappresentano il prezzo che sarebbe stato ragionevolmente concordato tra due specifiche parti per lo scambio di un immobile*; questo prezzo concordato può riflettere gli specifici vantaggi (o svantaggi) dell'immobile per le parti coinvolte (valore speciale, valore di fusione);
3. nella **terza categoria** sono compresi *i valori determinati secondo le definizioni stabilite dalle norme di legge, dalle convenzioni e dai contratti*.

Il valore di investimento è il valore che assume un'immobile per un particolare investitore, o per una categoria di investitori, con identificati o operativi obiettivi di investimento. Si tratta di un valore soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore, o con un gruppo di investitori, o ancora con un'impresa con obiettivi e/o criteri di investimento identificabili.

Il valore speciale può sorgere quando un immobile presenta attributi che lo rendono più attraente a un particolare acquirente, o a una categoria circoscritta di acquirenti, piuttosto che alla generalità degli acquirenti in un mercato. Questi attributi possono includere caratteristiche fisiche, geografiche, economiche o legali dell'immobile.

Il valore di fusione è un valore speciale che specificamente sorge in seguito alla combinazione di due o più immobili per creare un nuovo asset, che ha un valore maggiore della somma degli immobili presi singolarmente.

Il valore di liquidazione descrive una situazione nella quale un immobile o un gruppo di immobili, impiegati nell'attività produttiva di un'impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere in seguito alla cessazione dell'attività dell'impresa.

Il valore di realizzo descrive il valore di un immobile che è giunto alla fine della sua vita economica. L'immobile può ancora avere un valore per un uso alternativo o per il riciclaggio.

Il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato periodo di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato. Il prezzo in una

vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore. Di conseguenza il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo lo scambio.

Il valore del credito ipotecario è il valore di un immobile determinato in base a un prudente apprezzamento della futura commerciabilità dell'immobile stesso, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Si tratta di un valore riferito alle caratteristiche economiche permanenti di un immobile e al reddito che qualsiasi locatario potrebbe trarne con una corretta gestione.

Il valore assicurabile è il valore di un immobile per come è definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa. Il valore assicurabile è talvolta definito con la stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente, come definito nella polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza.

Il valore accertato o imponibile è il valore di un immobile stabilito dalla normativa applicata alle stime fiscali e amministrative.

GLI STANDARD CONTABILI INTERNAZIONALI (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS, IAS/IFRS) DEFINISCONO IL VALORE EQUO (FAIR VALUE) COME LA SOMMA PER LA QUALE UN BENE POTREBBE ESSERE SCAMBIATO, O UN DEBITO ESTINTO, TRA SOGGETTI BENE INFORMATI, NON CONDIZIONATI E CON INTERESSI CONTRAPPOSTI. SI TRATTA DI UN CONCETTO DI VALORE APPLICATO NELLA CONTABILITÀ, CHE È DETERMINATO CON UNA STIMA NORMALMENTE SVOLTA DA UN VALUTATORE QUALIFICATO. LE DEFINIZIONI DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE EQUO SONO GENERALMENTE COMPATIBILI. IL VALORE EQUO SI BASA SUL PRESUPPOSTO PER IL QUALE I VALORI RIPORTATI NEL BILANCIO CONTABILE ESPRIMONO VALORI DI SCAMBIO.

NEI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI, LE FINALITÀ DEL BILANCIO MIRANO A FORNIRE INDICAZIONI SULLA POSIZIONE FINANZIARIA, SUL RISULTATO ECONOMICO E SUI FLUSSI DI DISPONIBILITÀ LIQUIDE DI UN'IMPRESA PER I DIVERSI UTILIZZATORI DEL BILANCIO.

LA VALUTAZIONE SECONDO IL VALORE EQUO È CONSENTITA SOLO PER ALCUNE POSTE DELLO STATO PATRIMONIALE, PER LE QUALI PUÒ ESSERE STIMATO IN MODO ATTENDIBILE. L'IMPIEGO DEL VALORE EQUO È CONSENTITO PER LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E PER I BENI STRUMENTALI ED È OBBLIGATORIO PER LE ATTIVITÀ AGRICOLE. IL VALORE EQUO DEI TERRENI E DEGLI EDIFICI È RAPPRESENTATO SOLITAMENTE DAL VALORE DI MERCATO, STIMATO MEDIANTE PERIZIA DA VALUTATORI QUALIFICATI.

### 3.4 CRITERI DI STIMA

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili, o svolge compiti strumentali in un'attività produttiva o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione. Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla



logica economica; così ad esempio per un immobile da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare.

Il **valore di trasformazione** di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione:

Valore di mercato dell'immobile trasformato -	
Costo di trasformazione	=
<hr/>	
<b>Valore di trasformazione</b>	

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa.

Il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima del valore di mercato delle **aree edificabili**, in particolare quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto scambiate di recente.

Per le **aree edificabili** il valore di trasformazione è pari a:

Valore di mercato dell'immobile edificato -	
Costo di costruzione	=
<hr/>	
<b>Valore di trasformazione</b>	

Il costo di costruzione è composto dai costi diretti, relativi alle spese per i materiali e per la manodopera, e dai costi indiretti relativi alle spese generali di cantiere e di impresa, ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato (promotore, costruttore, subappaltatore, ecc.).

Il valore di trasformazione può essere applicato nella **stima di vecchi edifici o di manufatti edilizi deteriorati**.

Per questi immobili l'unica trasformazione possibile potrebbe essere la demolizione e la liberazione dell'area. In questo caso il valore di trasformazione è pari a:

Valore di mercato dell'area liberata -	
Costo di demolizione	=
<hr/>	
<b>Valore di trasformazione</b>	

Il costo di demolizione è composto dai costi diretti e indiretti ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato. Qualora la demolizione comporti il recupero di materiali edilizi, il valore di mercato di questi materiali è sommato al valore di mercato dell'area liberata (valore a sito e cementi).

Il valore di trasformazione si applica alle addizioni e alle **variazioni plano volumetriche** (ad esempio sopraelevazioni) relative a fabbricati esistenti, ove questi interventi siano tecnicamente possibili, legalmente consentiti ed economicamente convenienti.

Il **valore di trasformazione di un immobile che può essere valorizzato con l'acquisizione di un altro immobile** con il quale instaura una relazione di complementarità è pari a:

$$\begin{array}{r} \text{Valore di mercato dell'immobile trasformato} - \\ \text{Costo di mercato dell'immobile da acquisire} = \\ \hline \end{array}$$

**Valore di trasformazione**

L'acquisto di un immobile da integrare con l'immobile oggetto di valutazione occorre che sia economicamente conveniente in base al nesso economico di complementarità, che si stabilisce tra l'immobile da valutare e l'immobile trasformato. Se l'immobile da valutare considerato a se stante e in modo indipendente dall'immobile trasformato ha un proprio valore di mercato, il nesso di complementarità è pari alla differenza tra il valore di trasformazione e il valore di mercato nello stato originario. La condizione di convenienza economica della trasformazione impone che questa differenza sia positiva.

In generale l'immobile trasformato con l'inclusione di uno o di altri immobili è un immobile complesso costituito da due o più parti.

Il valore di trasformazione è applicato anche ai problemi di scelta degli investimenti immobiliari.

Il **valore complementare** di una parte di un immobile complesso per morfologia, per tipologie, per funzioni e per destinazioni, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato dell'altra parte o delle altre parti. Il valore complementare della parte di un immobile complesso si calcola nel modo seguente:

$$\begin{array}{r} \text{Valore di mercato dell'immobile complesso} - \\ \text{Costo di mercato delle altre parti} = \\ \hline \end{array}$$

**Valore complementare**

Il **rapporto di complementarità economica**  $c_j$  della parte  $j$  rispetto all'immobile complesso è il rapporto tra il valore complementare della parte  $V_j$  e il valore di mercato dell'immobile complesso  $V_I$  calcolato nel modo seguente:

$$c_j = \frac{V_j}{V_I}$$

alternativamente il rapporto complementare si può presentare rispetto alla parte o alle parti residue dell'immobile indicando con  $V_{I,j}$  il loro valore di mercato nel modo seguente:

$$c_j = 1 - \frac{V_{I,j}}{V_I}$$

Il più importante legame di complementarità nel settore immobiliare è il rapporto tra il valore di mercato del terreno edificato e il valore di mercato dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno. Il calcolo del rapporto complementare del terreno edificato  $c_T$  si può svolgere in due modi: nel primo modo si considerano il valore del terreno edificato  $V_T$ , a sua volta ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile  $V_A$  e il costo di demolizione  $C_D$ , e il valore di mercato dell'immobile  $V_I$ :

$$c_T = \frac{V_T}{V_I} ; \frac{V_A - C_D}{V_I}$$

$V_I$        $V_I$

nel secondo modo si considerano il valore di mercato del fabbricato  $V_F$  calcolato ad esempio con il costo di ricostruzione deprezzato  $C_{RD}$ , a sua volta ottenuto dalla differenza tra il costo di ricostruzione a nuovo  $C$  e il deprezzamento  $D_t$  maturato al momento di stima  $t$ , e il valore dell'immobile:

$$C_T = 1 - \frac{V_F}{V_I}; \quad 1 - \frac{C_{RD}}{V_I}; \quad 1 - \frac{C - D_t}{V_I}$$

Questo rapporto può essere studiato riguardo alla localizzazione, avendo come riferimento una zona periferica e una zona centrale. Considerando due nuovi fabbricati eguali posti uno in una zona periferica e l'altro in una zona urbana centrale, mentre il costo di costruzione si può supporre eguale per entrambi i fabbricati, il valore di mercato dell'immobile centrale è maggiore del valore dell'immobile in periferia a parità delle altre condizioni. Di conseguenza il rapporto complementare dell'area edificata, misurato dall'ultima formula, può supporre maggiore nella zona centrale rispetto a quella periferica.

Se la parte dell'immobile complesso presenta un mercato indipendente nel quale può essere separatamente e autonomamente scambiata, allora il suo valore di mercato si stima direttamente senza fare ricorso al valore complementare.

Nel caso di perdita parziale di una parte di un immobile complesso:

- a) se la reintegrazione è totale con un intervento di ripristino, allora il danno e l'eventuale risarcimento si pongono pari al costo dell'intervento di ripristino;
- b) se la ricostituzione non è possibile, allora il danno si pone eguale al valore complementare;
- c) se la ricostituzione è parziale, allora il danno è composto in parte dal costo dell'intervento non risolutivo e in parte dal valore complementare residuo.

Quando l'immobile da valutare è in fase di costruzione o di trasformazione, il criterio di stima considera la fase del ciclo di produzione edilizia.

Il **valore corrente** di un immobile in sviluppo rappresenta il valore di mercato di un immobile in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia, legato a una valorizzazione in corso. Nel momento intermedio alcune spese sono state già affrontate ed eventualmente alcuni ricavi sono stati già conseguiti. L'immobile nello stato in cui si trova ha già impegnato alcuni o tutti i fattori produttivi (input) nelle fasi di produzione trascorse e si avvia a fornire un prodotto edilizio (output) nelle fasi successive. Nel momento intermedio l'immobile può essere ceduto come semilavorato e avere un proprio mercato o può essere oggetto di cessione ad altre imprese edili e immobiliari che subentrano nel processo edilizio o ad altri soggetti proprietari. In genere si tratta di interventi originati in un'area da edificare o in un immobile preesistente da riqualificare.

La **stima del valore corrente** può essere svolta in due modi detti del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro).

Il **valore retrospettivo** nel momento intermedio del ciclo di produzione edilizia è pari alla somma del valore di mercato dell'immobile (area o immobile in input) all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima e al netto di eventuali ricavi:

Valore di mercato dell'input	+
Costi sostenuti	-
Eventuali ricavi	=

**Valore corrente retrospettivo**

Il **valore prospettivo** nel momento intermedio del ciclo di produzione edilizia è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile completato e immesso nel mercato (output) e i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo:

Valore di mercato dell'output	+
Costi da sostenere	-
Eventuali ricavi	=

**Valore corrente prospettivo**

Il valore prospettivo si configura come valore di trasformazione.

La stima ottenuta con il valore corrente retrospettivo in un generico momento intermedio è eguale alla corrispondente stima ottenuta con il valore corrente prospettivo.

La stima del valore corrente può riguardare gli aspetti di finanziamento legati agli stati di avanzamento dei lavori.

### 3.5 HIGHEST AND BEST USE – IL CRITERIO DEL “PIÙ CONVENIENTE E MIGLIO USO”

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, ecc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, ecc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (**market value for the existing use, MVEU**) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Anche il **MVEU** può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale il costo è nullo.

**L'highest and best use (HBU)**, ossia il **più conveniente e miglior uso**, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'HBU può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. Il reddito di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione è eguale alla differenza tra il canone di mercato dell'immobile trasformato e la quota di ammortamento del costo di trasformazione. L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- ⇒ *fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);*
- ⇒ *legalmente consentite (vincolo giuridico);*
- ⇒ *finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);*
- ⇒ *economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)*

Le trasformazioni e le utilizzazioni il cui valore di trasformazione è minore del MVEU sono escluse dalla successiva valutazione anche se presenti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'**HBU** ha interesse nell'attività di **counseling**, dove **identifica la trasformazione e la destinazione più redditizie dal punto di vista dell'investitore**.

Nella stima del valore di mercato di un immobile si considerano l'uso attuale e il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al **valore atteso** calcolato come media del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi (o per le frequenze rilevate).

Se ad esempio per un immobile si possono supporre una destinazione attuale **A** e due destinazioni alternative **B** e **C**, con probabilità rispettivamente  $p_A$ ,  $p_B$  e  $p_C$ , con  $p_A + p_B + p_C = 1$ , indicando con **V(A)** il **valore di mercato nell'uso attuale** e con **V<sub>t</sub>(B)** e **V<sub>t</sub>(C)** i **valori di trasformazione nelle destinazioni alternative rispettivamente B e C**, il valore di **mercato V** dell'immobile è rappresentato dal **valore atteso calcolato** nel modo seguente:

$$V = V(A) \times p_A + V_t(B) \times p_B + V_t(C) \times p_C$$

Il campo di variazione dei valori compreso tra il MVEU e il valore di trasformazione massimo definisce un intervallo di stima. La destinazione più redditizia può essere la meno probabile (o frequente), come la destinazione più probabile (o frequente) può esser la meno redditizia.

Se l'immobile/i oggetto di stima non presenta/no destinazioni alternative a quella attuale o queste non hanno alcuna probabilità di verificarsi, allora il valore atteso è eguale al valore di mercato nella destinazione attuale.

#### 4. PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA IMMOBILIARE

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli **International valuation standards** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono: il sales **comparison approach** o **metodo del confronto di mercato** (o market approach); l'**income capitalization approach** o **metodo della capitalizzazione del reddito** (income approach); e il **cost approach** o **metodo del costo** (di ricostruzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canone noti. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Il procedimento di capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza (counseling e appraisal consulting). L'investitore può essere maggiormente interessato a conoscere il flusso dei ricavi e dei costi dell'investimento immobiliare e il suo rendimento piuttosto che il valore, oppure il valore futuro contro il prezzo presente. Nel counseling, il valore di capitalizzazione diviene il valore di investimento da attribuire a un flusso di ricavi e di costi, una volta fissato il saggio di profitto.

Il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. L'impiego del metodo del costo è spesso suggerito nella stima degli immobili strumentali (agricoli, artigianali, industriali, ecc.), di immobili speciali, di immobili secondari e di parti di immobili complessi. È diffuso nelle stime contabili dei cespiti del patrimonio aziendale, nelle quali spesso è riferito al costo storico.

##### 4.1 PROCEDIMENTI MARKET ORIENTED

I procedimenti di stima market oriented si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il **market comparison approach (MCA)** o **sales comparison approach** è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle

caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il sistema di stima al pari del MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Si tratta di un sistema di equazioni riguardanti i confronti tra il singolo immobile di confronto rilevato e l'immobile da valutare. L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze negli ammontari delle caratteristiche possedute dagli immobili. Il sistema di stima può essere risolto per il valore di mercato dell'immobile da stimare e per i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate. Il sistema è particolarmente efficace nella stima dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative (affacci, panorama, ecc.) che non hanno un prezzo di mercato esplicito.

Dal punto di vista metodologico il sistema di stima opera secondo i principi del MCA. Per questo i due procedimenti possono essere abbinati.

Il sistema di ripartizione è basato sull'equazione elementare che esprime la relazione tra il prezzo di mercato e le caratteristiche immobiliari sotto forma di una scomposizione del prezzo totale nei prezzi unitari medi delle caratteristiche immobiliari. Il sistema di ripartizione calcola i prezzi medi unitari delle caratteristiche considerate.

## 5. PARTE III - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: I CANTIERI

### 5.1 IL METODO DEL COSTO: INTRODUZIONE

Il **metodo del costo (cost approach)** si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni. Il costo di ricostruzione concerne l'edificio esistente già costruito nel passato. Il costo di costruzione si riferisce a un progetto edilizio, il costo di ricostruzione a un fabbricato o un'opera esistente.

Il costo di costruzione di un progetto edilizio rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio (o un intervento) attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo). Nel costo di costruzione si distinguono i costi diretti e i costi indiretti. I costi diretti sono riferiti ai materiali e al lavoro impiegati nella costruzione o nell'intervento. Questi costi comprendono le spese necessarie all'immissione degli input diretti nella produzione (spese di trasporto, magazzinaggio, ecc.). I costi diretti quindi sono imputabili in maniera certa ed univoca a un solo oggetto di costo (prodotto, cantiere, costruzione, stabilimento, ecc.). I costi indiretti si riferiscono a spese che non possono essere attribuite a una singola lavorazione, ma soltanto all'insieme dei processi produttivi dell'impresa (quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione dei capitali tecnici, interessi sui capitali, imposte, ecc.). I costi indiretti sono quindi riconducibili a due o più oggetti di costo mancando una relazione specifica con l'oggetto di costo considerato. I costi indiretti possono essere attribuiti ai vari oggetti di costo mediante una ripartizione che consideri possibilmente le cause da cui originano.

Il costo di ricostruzione di un fabbricato o di un'opera esistenti già prodotti nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente. Nell'ambito di questo costo si distinguono: il costo di ricostruzione propriamente detto relativo a un esatto duplicato tipologico dell'opera; e il costo di sostituzione o di rimpiazzo di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.



Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima.

### 5.1.1 L'APPLICAZIONE

Il **metodo del costo** è basato sul confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili simili, considerando le caratteristiche dell'area e le differenze nell'età, nella condizione e nell'utilità dei fabbricati.

Il metodo del costo è particolarmente importante in assenza di un mercato attivo, che può limitare l'impiego del metodo del confronto di mercato, e quando l'immobile da valutare non è assoggettabile alla valutazione con il procedimento per capitalizzazione del reddito.

Il metodo del costo è impiegato per stimare il valore di mercato di una costruzione destinata a utilizzi speciali o di un immobile speciale, quando gli altri immobili dello stesso segmento di mercato non sono scambiati frequentemente. Se non sono disponibili le compravendite di immobili comparabili, gli acquirenti possono non essere in grado di formulare un'opinione sul valore di mercato di questi immobili. Di conseguenza, le indicazioni riguardanti i costi per acquisire e riportare a nuovo un edificio esistente o il costo deprezzato sono i migliori riferimenti per formulare un'opinione sul valore di mercato. Per questi motivi il metodo del costo è impiegato nella stima del valore di mercato di immobili e di loro parti destinati a finalità strumentali (immobili agricoli, industriali e commerciali; strutture secondarie e parti accessorie di immobili complessi). Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti.

Il metodo del costo è talvolta applicato nella stima del valore cauzionale degli immobili posti a garanzia dei prestiti per isolare il costo dal profitto edilizio e nelle stime fiscali del valore accertato o imponibile, quando è necessario separare la rendita permanente del suolo dalla rendita temporanea dell'edificio.

Poiché il metodo del costo richiede che il valore del terreno e degli investimenti siano valutati separatamente, è utilizzabile nelle stime assicurative, quando occorre distinguere tra parti non assicurabili e parti assicurabili.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato può essere richiesta con il solo riferimento al fabbricato, ad esempio nella stima dei danni.

IN LINEA DI PRINCIPIO IL METODO DEL COSTO PUÒ FORNIRE RISULTATI VEROSIMILI NELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE COSTRUZIONI NUOVE E SEMINUOVE, NELLE QUALI IL DEPREZZAMENTO SI LIMITA ALLA FORMA DEL DEPERIMENTO FISICO E SI PUÒ RITENERE ASSOLTO NEL BREVE PERIODO L'HBU DEL TERRENO EDIFICATO. PER LE VECCHIE COSTRUZIONI PUÒ ACCADERE INVECE CHE L'HBU DEL TERRENO EDIFICATO NON SIA SODDISFATTO E IL DEPREZZAMENTO NELLE SUE FORME DI OBSOLESCENZA FUNZIONALE ED ESTERNA RAGGIUNGA ELEVATI LIVELLI.

La stima del costo è particolarmente utile per considerare le addizioni e i rinnovi edilizi; per questi fini si presta a stimare i prezzi marginali di molte caratteristiche immobiliari riferite agli edifici.

LA STIMA DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO È UNA COMPONENTE ESSENZIALE NEGLI STUDI DI FATTIBILITÀ, CHE ESAMINANO LE ASSUNZIONI DI INVESTIMENTO SULLE QUALI SI BASANO I PIANI DI USO DELLE AREE. UNA PROPOSTA IMMOBILIARE È CONSIDERATA FINANZIARIAMENTE SOSTENIBILE QUANDO IL VALORE DI MERCATO ECCEDE IL COSTO DELL'EDIFICIO COMPRESIVO DEL PROFITTO IMPRENDITORIALE NORMALE. IN GENERALE IL METODO PUÒ ESSERE USATO PER FINI DI SCELTA.

PER INTERPRETARE LA LOGICA DEL METODO DEL COSTO È NECESSARIO CONSIDERARE UN IMMOBILE COSTRUITO NELLE SUE PARTI COMPONENTI: L'AREA EDIFICATA E IL FABBRICATO. L'AREA EDIFICATA È CAPACE DI EROGARE UN PROPRIO REDDITO SOTTO FORMA AD ESEMPIO DI UN CANONE ATIPICO; IL FABBRICATO È IN GRADO DI GENERARE UN PROPRIO REDDITO LEGATO ALLA CESSIONE IN USO. SE VI SONO MERCATI SEPARATI, L'AREA EDIFICATA PUÒ ESSERE SCAMBIATA INDIPENDENTEMENTE DAL FABBRICATO E PRESENTARE UN PREZZO DI MERCATO.

Il metodo è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale, dove spesso è riferito al costo storico.

Il **metodo del costo** (di riproduzione deprezzato) si compone di **tre elementi**:

- ⇒ *la stima del valore di mercato del terreno edificato;*
- ⇒ *la stima del costo di ricostruzione del fabbricato o della costruzione che insistono sul terreno;*
- ⇒ *la stima del deprezzamento del fabbricato o della costruzione.*

## 5.2 IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE: INTRODUZIONE

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Nell'ambito del costo di ricostruzione si distinguono:

- 1) il **costo di ricostruzione** propriamente detto (reproduction cost) stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato tipologico dell'opera, ottenuto impiegando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi, lo stesso schema esecutivo;
- 2) il **costo di sostituzione o di rimpiazzo** (replacement cost) stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quelle dell'opera esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il prodotto edilizio è in genere un prodotto complesso nel quale convergono numerose e diversificate lavorazioni, che si svolgono primariamente nel cantiere e secondariamente in altri centri, nel caso ad esempio di ricorso ai sistemi prefabbricati dell'industria edilizia. La variabilità dei costi nella produzione edilizia è legata alla localizzazione del cantiere o dei cantieri, all'approvvigionamento dei mezzi produttivi, all'unicità del prodotto edilizio, alla soggezione agli eventi climatici, alla difficoltà di standardizzazione delle lavorazioni, ecc.

Metodologicamente il costo di ricostruzione si determina come ipotetico costo di costruzione riferito a un'impresa e a un sistema organizzativo. Ai fini estimativi questo ipotetico costo comprende i costi diretti

e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite nel sistema organizzativo ordinario del settore edilizio e del segmento di mercato dell'immobile da valutare. La stima del profitto normale riguarda il costruttore e le imprese terziste ed è correlato al calcolo dei costi che possono essere fissati in base ai costi tecnici diretti e indiretti o in base ai prezzi di offerta, in quest'ultima circostanza i costi sono già comprensivi del relativo profitto.

I principali metodi di stima del costo di ricostruzione sono:

- ⇒ il metodo del confronto basato sui costi noti di fabbricati, costruzioni e opere simili al fabbricato o alla costruzione da valutare, in modo che questi costi possano essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato;
- ⇒ il metodo del costo unitario basato sul calcolo del costo unitario di ciascuna categoria di opera del fabbricato o della costruzione da valutare;
- ⇒ il computo metrico-estimativo fondato sulla rilevazione delle quantità delle opere, raggruppate per categorie, e nella stima dei relativi prezzi unitari

### 5.2.1 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL CONFRONTO

Il **metodo del confronto** (comparative-unit method) si basa sui costi noti di edifici, di fabbricati o di costruzioni simili a quello da valutare; i costi possono essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato. Il costo totale è valutato comparando il fabbricato da valutare con fabbricati simili, realizzati recentemente per i quali sono disponibili i costi consuntivi o i prezzi dei contratti di appalto. Se i fabbricati comparabili e quello da valutare hanno diversa ubicazione è necessario introdurre un aggiustamento. Il trend dei costi tra la data del contratto (o della realizzazione) dei fabbricati comparabili e la data di stima del fabbricato da valutare dà luogo a un altro aggiustamento. I costi indiretti possono essere inclusi nel costo unitario o possono essere calcolati separatamente.

Gli aggiustamenti riguardano in genere il tempo, il luogo, il tipo di impresa, il tipo di appalto, il cantiere, ecc. e sono espressi percentualmente e presi con il segno positivo o negativo.

In dettaglio l'aggiustamento per il tempo può essere calcolato con un numero indice che si determina con il rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi relativi al tempo del costo rilevato, e le quantità moltiplicate per i prezzi al momento di stima. L'aggiustamento per il luogo si può calcolare con un numero indice basato sul rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi della zona dell'opera rilevata e le quantità moltiplicate per i prezzi della zona dell'opera oggetto di stima.

I parametri di stima del costo sono numerosi e distinti per classi di opere e di interventi; i principali parametri sono la superficie, il volume, il modulo tipologico elementare, il posto letto, il posto macchina, ecc. La stima del costo totale di un fabbricato può essere derivata dai prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare, costruiti di recente e in grado di riflettere l'HBU del sito, per i quali può essere stimato il valore del terreno. Il costo del fabbricato è pari allora alla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile comparabile e il valore del terreno edificato.

### 5.2.2 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL COSTO UNITARIO

Il **metodo del confronto (comparative-unit method)** si basa sui costi noti di edifici, di fabbricati o di costruzioni simili a quello da valutare; i costi possono essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato. Il costo totale è valutato comparando il fabbricato da valutare con fabbricati simili, realizzati recentemente per i quali sono disponibili i costi consuntivi o i prezzi dei contratti di appalto. Se i fabbricati comparabili e quello da valutare hanno diversa ubicazione è necessario introdurre un aggiustamento. Il trend dei costi tra la data del contratto (o della realizzazione) dei fabbricati comparabili e la data di stima del fabbricato da valutare dà luogo a un altro aggiustamento. I costi indiretti possono essere inclusi nel costo unitario o possono essere calcolati separatamente.

Gli aggiustamenti riguardano in genere il tempo, il luogo, il tipo di impresa, il tipo di appalto, il cantiere, ecc. e sono espressi percentualmente e presi con il segno positivo o negativo.

In dettaglio l'aggiustamento per il tempo può essere calcolato con un numero indice che si determina con il rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi relativi al tempo del costo rilevato, e le quantità moltiplicate per i prezzi al momento di stima.

L'aggiustamento per il luogo si può calcolare con un numero indice basato sul rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi della zona dell'opera rilevata e le quantità moltiplicate per i prezzi della zona dell'opera oggetto di stima.

I parametri di stima del costo sono numerosi e distinti per classi di opere e di interventi; i principali parametri sono la superficie, il volume, il modulo tipologico elementare, il posto letto, il posto macchina, ecc.

La stima del costo totale di un fabbricato può essere derivata dai prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare, costruiti di recente e in grado di riflettere l'HBU del sito, per i quali può essere stimato il valore del terreno. Il costo del fabbricato è pari allora alla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile comparabile e il valore del terreno edificato.

### 5.2.3 L'APPLICAZIONE. IL METODO DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Il **metodo del confronto (comparative-unit method)** si basa sui costi noti di edifici, di fabbricati o di costruzioni simili a quello da valutare; i costi possono essere corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato. Il costo totale è valutato comparando il fabbricato da valutare con fabbricati simili, realizzati recentemente per i quali sono disponibili i costi consuntivi o i prezzi dei contratti di appalto. Se i fabbricati comparabili e quello da valutare hanno diversa ubicazione è necessario introdurre un aggiustamento. Il trend dei costi tra la data del contratto (o della realizzazione) dei fabbricati comparabili e la data di stima del fabbricato da valutare dà luogo a un altro aggiustamento. I costi indiretti possono essere inclusi nel costo unitario o possono essere calcolati separatamente.

Gli aggiustamenti riguardano in genere il tempo, il luogo, il tipo di impresa, il tipo di appalto, il cantiere, ecc. e sono espressi percentualmente e presi con il segno positivo o negativo.

In dettaglio l'aggiustamento per il tempo può essere calcolato con un numero indice che si determina con il rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi

relativi al tempo del costo rilevato, e le quantità moltiplicate per i prezzi al momento di stima. L'aggiustamento per il luogo si può calcolare con un numero indice basato sul rapporto tra le quantità (materiali, lavoro, subappalti, ecc.) moltiplicate rispettivamente per i prezzi della zona dell'opera rilevata e le quantità moltiplicate per i prezzi della zona dell'opera oggetto di stima.

I **parametri di stima del costo** sono numerosi e distinti per classi di opere e di interventi; i principali parametri sono la superficie, il volume, il modulo tipologico elementare, il posto letto, il posto macchina, ecc.

La stima del costo totale di un fabbricato può essere derivata dai prezzi di mercato di fabbricati simili a quello da stimare, costruiti di recente e in grado di riflettere l'HBU del sito, per i quali può essere stimato il valore del terreno. Il costo del fabbricato è pari allora alla differenza tra il prezzo di mercato dell'immobile comparabile e il valore del terreno edificato.

### 5.3 STIMA DELLE AREE: INTRODUZIONE

Il metodo del costo è basato sulle **stime del valore di mercato del terreno edificato** e del **costo di ricostruzione dell'edificio**, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Un terreno edificato può avere un **HBU** come **area edificabile** e un altro **HBU** come **combinazione del sito** e della **costruzione**. Il valore del terreno edificato nell'uso corrente  $V_0$  è pari alla differenza tra il valore dell'immobile  $V_I$  e il valore del fabbricato  $V_F$  come segue:

$$V_0 = V_I - V_F$$

La ricerca dell'**HBU** dell'area edificabile ad esempio considera la demolizione e la realizzazione di un **fabbricato A** o di un **fabbricato B**. Il valore di trasformazione  $V_t(A)$  nella destinazione **A** è pari a:

$$V_t(A) = V_A - C_A - C_D$$

dove  $V_A$  è il valore di mercato dell'immobile **A**,  $C_A$  è il suo costo di costruzione e  $C_D$  è il costo di demolizione. Il valore di trasformazione  $V_t(A)$  nella destinazione **B** è pari a:

$$V_t(B) = V_B - C_B - C_D$$

dove  $V_B$  è il valore di mercato dell'immobile **B**,  $C_B$  è il suo costo di costruzione e  $C_D$  è il costo di demolizione. L'**HBU** dell'area edificata è la destinazione (A o B) che presenta il maggiore valore di trasformazione.

La ricerca dell'**HBU** della combinazione del sito e della costruzione considera ad esempio l'intervento **X** o l'intervento **Y** sull'immobile esistente. Il valore di mercato  $V_0(X)$  dell'area edificata nella destinazione **X** dell'immobile è eguale a:

$$V_0(X) = V_X - (V_F + C_X)$$

dove  $V_X$  è il valore dell'immobile nella destinazione **X** e  $C_X$  è il costo di intervento sull'immobile esistente. Il valore di mercato  $V_0(Y)$  dell'area edificata nella destinazione **Y** dell'immobile è eguale a:

$$V_0(Y) = V_Y - (V_F + C_Y)$$

dove  $V_Y$  è il valore dell'immobile nella destinazione **Y** e  $C_Y$  è il costo di intervento sull'immobile esistente. L'**HBU** del sito e della costruzione è la destinazione (X o Y) che presenta il maggiore valore.

### 5.3.1 L'AREA EDIFICATA

La stima del **valore di mercato dell'area edificata** riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificata sono in sintesi:

- ⇒ *i procedimenti market oriented*
- ⇒ *il valore di trasformazione*
- ⇒ *il rapporto complementare del terreno edificato*
- ⇒ *il procedimento di capitalizzazione del reddito*
- ⇒ *la land residual technique.*

I procedimenti **market oriented** prevedono il confronto diretto tra l'area edificata in esame e le aree similari ricadenti nello stesso segmento di mercato, considerando il prezzo corrisposto (in un'unica soluzione) dal superficiario al proprietario del suolo. Nei procedimenti market oriented le caratteristiche immobiliari necessarie per il confronto tra le aree edificate comparabili e quella da valutare sono indicativamente: la data, la superficie, gli indici urbanistici e edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura, ecc., considerando inoltre la tipologia della costruzione, l'HBU dell'immobile, le condizioni previste nell'atto costitutivo, ecc.

I procedimenti market oriented per la stima delle aree edificate comprendono:

- a) *il confronto diretto tra l'immobile in esame nel suo complesso di area e fabbricato e gli immobili similari ricadenti nello stesso segmento di mercato;*
- b) *il confronto diretto tra il fabbricato in esame e i fabbricati similari ricadenti nello stesso segmento di mercato considerando il prezzo corrisposto (in un'unica soluzione) per acquistare la proprietà di un edificio già esistente, separatamente da quella del suolo.*

Il valore di mercato del terreno edificato è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da stimare e il valore di mercato dell'edificio che insiste sull'area edificata da stimare.

Il **valore di trasformazione di un'area edificata** riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'area edificabile, liberata dalla costruzione esistente, e il costo di demolizione. Indicando con  $C_D$  il **costo di demolizione** e con  $V_A$  il **valore dell'area edificabile**, il valore del terreno edificato è pari a:

$$V_T = V_A - C_D$$

Il costo di demolizione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Il **valore di trasformazione di un'area edificata** di pronta riedificazione riguarda la differenza tra il **valore di mercato  $V_E$**  dell'immobile da realizzare e il **costo di demolizione della costruzione esistente** e il **costo di costruzione  $C_C$**  del nuovo fabbricato:

$$V_T = V_E - C_C - C_D$$

Il **costo di costruzione** e il **costo di demolizione** possono costituire un unico costo di **produzione edilizia**, che comprende i **costi diretti e indiretti** e il **profitto normale dell'impresa** o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (European valuation standards).

Quando non è possibile applicare i precedenti procedimenti di stima delle aree edificate si ricorre alla ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto complementare del terreno edificato (o incidenza dell'area edificata).

L'**incidenza dell'area edificata**  $C_T$  è pari per costruzione al rapporto tra il **valore di mercato dell'area edificata** e il **valore di mercato  $V_I$  dell'immobile**:

$$C_T = \frac{V_T}{V_I}$$

In mancanza di **prezzi delle aree edificate** con i quali impostare il **rapporto complementare**, quest'ultimo si può calcolare come il **complemento a uno del rapporto** tra il **valore di mercato del fabbricato  $V_F$**  o il **costo di ricostruzione deprezzato  $C_{RD}$**  e il **valore di mercato dell'immobile**.

$$C_T = 1 - \frac{V_F}{V_I}; \quad 1 - \frac{C_{RD}}{V_I}$$

Di conseguenza il valore di mercato dell'area edificata è pari a:

$$V_T = V_I \times C_T$$

Nelle aree centrali può mancare l'offerta di aree edificabili e il relativo mercato. In queste circostanze la stima del rapporto complementare del terreno edificato può essere svolta in modo empirico estrapolando i rapporti complementari calcolati in zone semicentrali e periferiche, dove in genere è più probabile che siano noti i prezzi delle aree edificabili e i costi di costruzione dei nuovi edifici.

Il **procedimento della capitalizzazione del reddito** applica il metodo della capitalizzazione diretta riferito al reddito del terreno edificato e al saggio di capitalizzazione del terreno. Il metodo della capitalizzazione diretta provvede alla capitalizzazione del canone annuo atipico  $S_0$  (lordo o netto) al saggio di capitalizzazione del terreno  $i_T$  (lordo o netto), nel modo seguente:

$$V_T = \frac{S_0}{i_T}$$

Il canone atipico stimato con i procedimenti market oriented riguarda il segmento di mercato dei suoli sottoposti al diritto di superficie, per i quali sono disponibili i canoni di recenti operazioni di mercato (International valuation standards).

### 5.3.2 L'AREA EDIFICABILE

La **stima del valore di mercato di un'area edificabile** riguarda un terreno libero da costruzioni per il quale sia possibile (e consentita) l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti market oriented; il valore di trasformazione; e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta.

I procedimenti **market oriented** prevedono il confronto diretto tra l'area edificabile in esame e le aree similari ricadenti nello stesso segmento di mercato, per le quali sono disponibili i prezzi di recenti operazioni di mercato riferite alle compravendite (**International valuation standards**). Nei procedimenti **market oriented** le caratteristiche immobiliari necessarie per il confronto sono indicativamente: la data, la superficie, gli indici urbanistici e edilizi, la posizione, l'accesso, la conformazione, la pendenza, l'esposizione, la giacitura, l'HBU dell'area edificabile, ecc.

Il **valore di trasformazione di un'area edificabile** riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione. Per un'area edificabile ci si riferisce ai costi di costruzione; per un'area da suddividere in lotti ci si riferisce ai costi della lottizzazione. Se si indica con  $V_E$  il **valore dell'immobile da edificare** (area e fabbricato) e con  $C_C$  il **costo di costruzione**, il **valore di mercato dell'area edificabile**  $V_A$  è pari a:

$$V_A = V_E - C_C$$

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.). Il valore di trasformazione si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (European valuation standards).

Nella permuta, la vendita di una quota indivisa del terreno, l'appalto e la divisione di un edificio da realizzare prevedono che l'unico proprietario del suolo edificabile venda all'impresa una quota indivisa dello stesso in cambio di unità immobiliari da costruire; **la quota indivisa del terreno** è espressa in millesimi, rapportati allo stesso valore in millesimi delle unità immobiliari da costruire rispetto all'intero edificio da realizzare. La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato della permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Questo rapporto è talvolta definito impropriamente incidenza dell'area edificabile. Il **rapporto mercantile**  $\epsilon$  esprime il **rapporto tra la quota indivisa del terreno in permuta Q** e il **valore di mercato dell'immobile da edificare**:

$$\epsilon = \frac{Q}{V_E}$$

ed è noto nel segmento di mercato. Se la quota in permuta è eguale al valore di mercato dell'area edificabile, il rapporto mercantile diviene:

$$\epsilon = \frac{Q}{V_E} ; \frac{V_A}{V_E}$$

da cui il valore di mercato dell'immobile da edificare  $V_E$  è pari a:

$$V_E = \frac{V_A}{\epsilon}$$

Sostituendo quest'ultimo valore nella relazione del valore di trasformazione di un'area edificabile si ottiene il valore di mercato dell'area edificabile riferito al costo di costruzione:



$$V_A = V_E - C_C ; \frac{V_A}{\epsilon} - C_C \times \frac{\epsilon}{1 - \epsilon}$$

Il valore di trasformazione e il costo si impostano sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato (European valuation standards).

Il rapporto di permuta  $\epsilon$  esprime il rapporto tra il valore di mercato dell'area ceduta in permuta e il valore di mercato dell'immobile da edificare. Il rapporto complementare del terreno edificato (o incidenza dell'area edificata)  $c_T$  esprime il rapporto tra il valore dell'area edificata e il valore dell'immobile esistente. La relazione che lega i due rapporti può essere presentata nel modo seguente:

$$\epsilon = \frac{V_A}{V_E} \text{ e } c_T = \frac{V_T}{V_I} ; \frac{V_A - C_D}{V_I}$$

dove  $V_T$  è il valore del terreno edificato,  $V_I$  è il valore dell'immobile edificato e  $C_D$  il costo di demolizione. L'incidenza dell'area edificata è pari allora a:

$$c_T = \epsilon \frac{V_E}{V_I} - \frac{C_D}{V_I}$$

Se il segmento di mercato degli immobili edificati è ritenuto comparabile con un segmento di mercato di aree edificabili, in particolare per i rispettivi parametri di edificazione e di edificabilità, si può porre l'ipotesi per la quale il valore di mercato dell'immobile da edificare, supposto eguale all'immobile edificato, è pari al valore di mercato dell'immobile edificato ( $V_E = V_I$ ). In questa ipotesi l'incidenza dell'area edificata si può esprimere rispetto al rapporto di permuta nel modo seguente:

$$c_T = \epsilon \frac{C_D}{V_I}$$

per un **costo di demolizione non nullo** l'incidenza dell'area edificata è minore del coefficiente di permuta. Il rapporto tra il costo di demolizione e il valore di mercato dell'immobile edificato (sottraendo della formula) quando il volume da demolire si pone pari al volume edificato, diviene un rapporto economico tra il costo unitario di demolizione  $c_D$  e il prezzo unitario  $p_I$  dell'immobile, espressi nella stessa unità di misura:

$$c_T = \epsilon \frac{C_D}{p_I}$$

Questo rapporto può essere considerato un rapporto mercantile che non è espresso direttamente dal mercato, ma per il costo è riferito al mercato delle lavorazioni edili e per il prezzo al mercato immobiliare. Il rapporto varia in base alla localizzazione degli immobili (centrale, periferica, ecc.) e alla tipologia costruttiva (in mattoni, in cemento armato, mista, ecc.), dipendendo dalla distanza dai punti di discarica. L'incidenza dell'area può essere espressa rispetto al costo di costruzione nel modo seguente:

$$C_T = \varepsilon \frac{\varepsilon}{1 - \varepsilon} \times \frac{C_C}{V_I} - \frac{C_D}{V_I}$$

Talvolta nella pratica professionale la stima del rapporto complementare dell'area edificata si svolge in modo improprio calcolando il rapporto tra il valore di mercato dell'area edificabile e il valore di mercato dell'immobile, inducendo così una sovrastima dell'incidenza dell'area edificata. La definizione corretta del rapporto di permuta opera sulla precisione del calcolo del valore dell'area edificabile svolto in base al costo di costruzione. In questo modo il rapporto mercantile di permuta, espresso da un coefficiente variabile all'interno dei segmenti di mercato delle aree edificabili, può riassumere tutte le caratteristiche tecniche ed economiche delle aree.

## 6. PARTE IV - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: GLI IMMOBILI

### 6.1 IL METODO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il **market comparison approach (MCA)** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. **Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.**

#### 6.1.1 LE FASI DEL MCA

Il **MCA** si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) *l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- 2) *la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.);*
- 3) *la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;*
- 4) *la compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *la stima dei prezzi o dei redditi marginali;*
- 6) *la redazione della tabella di valutazione;*
- 7) *la sintesi valutativa.*

L'analisi del segmento del mercato immobiliare riguarda il segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima, nel quale si rilevano i parametri quantitativi (rapporti mercantili) e le altre informazioni necessarie ai fini della stima.

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- ⇒ *sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;*
- ⇒ *sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;*
- ⇒ *sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.*

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche nella scala di misura cardinale. La misura delle caratteristiche qualitative si svolge nella scala nominale e nella scala ordinale: nella prima assegnando i valori zero e uno rispettivamente in assenza e in presenza della

caratteristica; nella seconda assegnando un punteggio a ciascuna classe. Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

### 6.1.2 MCA E SISTEMA DI STIMA

Il **Market Comparison Approach (MCA)** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla **stima degli immobili** svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il **sistema di stima** è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto **MCA e sistema di stima**.

Il MCA e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Per le caratteristiche per le quali la stima del prezzo o del reddito marginale è possibile perché esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, per le altre caratteristiche si utilizza il sistema di stima.

Il MCA provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche inestimabili e del valore o del canone di mercato ricercato.

## 7. PARTE V - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: IL DEPREZZAMENTO

### 7.1 INTRODUZIONE

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti a un **processo di deprezzamento**, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono:

- a) il **deterioramento fisico (physical deterioration) derivato dall'uso, e dal conseguente logorio delle parti dell'edificio con il trascorrere del tempo**, e da cause accidentali; la perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità dell'edificio di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti dell'edificio il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, ecc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire;
- b) l'**obsolescenza funzionale (functional obsolescence) legata alla tipologia e agli standard costruttivi** dell'edificio non più idonei alle esigenze dei fruitori; la perdita di valore risulta dalle inefficienze dell'edificio comparato con edifici più efficienti e con gestione meno onerosa; l'obsolescenza funzionale può essere misurata considerando il maggiore costo di esercizio o la somma necessaria per sostituire l'edificio con uno moderno equivalente; l'obsolescenza funzionale sorge spesso a causa dell'evoluzione della tecnologia, come ad esempio nel caso della qualità ecologico-energetica degli edifici nei termini di consumi e di emissioni di inquinanti;
- c) l'**obsolescenza esterna o economica (external or economic obsolescence) relativa a condizioni esterne al fabbricato** e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente economico e nella legislazione; queste condizioni possono essere specifiche per una particolare localizzazione e generali per un settore edilizio e immobiliare; come ad esempio le variazioni nelle destinazioni delle aree di insediamento, l'eccesso di offerta, ecc.

Nell'arco di vita di un edificio possono svolgersi interventi di varia natura volti a fronteggiare il deperimento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna. Gli effetti sul deprezzamento degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) si traducono in genere in una reintegrazione parziale o totale del valore deprezzato. **Nei calcoli economici il suolo non si considera soggetto a deprezzamento.**

### 7.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI

Contenuti Il processo di deprezzamento opera durante la vita di un edificio, al termine della quale l'edificio perde tutto il suo valore, non fornendo più alcun contributo al valore del terreno.

Numerosi criteri possono essere usati per valutare il deprezzamento di un edificio, di un fabbricato, di una costruzione o di un'opera. Il criterio di stima deve riflettere il comportamento di un acquirente informato sulla condizione e sulla qualità del fabbricato e dell'immobile nel suo complesso e sul contesto del mercato. L'analisi del deprezzamento intende identificare le forme del deprezzamento riconosciute dal mercato. **I tre principali criteri per valutare il deprezzamento** sono:

1. il **critero del confronto di mercato** (market extraction method);
2. il **critero delle quote di ammortamento** (age-life method);
3. il **critero analitico** (breakdown method).

Il critero di valutazione deve assicurare che la stima del deprezzamento rifletta la perdita di valore indotta dalle diverse forme del deprezzamento. L'analisi del deprezzamento può essere condotta usando sia il costo di ricostruzione sia il costo di sostituzione.

I criteri per valutare il deprezzamento considerano direttamente o indirettamente la relazione tra l'età della struttura e la sua vita attesa. Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti. **La relazione età-vita riguarda:**

- ⇒ *l'età effettiva,*
- ⇒ *la vita economica,*
- ⇒ *la vita economica residua.*

L'**età effettiva** è l'età attribuibile a una struttura in base alle sue condizioni e all'utilizzazione. L'età effettiva è basata sul giudizio del valutatore che interpreta le percezioni e le aspettative del mercato. Edifici simili non si deprezzano necessariamente nella stessa misura anche se appartengono allo stesso segmento di mercato. I livelli di manutenzione infatti possono influenzare l'andamento del deprezzamento. Se un edificio è mantenuto a un livello superiore di altri edifici del suo segmento di mercato, l'età effettiva di questo edificio può essere minore della sua età attuale e viceversa. Se un edificio ha ricevuto una normale manutenzione, la sua età effettiva e la sua età attuale possono coincidere. La stima dell'età effettiva considera il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna. La **vita economica** è il periodo nel quale un edificio (e in genere un asset) è considerato utilizzabile applicando la normale manutenzione e le necessarie riparazioni per lo scopo per il quale è stato acquistato o preso in uso. La **vita economica residua** è il periodo durante il quale si prevede che una struttura continui a contribuire al valore dell'immobile. La **vita economica residua** è compresa tra la **data di stima e il termine della vita economica della struttura**. La sua durata è minore o eguale alla vita economica ed è condizionata dai cambiamenti nell'**highest and best use** dell'immobile.

### 7.2.1 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il **critero del confronto di mercato** si basa sulla disponibilità di compravendite di immobili comparabili, dalle quali può essere calcolato il deprezzamento del fabbricato. Nel critero del confronto di mercato si rilevano il prezzo di mercato  $P_{lj}$  (con  $j = 1, 2, \dots, m$ ) degli edifici comparabili con quello del quale si vuole stimare il deprezzamento.

Il **critero del confronto di mercato** si applica nelle **fasi seguenti**:

- ⇒ *rilevazione di immobili simili che mostrano ammontari del deprezzamento comparabili con quello dell'immobile da valutare; per le compravendite non è necessario che siano recenti e per gli immobili comparabili si può ricorrere a segmenti di mercato simili al segmento di mercato dell'immobile da valutare;*
- ⇒ *computo di eventuali aggiustamenti del prezzo di mercato degli immobili comparabili per quantificare ad esempio il deprezzamento curabile e l'obsolescenza funzionale eliminabile con interventi di manutenzione differita;*

- ⇒ *calcolo del costo di ricostruzione deprezzato di ciascun fabbricato comparabile sottraendo dal prezzo di mercato di ogni immobile comparabile il rispettivo valore del terreno alla data di stima;*
- ⇒ *stima del costo di ricostruzione a nuovo di ciascun fabbricato comparabile alla data di stima (costo ricostruzione o costo di sostituzione);*
- ⇒ *calcolo del deprezzamento, sottraendo dal costo di ricostruzione a nuovo il costo di ricostruzione deprezzato di ogni fabbricato comparabile;*
- ⇒ *conversione in termini percentuali del deprezzamento, dividendo ogni stima del deprezzamento per il rispettivo costo di ricostruzione a nuovo.*

Se le età degli edifici degli immobili di confronto sono prossime all'età dell'edificio dell'immobile da valutare, si applica una sintesi delle percentuali del deprezzamento all'edificio da valutare. Questa percentuale è applicata al costo di ricostruzione dell'edificio da valutare per calcolare il costo deprezzato. Se ci sono differenze tra gli edifici degli immobili comparabili (età, ubicazione, livello di manutenzione, ecc.), la percentuale totale del deprezzamento può essere trasformata in percentuale annuale dividendola per l'età attuale dell'edificio o per l'età effettiva se c'è una differenza significativa tra l'età attuale e l'età effettiva. Per uniformità la stessa età (attuale o effettiva) deve essere applicata a tutti gli edifici degli immobili comparabili. Spesso è usata l'età attuale rispetto all'età effettiva di più complessa determinazione.

### **7.2.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DELLE QUOTE DI AMMORTAMENTO**

Un concetto fondamentale nella misura del deprezzamento è rappresentato dall'ammortamento inteso come procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito da un edificio nei diversi anni della sua vita economica. La regola di calcolo della quota di ammortamento mira a riflettere l'andamento della funzione valore-tempo.

La **quota di ammortamento considera tutte e tre le componenti del deprezzamento (deterioramento, obsolescenza funzionale e obsolescenza esterna).**

Nel caso in cui il deprezzamento riguarda un edificio complesso costituito da parti tipologicamente, funzionalmente e tecnologicamente eterogenee, la stima del costo di ricostruzione deprezzato si svolge scomponendo l'edificio nelle sue parti e raggruppandole in base alla forma delle funzioni valore-tempo tipiche.

### **7.2.3 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO ANALITICO**

Il **criterio analitico** è il modo più completo e particolareggiato per misurare il deprezzamento di un edificio, di un fabbricato, di una costruzione o di un'opera. Usato in combinazione con il criterio del confronto di mercato e con il criterio delle quote di ammortamento, il criterio analitico disaggrega il deprezzamento nelle sue forme di deterioramento fisico, di obsolescenza funzionale e di obsolescenza esterna.

Il **criterio analitico di stima del deprezzamento** comprende:

- ⇒ *la stima del costo dell'intervento di cura per misurare il deterioramento fisico curabile e l'obsolescenza funzionale eliminabile;*

- ⇒ *l'applicazione del rapporto età/vita per misurare il deterioramento fisico curabile ed il deterioramento fisico incurabile con interventi a breve e a lungo termine per le parti della struttura;*
- ⇒ *l'applicazione della procedura di obsolescenza funzionale per valutare quella eliminabile e quella ineliminabile;*
- ⇒ *l'analisi dei dati di mercato per valutare l'obsolescenza funzionale ineliminabile causata da una deficienza e l'obsolescenza esterna;*
- ⇒ *la capitalizzazione del reddito perduto per valutare l'obsolescenza funzionale ineliminabile causata da una deficienza e l'obsolescenza esterna.*

Il deprezzamento si calcola per ciascuna parte, componente o elemento dell'edificio, del fabbricato, della costruzione o dell'opera.

Talvolta può essere richiesta la stima diretta del deprezzamento, prescindendo dal suo utilizzo nel costo di ricostruzione. In queste circostanze si intendono stimare le variazioni del deprezzamento, in rapporto ad esempio allo stato di manutenzione di un'unità immobiliare. Si tratta di solito della stima del prezzo marginale della corrispondente caratteristica immobiliare.

**La stima del deterioramento fisico di un edificio con il criterio analitico considera:**

- ⇒ *l'età attuale*
- ⇒ *la vita utile*
- ⇒ *la vita utile residua*

L'uso di questi termini nel criterio analitico si riferisce alla separazione del deprezzamento fisico dall'obsolescenza funzionale ed esterna. L'età attuale (età storica o età cronologica) è il numero di anni trascorsi dal completamento della struttura al momento della stima. L'età attuale serve a due scopi nell'analisi di deprezzamento: il primo scopo riguarda la previsione dell'età effettiva; il secondo scopo riguarda l'applicazione del criterio analitico per il quale è fondamentale la stima del deterioramento fisico delle parti di una struttura soggette a interventi a breve e lungo termine. La vita utile considera solamente il deprezzamento fisico delle parti di un immobile. La vita utile di molte strutture è più lunga della loro vita economica. La vita utile residua è il periodo di tempo compreso tra l'età attuale e il termine della vita utile della struttura.

**Per il deterioramento fisico, gli interventi sulle parti di un edificio si classificano nelle due categorie seguenti:**

- ⇒ *parti soggette a interventi immediati di manutenzione differita*
- ⇒ *parti soggette a interventi a breve e a lungo termine*

La manutenzione differita riguarda il deterioramento fisico curabile mentre gli interventi a breve e lungo termine riguardano il deterioramento fisico incurabile.

La manutenzione differita si applica a parti di un edificio che richiedono un'immediata riparazione o una o più sostituzioni alla data di stima. La manutenzione differita è misurata in base al costo di intervento per la sostituzione o il ripristino della parte per riportarla nelle condizioni originarie o nuove. Per stabilire se una parte di una struttura è curabile, il costo di intervento deve essere minore o eguale all'incremento di valore della parte; se il costo di intervento è maggiore dell'incremento di valore della parte vi deve essere



un incremento compensativo di valore in altre parti della struttura. Esempi di interventi che fronteggiano il deterioramento fisico sono rappresentati da tinteggiature, da intonacature, da riparazioni varie, ecc.

Le parti di un edificio soggette a interventi a breve termine sono quelle che non sono pronte per essere sostituite alla data di stima, ma dovranno probabilmente essere sostituite nel prossimo futuro. Le parti di un edificio soggette a interventi a lungo termine sono quelle che non sono state considerate negli interventi di manutenzione differita e negli interventi di breve termine e che solitamente non sono soggette a essere sostituite, salvo eccezionali circostanze.

La stima del deprezzamento per il deterioramento fisico considera la manutenzione differita e le parti dell'edificio soggette a interventi a breve e a lungo termine prendendo atto della sfasatura tra le età attuali e le vite utili delle parti dell'edificio e dell'edificio nel suo complesso.

### 7.2.3.1 IL CRITERIO ANALITICO: DETERIORAMENTO FISICO

**La stima del deterioramento fisico di un edificio con il criterio analitico considera:**

- ⇒ *l'età attuale,*
- ⇒ *la vita utile,*
- ⇒ *la vita utile residua.*

L'uso di questi termini nel criterio analitico si riferisce alla separazione del deprezzamento fisico dall'obsolescenza funzionale ed esterna. L'età attuale (età storica o età cronologica) è il numero di anni trascorsi dal completamento della struttura al momento della stima. L'età attuale serve a due scopi nell'analisi di deprezzamento: il primo scopo riguarda la previsione dell'età effettiva; il secondo scopo riguarda l'applicazione del criterio analitico per il quale è fondamentale la stima del deterioramento fisico delle parti di una struttura soggette a interventi a breve e lungo termine. La vita utile considera solamente il deprezzamento fisico delle parti di un immobile. La vita utile di molte strutture è più lunga della loro vita economica. La vita utile residua è il periodo di tempo compreso tra l'età attuale e il termine della vita utile della struttura.

**Per il deterioramento fisico, gli interventi** sulle parti di un edificio si classificano nelle **due categorie** seguenti:

- ⇒ *parti soggette a interventi immediati di manutenzione differita,*
- ⇒ *parti soggette a interventi a breve e a lungo termine.*

La manutenzione differita riguarda il deterioramento fisico curabile mentre gli interventi a breve e lungo termine riguardano il deterioramento fisico incurabile.

La manutenzione differita si applica a parti di un edificio che richiedono un'immediata riparazione o una o più sostituzioni alla data di stima. La manutenzione differita è misurata in base al costo di intervento per la sostituzione o il ripristino della parte per riportarla nelle condizioni originarie o nuove. Per stabilire se una parte di una struttura è curabile, il costo di intervento deve essere minore o eguale all'incremento di valore della parte; se il costo di intervento è maggiore dell'incremento di valore della parte vi deve essere un incremento compensativo di valore in altre parti della struttura. Esempi di interventi che fronteggiano il deterioramento fisico sono rappresentati da tinteggiature, da intonacature, da riparazioni varie, ecc.

Le parti di un edificio soggette a interventi a breve termine sono quelle che non sono pronte per essere sostituite alla data di stima, ma dovranno probabilmente essere sostituite nel prossimo futuro. Le parti di un edificio soggette a interventi a lungo termine sono quelle che non sono state considerate negli interventi di manutenzione differita e negli interventi di breve termine e che solitamente non sono soggette a essere sostituite, salvo eccezionali circostanze.

### 7.2.3.2 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA FUNZIONALE

**L'obsolescenza funzionale di un edificio è causata da un difetto nella struttura, nei materiali o nel progetto dell'edificio, del fabbricato o della costruzione, riguardo a requisiti funzionali più economici e più efficienti e all'HBU dell'immobile.** L'obsolescenza funzionale può essere causata da una deficienza in alcune caratteristiche dell'edificio da valutare, che sono sotto lo standard riferito alle normali condizioni del mercato, e da un'eccedenza che supera le esigenze espresse dal mercato (sovradimensionamento, superfetazioni, ecc.).

**Le forme di obsolescenza funzionale sono le seguenti:**

- ⇒ *obsolescenza funzionale eliminabile causata da una deficienza che richiede l'aggiunta (installazione) di un nuovo componente; la deficienza eliminabile dell'edificio da valutare è relativa all'assenza di uno o più componenti che gli altri edifici del segmento di mercato posseggono; la misura adatta per stimare questa forma di obsolescenza funzionale è il costo del componente da integrare;*
- ⇒ *obsolescenza funzionale eliminabile causata da una deficienza che richiede la sostituzione di un componente esistente; la misura per stimare questa forma di obsolescenza funzionale è il costo del componente o della riparazione al netto del costo deprezzato del componente esistente;*
- ⇒ *obsolescenza funzionale eliminabile causata da un'eccedenza la cui modifica è economicamente conveniente, ma che non contribuisce al valore dell'edificio per un ammontare uguale al suo costo; l'eccedenza può dare luogo a costi sotto forma di maggiori spese di esercizio; un'eccedenza è eliminabile soltanto se può essere rimossa aumentando il valore dell'edificio o riducendone i costi di esercizio, includendo eventuali valori di recupero;*
- ⇒ *obsolescenza funzionale ineliminabile causata da una deficienza che non è economicamente conveniente correggere;*
- ⇒ *obsolescenza funzionale ineliminabile causata da un'eccedenza che rappresenta un costo senza alcun corrispondente incremento di valore o che non è compensato dall'incremento di valore dell'edificio.*

Quando il costo di ricostruzione deprezzato è stimato con il costo di sostituzione, i costi per le deficienze e/o le eccedenze funzionali non devono essere inclusi nel calcolo del deprezzamento, per il fatto che il costo di sostituzione è relativo a un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti a quello preso come riferimento.

Per il deperimento fisico e l'obsolescenza funzionale non suscettibili di interventi reintegrativi, non potendo dare luogo a specifici costi di intervento, la stima del deprezzamento segue il criterio delle quote di ammortamento, al netto dell'eventuale costo degli interventi per le parti reintegrabili.

### 7.2.3.3 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA ESTERNA

**L'obsolescenza esterna è una forma di deprezzamento che induce una perdita di valore di un immobile causata da fattori esterni.** È spesso ineliminabile. L'obsolescenza esterna può essere temporanea (spostamento della domanda, sovra produzione) o permanente (prossimità a un disastro ambientale). I fattori esterni possono incidere sul valore del terreno e/o sul valore del fabbricato.

L'obsolescenza esterna induce di solito un vasto effetto sul mercato e riguarda quindi numerosi immobili, piuttosto che un singolo immobile. Può colpire solamente l'immobile da valutare quando è causata dall'ubicazione legata alla vicinanza di fattori ambientali sfavorevoli o alla mancanza di controlli nell'uso del suolo.

Per la misura del deprezzamento indotto dall'obsolescenza esterna può essere necessario isolare l'effetto sul valore del fabbricato dall'effetto sul valore del terreno. In alcune situazioni, l'obsolescenza esterna può essere attribuita completamente al terreno; in altre situazioni può essere attribuita completamente al fabbricato. La stima del deprezzamento può essere svolta in base alla perdita di valore e alla perdita di reddito dell'immobile a causa dell'obsolescenza.

Per l'obsolescenza esterna, la stima del deprezzamento può essere svolta in base alla perdita di valore dell'immobile.

Il deprezzamento temporaneo considera il numero di anni  $n$  di durata prevista degli effetti dell'obsolescenza esterna.

La misura per stimare la perdita di valore del fabbricato causata dall'obsolescenza esterna si basa spesso sul rapporto complementare del fabbricato, dedotto attraverso l'analisi di mercato.

## 8. PARTE VI – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: I CANTIERI

### 8.1 INTRODUZIONE

A seguire le singole **schede di analisi e stima dei cantieri edili** inseriti nell'asset posto a garanzia per i creditori nella domanda di concordato preventivo; si precisa nell'ottica di quanto detto in premessa, che il contenuto tecnico e descrittivo di ognuna delle suddette schede è stato oggetto di approfondita verifica ed analisi, attraverso sia singoli sopralluoghi in sito, che con l'ausilio della documentazione tecnico/contabile afferente.

Ulteriori approfondimenti hanno interessato relazioni intercorse e tutt'ora vigenti tra la proponente della procedura: il **Consorzio CO.C.E.A. Abruzzi S.a.r.l.** e soggetti terzi: **Enti Pubblici, Fondi Immobiliari**, ecc, in considerazione del fatto, che alcuni dei beni afferenti l'asset immobiliare in questione, sono oggetto di ulteriori e specifiche verifiche di fattibilità tecnico/finanziarie, a cui hanno fatto seguito propedeutiche e concrete azioni e manifestazione di interesse da parte dei soggetti terzi per l'attivazione di operazioni di investimento immobiliare.

I cantieri allo stato attuale sono inattivi, ciascuno con peculiarità tipologiche edilizie, stato di avanzamento lavori, e specifiche economiche eterogenee tra loro; nel dettaglio si evidenzia come altrettanto differenti risultino i contesti ambientali in cui i medesimi sono collocati.

I procedimenti di stima adottati per la verifica e determinazione dei valori sono quelli descritti nella **Parte III – parag. 5 – Criteri e procedure di stima: i cantieri**, con particolare riferimento al valore di **costo di ricostruzione deprezzato**, nonché **Parte IV – paragrafo 6 – Criteri e procedure di stima adottati : gli immobili**, per quanto concerne i terreni e/o i singoli immobili.

In considerazione della tipologia dei singoli cantieri, caratterizzati da peculiarità tecniche ed economiche fortemente eterogenei, la verifica e ri-determinazione del valore di stima è stata effettuata come specificato a seguire:

- 1) *verifica e rideterminazione del valore delle opere oggi presenti nei singoli cantieri, il cosiddetto costo di costruzione di quanto attualmente presente e realizzato, in considerazione della tipologia edilizia, dei materiali e dello stato di vetustà ed obsolescenza tecnica ed economica degli stessi;*
- 2) *la verifica è stata eseguita attraverso l'analisi della documentazione tecnico-contabile relativa ai singoli cantieri messa a disposizione della CO.C.E.A. Abruzzi S.c.a.r.l.; nel dettaglio il valore delle opere realizzate è stato correttamente determinato attraverso l'utilizzo dei prezzi unitari indicati nel Prezziario Regionale rivalutato al 2012;*
- 3) *si ritiene corretto l'aver incluso nei prezzi di cui al punto 2) le cosiddette spese accessorie: i costi di costruzione indiretti (oneri tecnici, concessori, amministrativi e di urbanizzazione, spese generali, ecc), nonché i costi finanziari e il relativo utile d'impresa. Difatti la normativa vigente riferita alle opere pubbliche “D.P.R. n. 207/2010 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici” intende considerare nella formulazione del prezzo unitario, nonché nella stima dei costi delle opere compiute contestualmente tutte le componenti innanzi citate, con l'eventuale percentuale dell'utile di impresa che varia in funzione anche della complessità*

*organizzativa dei singoli cantieri. Quest'ultimo aspetto è stato considerato implicitamente nell'analisi complessiva dei cantieri, confermando in tal senso la non applicazione della percentuale di ribasso sul valore determinato, proprio in quanto la voce stessa del ribasso non può essere determinata in maniera oggettiva in quanto improcrastinabilmente legata al soggetto offerente, nonché a dirette scelte imprenditoriali del tutto soggettive e pertanto non quantificabili dallo scrivente in codesta sede;*

- 4) *contestualmente alla determinazione del costo di costruzione riferito alle opere oggi visibili e verificabili in cantiere, si è proceduto alla verifica e ri-determinazione del valore dell'area di sedime del cantiere, ovvero il terreno su cui il cantiere sorge; nel caso specifico si è proceduto sia con il metodo diretto della comparazione di beni simili, come descritto nella Parte IV – par. 6 innanzi richiamato, nel caso specifico il metodo MCA.*

**Il valore complessivo del cantiere è determinato dalla somma del valore di ricostruzione deprezzato + il valore del terreno;** in relazione al deprezzamento è importante osservare che il coefficiente non può nei casi in esame considerarsi omogeneo ne per i singoli cantieri, tantomeno per i singoli lotti componenti il cantiere nel suo complesso.

I sopralluoghi in sito hanno evidenziato che all'interno dei singoli cantieri possono sussistere lotti con stati di avanzamento altamente differenziati, e con tipologie di opere eseguite che hanno coefficienti di deprezzamento altamente differenziati tra loro, pur insistendo sulla medesima area e all'interno dello stesso cantiere.

*Esempio: il cantiere di C.da San Donato – Filippone in Chieti presenta lotti con sovrastanti compendi immobiliari al grezzo: struttura in c.a. + tamponatura, e lotti pressoché adiacenti su cui non insistono immobili realizzati, ma difatti sono estate eseguite al suo interno solo opere di palificazione e/o urbanizzazione; ebbene, nel primo lotto il coefficiente di deprezzamento sarà alto in quanto le opere eseguite sono soggette a fenomeni di vetustà ed obsolescenza elevata, mentre le opere di palificazione e/o urbanizzazione non subiscono la medesima vetustà, anzi, al contrario possono rappresentare un incremento di valore per il lotto, in quanto immediatamente utilizzabile ai fini edificatori; così come il lotto senza alcuna opera eseguita, non è soggetta di fatto ad alcun fenomeno di vetustà ed obsolescenza.*

**IN TAL SENSO LE VERIFICHE ED ANALISI EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE, CONSENTONO DI POTER AFFERMARE CHE LE STIME DEPOSITATE A GARANZIA DELLA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO SONO STATE ESEGUITE NEL RISPETTO DEI SUDETTI PRINCIPI, NONCHÉ IN ALCUNI CASI ANCHE IN SENSO PRUDENZIALE. IL RIFERIMENTO AL PREZZARIO REGIONALE 2012 PERALTRO AGGIORNA I SINGOLI COSTI DELLE OPERE ESEGUITE ANCHE A SPECIFICHE INDICAZIONI TECNICHE/ECONOMICHE APPLICATE ED INSERITE DOPO IL SISMA DEL 2009 CHE HA COLPITO LA CITTÀ DELL'AQUILA.**


**PER QUANTO ATTIENE LE INDICAZIONI ED I CONTENUTI DELLE SCHEDE RELATIVAMENTE AI DATI GENERALI: LOCALIZZAZIONE, CATASTALI, METRICI, ECC, ESSI SONO STATI VERIFICATI E RISULTANO COINCIDERE CON I MEDESIMI DI CUI ALLE STIME POSTE A GARANZIA.**

**NEL MERITO SI PRECISA CHE L'ATTUALE CONSISTENZA DEI SINGOLI CANTIERI DI SEGUITO STIMATI, SIA PER QUANTO CONCERNE LE OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA, OPERE DI URBANIZZAZIONE, DI FONDAZIONE, NONCHÉ DELLE STRUTTURE IN ELEVAZIONE E DI CHIUSURA, ECC, CORRISPONDONO A QUANTO DESCRITTO E RIPORTATO**

NELLE SINGOLE SCHEDE STIMATE E DEPOSITATE A GARANZIA DELLA PROCEDURA DI CONCORDATO; INOLTRE, DA QUANTO ACCERTATO E CONSTATATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO, SI CONFERMANO LE RISPETTIVE ALIQUOTE DI DEPREZZAMENTO APPLICATE IN FASE FINALE DI STIMA, SOPRATTUTTO LO SCRIVENTE HA RITENUTO CONGRUO DIFFERENZIARE LE MEDESIME APPLICANDO I METODI ED I CRITERI INDICATI NELLA PREMESSA DELLA PRESENTE, IN FUNZIONE NON SOLO DELLA VETUSTÀ, MA SOPRATTUTTO DELLA TIPOLOGIA DELLE OPERE ESEGUITE, E DELLA CORRELAZIONE CHE LE MEDESIME HANNO CON L'ESECUZIONE DEL CANTIERE.

LE SINGOLE SCHEDE A SEGUIRE SONO IN PARTE LE MEDESIME DEPOSITATE A GARANZIA, AL FINE DI CONSENTIRE UN DIRETTO CONFRONTO CON QUANTO ESEGUITO IN PRECEDENZA; PER OGNUNA DI ESSE SONO EVIDENZIATE LE RISPETTIVE CONFORMITÀ E/O DISCRASIE RISPETTO ALLA STIMA ESEGUITA DALLO SCRIVENTE, AL FINE DI CONSENTIRE COME DETTO IN PREMESSA UNA LETTURA IMMEDIATA ED AGEVOLE DELLA PERIZIA IN OGGETTO; NONCHÉ INDIVIDUARE IN MANIERA CHIARA ED IMMEDIATA LE EVENTUALI DISCRASIE PRESENTI TRA I SINGOLI VALORI DETERMINATI.

**8.1.1 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 1 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°1 coop. Chieti Sette		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato è realizzato e compiuto relativamente alla parte strutturale, alle coperture, ai tamponamenti e alle tramezzature.				
<b>Dati generali</b>				
	Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	15%
	Numero unità Abitative	30	Superficie comparto mq	58 120
	Numero Garage	30	Superficie lotto comparata mq	8 718
	Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00
	Numero soffitte sottotetto	30		
	Numero scale condominiali	3		
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>			€ 3 787 813
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>		<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€ 523 080
Stima del valore del cantiere	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>		-5,00%	€ 4 095 348
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>			€ 3 004 146
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 5 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                      Iscrizione Albo n° 558                      Ordine degli Architetti                      della Provincia di Chieti</p>	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>			€ 4 120 758
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>			€ 430 236
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>			€ 276 624
<b>Specifiche:</b>				
<p>1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata;</p> <p>2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.</p>				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 1</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa CHIETI SETTE– COCEA ABRUZZI</b>		





### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 198 del 27 nov. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con 3 corpi scala e di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 30 alloggi di eguale impostazione con superfici medie di circa 110 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 3.654 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4208 di 4.477 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano compiutamente realizzate le opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato. Il fabbricato è realizzato sia per l'intera struttura in c.a. fino alla copertura (sviluppo planimetrico a piano pari a circa 730,80 mq. di solaio) che per la tamponatura esterna e la tramezzatura interna.

Parimenti sono realizzate e compiute le opere di fondazione e le movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto con il piano di posa del fabbricato e la realizzazione del livello seminterrato.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto. Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato. In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 15 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 15%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 1 è di 8.718 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	3.787.813
Valore del Terreno	523.080
Stima del Valore del CANTIERE	
	Euro 4.310.893

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 3.004.146. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **4.095.348** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 5% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.2 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 2 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
<b>CHIETI</b>	<b>San Donato - Filippone</b>	<b>Lotto n°2 coop. Chieti Sette</b>		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato non è ancora realizzato in elevazione ma è completata la parte dei pali di fondazione e i relativi movimenti terra del lotto con le paratie.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	15%	
Numero unità Abitative	30	Superficie comparto mq	58 120	
Numero Garage	30	Superficie lotto comparata mq	8 718	
Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00	
Numero soffitte sottotetto	30			
Numero scale condominiali	3			
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	2 249 863
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>	<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€	523 080
<b>Stima del valore del cantiere</b>	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-2,00%	€	<b>2 717 484</b>
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	5 557 543
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 2 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                      Iscrizione Albo n° 558                      Ordine degli Architetti                      della Provincia di Chieti</p>	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	2 091 302
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	430 236
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	276 054
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata;				
2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 2</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 199 del 27 nov. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con 3 corpi scala e di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 30 alloggi di eguale impostazione con superfici medie di circa 110 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 3.654 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4199 di 4.477 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano realizzate buona parte delle opere di fondazione realizzate con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 15 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 15%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 2 è di 8.718 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	2.249.863
Valore del Terreno	523.080

Stima del Valore del CANTIERE Euro 2.772.943

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 5.557.543. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **2.717.484** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 2% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.3 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 3 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°3 coop. Chieti Sette		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato non è ancora realizzato in elevazione ma è completata la parte della fondazione, dei pali, dei muri di contenimento con parte delle strutture in elevazione del primo impalcato oltre ai relativi movimenti terra del lotto.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	15%	
Numero unità Abitative	30	Superficie comparto mq	58 120	
Numero Garage	30	Superficie lotto comparata mq	8 718	
Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00	
Numero soffitte sottotetto	30			
Numero scale condominiali	3			
<b>Ammontare dell'importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	2 678 665
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>	<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€	523 080
<b>Stima del valore del cantiere</b>	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-3,00%	€	<b>3 105 692</b>
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	4 588 194
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 3 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p style="text-align: right;"><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                      Iscrizione Albo n° 558                      Ordine degli Architetti                      della Provincia di Chieti</p>	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	2 565 377
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	430 236
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	276 054
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 3</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 197 del 27 nov. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con 3 corpi scala e di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 30 alloggi di eguale impostazione con superfici medie di circa 110 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 3.654 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4200 di 4.500 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano compiutamente realizzate le opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato con inizio di elevazione delle struttura del piano seminterrato.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 15 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 15%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 3 è di 8.718 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore delle opere realizzate</b>	2.678.665
<b>Valore del Terreno</b>	523.080

Stima del Valore del CANTIERE

Euro 3.201.745

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 4.588.194. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **3.105.692** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 3% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

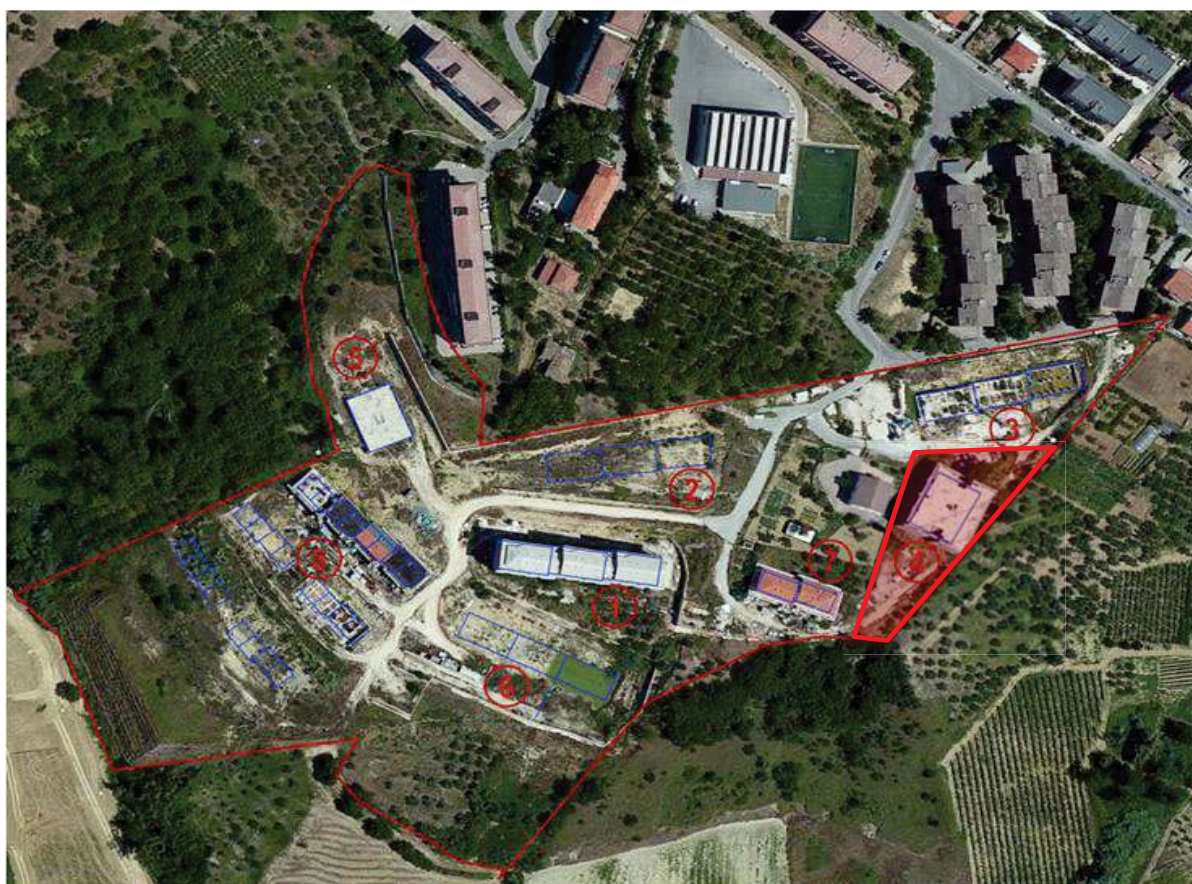
Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.4 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 4 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
<b>CHIETI</b>	<b>San Donato - Filippone</b>	<b>Lotto n°4 coop. Martinelli</b>		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato è realizzato e compiuto relativamente alla parte dei pali, delle fondazioni e in generale della struttura fino al penultimo impalcato e alla copertura.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	9%	
Numero unità Abitative	20	Superficie comparto mq	58 120	
Numero Garage	20	Superficie lotto comparata mq	5 231	
Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00	
Numero soffitte sottotetto	20			
Numero scale condominiali	1			
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	1 538 861
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>	<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€	313 848
<b>Stima del valore del cantiere</b>	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-4,00%	€	<b>1 778 600</b>
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	2 803 486
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 4 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                  Iscrizione Albo n° 558                  Ordine degli Architetti                  della Provincia di Chieti</p>	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	2 088 673
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	144 785
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	218 785
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata;				
2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				



Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 4</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa MARTINELLI – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 159 del 14 sett. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 20 alloggi di eguale impostazione con superfici medie di circa 112 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 2.434 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.la 4200 di 4.500 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano compiutamente realizzate le opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato con inizio di elevazione delle struttura del piano seminterrato.

Il fabbricato è realizzato per buona parte della struttura in c.a. e manca al compimento il livello sottotetto con la copertura. Lo sviluppo planimetrico del piano tipo è pari a circa 486,80 mq. di solaio.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 9%. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 9%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 4 è di 5.231 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	1.538.861
Valore del Terreno	313.848

Stima del Valore del CANTIERE Euro 1.852.709

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 2.803.486. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **1.778.600** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 4% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.5 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 5 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°5 coop. Flora		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato è realizzato e compiuto relativamente alla parte dei pali, delle fondazioni e in generale della struttura fino al primo impalcato di solaio.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	10%	
Numero unità Abitative	22	Superficie comparto mq	58 120	
Numero Garage	22	Superficie lotto comparata mq	5 812	
Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00	
Numero soffitte sottotetto	22			
Numero scale condominiali	1			
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	2 155 592
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>		€	348 720
<b>Stima del valore del cantiere</b>	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>		-3,00%	€ 2 429 183
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	3 042 395
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica. 2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna. 3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità. 4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 3 %. 5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare. Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.			CTU Franco VALENTINI Iscrizione Albo n° 558 Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	2 295 061
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	249 537
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	164 790
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 5</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa FLORA – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 160 del 14 sett. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 22 alloggi di varie tipologie con superfici medie di circa 65, 75, 88 e 112 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 2.434 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4198 di 3.186 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano compiutamente realizzate le opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato con inizio di elevazione delle struttura e realizzazione del 1° impalcato del piano seminterrato.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 10 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 10%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 5 è di 5.812 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	2.155.592
Valore del Terreno	348.720

Stima del Valore del CANTIERE Euro 2.504.312

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 3.042.395. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **2.429.183** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 3% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.6 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 6 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°6 coop. Chieti Sette		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato non è ancora realizzato in elevazione ma è completata la parte dei pali di fondazione e ai relativi movimenti terra con i muri di sostegno del lotto.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Fabbricato condominiale multipiano	Incidenza sul volume globale	16%	
Numero unità Abitative	45	Superficie comparto mq	58 120	
Numero Garage	36	Superficie lotto comparata mq	9 299	
Numero Cantine	-	Valore unitario del terreno €/mq	60,00	
Numero soffitte sottotetto	45			
Numero scale condominiali	3			
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	1 442 902
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>	<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€	557 952
<b>Stima del valore del cantiere</b>	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-2,00%	€	<b>1 960 837</b>
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	5 239 153
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica. 2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna. 3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità. 4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 2 %. 5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare. Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.			CTU Franco VALENTINI Iscrizione Albo n° 558 Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	2 474 573
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	645 354
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	315 608
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 6</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa CHIETI SETTE – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 204 del 20 dic. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 2,40 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato condominiale con 3 corpi scala e di 5 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e autorimessa e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 45 alloggi con superfici medie di circa 86 mq, tutti dotati di box auto, parcheggi e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 4.140 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.la 4209 di 5.087 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano realizzate buona parte delle opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa del fabbricato.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 16 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 16%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 6 è di 9.299 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore delle opere realizzate</b>	1.442.902
<b>Valore del Terreno</b>	557.952

Stima del Valore del CANTIERE Euro 2.000.854

### 5. Stima costi a finire

Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 5.239.153. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).


### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **1.960.837** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 2% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.



**8.1.7 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 7 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°7 coop. Achille Grandi		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Il fabbricato è realizzato e compiuto relativamente alla parte strutturale, alle coperture, ai tamponamenti e alle tramezzature. E' in parte relizzata l'istallazione degli impianti e degli intonaci interni.				
Dati generali				
Tipologia	Villette unifamigliari autonome		Incidenza sul volume globale	4%
Numero unità Abitative	4		Superficie comparto mq	58 120
Numero Garage	4		Superficie lotto comparata mq	2 325
Numero Cantine	4		Valore unitario del terreno €/mq	60,00
Numero soffitte sottotetto				
Numero scale condominiali				
Ammontare dell'Importo Lavori				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	856 672
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>		€	139 488
Stima del valore del cantiere	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>		-8,00%	€ 916 467
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	534 977
Dichiarazioni di Asseverazione:				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 8 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                      Iscrizione Albo n° 558                      Ordine degli Architetti                      della Provincia di Chieti</p>	
Informazioni Aggiuntive:				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	607 183
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	72 003
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	69 401
Specifiche:				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 7</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa ACHILLE GRANDI – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 180 del 11 ott. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 1,20 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato a villette a schiera quadrifamiliare di 2 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 4 alloggi con superfici medie di circa 150 mq, tutti dotati di box auto e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 600 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4206 di 1.500 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna il fabbricato risulta realizzato per la sua buona parte delle opere dalle struttura ai tamponamenti, tramezzature e parte degli impianti. In sostanza mancano le finiture interne e i completamenti.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 4%. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 4%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 7 è di 2.325 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore delle opere realizzate</b>	856.672
<b>Valore del Terreno</b>	139.488
Stima del Valore del CANTIERE	Euro 996.160

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 534.977. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

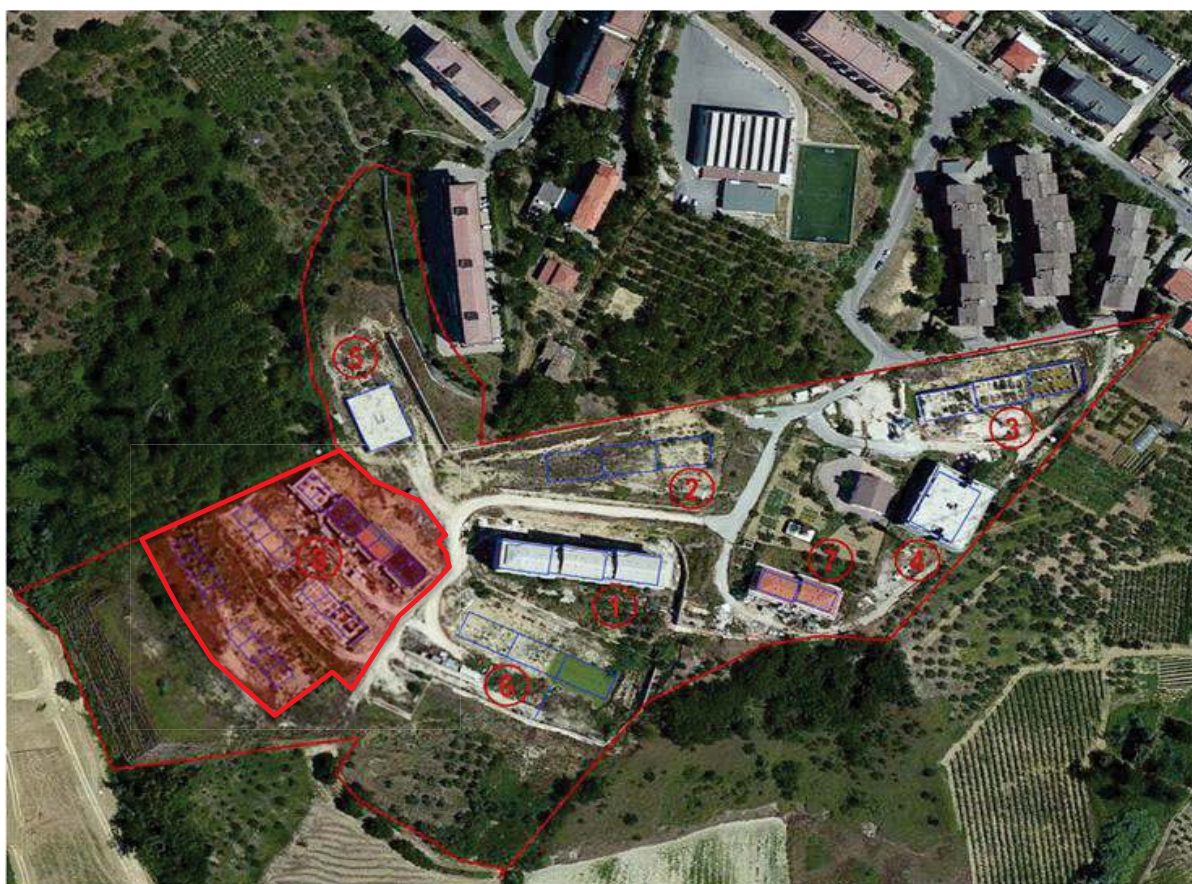
Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **916.467** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 8% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.8 SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 8 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
CHIETI	San Donato - Filippone	Lotto n°8 coop. Achille Grandi		
Descrizione sommaria dello stato di fatto				
<p>Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese.                      Il fabbricato è realizzato e compiuto relativamente alla parte strutturale, alle coperture, ai tamponamenti, alle tramezzature e alla impermeabilizzazione in copertura per il primo blocco di 6 villette. E' stata iniziata anche a posa degli impianti.                      E' parzialmente realizzata la struttura per altre 2 villette, mentre per altre 8 unità sono stati realizzati i muri di contenimento e le fondazioni.                      Per le restanti 8 villette non è stata intrapresa alcuna lavorazione ad eccezione di un parziale movimento terra di predisposizione del lotto.</p>				
Dati generali				
	Tipologia	Villette unifamigliari autonome	Incidenza sul volume globale	18%
	Numero unità Abitative	24	Superficie comparto mq	58 120
	Numero Garage	24	Superficie lotto comparata mq	10 462
	Numero Cantine	24	Valore unitario del terreno €/mq	60,00
	Numero soffitte sottotetto			
	Numero scale condominiali			
Ammontare dell'Importo Lavori				
Valore delle opere realizzate	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.			€ 2 648 081
Valore del terreno	Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)		la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto	€ 627 696
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale		-5,00%	€ 3 111 988
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.			€ 6 737 816
Dichiarazioni di Asseverazione:				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 5 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<p><b>CTU</b>  <b>Franco VALENTINI</b>                      Iscrizione Albo n° 558                      Ordine degli Architetti                      della Provincia di Chieti</p>	
Informazioni Aggiuntive:				
Totale in contabilità	Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.			€ 3 394 512
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.			€ 402 538
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.			€ 387 993
Specifiche:				
<p>1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata;                      2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.</p>				

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>Lotto 8</b>
Localizzazione:	<b>località San Donato – Filippone</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>cooperativa ACHILLE GRANDI – COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un fabbricato pluripiano a seguito del Permesso a Costruire n° 179 del 11 ott. 2006.

L'area è inserita all'interno di un quartiere di nuova realizzazione in zona periferica e nella parte alta del comune di Chieti; La zona è caratterizzata da un edificato intensivo tipico delle aree di espansione di edilizia recente.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso in una zona PEEP di PRG edificabile con indice 1,20 mc/mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un 5 blocchi di villette plurifamiliari a schiera, di 2 piani più la piastra seminterrata destinata a garage e al livello sottotetto. Il progetto prevede la realizzazione di 24 alloggi con superfici medie di circa 150 mq, tutti dotati di box auto e ripostigli sottotetto.

Il progetto prevede la realizzazione di una Superficie Utile lorda Urbanistica di 3.598 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno in oggetto è censito in Catasto Terreni nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio 48 – p.lla 4378 di 8.991 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna l'intervento risulta realizzato per la sua buona parte delle opere dalle struttura ai tamponamenti, tramezzature e parte degli impianti per il primo blocco di 8 villette mentre le restanti sono realizzate per le sole fondazioni (2^ linea) se non del tutto non intraprese nella 3^ linea.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato.

In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto PEEP (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva pari al 18 %. Su detto valore è stata poi valutata l'incidenza del singolo lotto sull'intero PEEP (58.120 mq x 18%).

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del lotto 8 è di 10.462 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	2.648.081
Valore del Terreno	627.696

Stima del Valore del CANTIERE Euro 3.275.777

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 6.737.816. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **3.111.988** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 5% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.9 SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 9 – LOCALITÀ C.DA CHIAPPINELLO (EX CILLI)**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
MONTESILVANO (PE)	C.da Chiappinello	Lotto n°9 ex Cilli		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. I fabbricati sono realizzati e compiuti relativamente alla parte strutturale, alle coperture, ai tamponamenti e alle tramezzature non del tutto completate.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Edifici Bifamigliari a schiera	Incidenza sul volume globale	0%	
Numero unità Abitative	40	Superficie comparto mq	8 904	
Numero Garage	40	Superficie lotto comparata mq	0	
Numero Cantine		Valore unitario del terreno €/mq	170,00	
Numero soffitte sottotetto				
Numero scale condominiali				
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.</i>		€	2 864 270
Valore del terreno	<i>Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)</i>	<i>la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto</i>	€	1 513 680
Stima del valore del cantiere	<i>Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale</i>	-3,00%	€	4 246 612
Costo presunto a finire	<i>Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.</i>		€	2 970 670
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
<p>1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica.</p> <p>2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna.</p> <p>3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità.</p> <p>4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 3 %.</p> <p>5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare.</p> <p>Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.</p>			<b>CTU</b> <b>Franco VALENTINI</b> Iscrizione Albo n° 558 Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	<i>Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	4 756 281
Oneri Diversi	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	357 202
Oneri Finanziari	<i>Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.</i>		€	226 974
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				


Comune:	<b>MONTESILVANO (Pe)</b>	Immobile:	<b>Lotto 9 (ex CILLI)</b>
Localizzazione:	<b>c.da Chiappinello – Strada Vicin. Cavoto</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		







**8.1.10 SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 10 – LOCALITÀ C.DA SAN GIOVANNI (EX DI LUZIO)**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
MONTESILVANO (PE)	C.da San Giovanni	Lotto n°10 ex Di Luzio		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. I fabbricati dei lotti A-B-C-D-E sono realizzati e compiuti relativamente alla parte strutturale, alle coperture, ai tamponamenti e alle tramezzature. Per il lotto F è parzialmente realizzata la struttura in fondazione e per il primo implicato mentre i restanti lotti non sono stati ancora iniziati.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Villette monofamigliari a schiera	Incidenza sul volume globale	0%	
Numero unità Abitative	18	Superficie comparto mq	12 912	
Numero Garage	18	Superficie lotto comparata mq	0	
Numero Cantine		Valore unitario del terreno €/mq	120,00	
Numero soffitte sottotetto				
Numero scale condominiali				
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.		€	1 833 578
Valore del terreno	Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)	la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto	€	1 549 440
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale	-5,00%	€	3 213 867
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.		€	3 580 250
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica. 2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna. 3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità. 4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, è stato prudenzialmente svalutato del 5 %. 5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare. Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.			CTU Franco VALENTINI Iscrizione Albo n° 558 Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.		€	2 749 357
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.		€	353 564
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.		€	356 950
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>MONTESILVANO (Pe)</b>	Immobile:	<b>Lotto 10 (ex DI LUZIO)</b>
Localizzazione:	<b>Montesilvano Colli - c.da San Giovanni</b>	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile sul quale è in via di realizzazione un complesso immobiliare costituito da fabbricati a villetta a schiera a seguito del Permesso a Costruire n° 116 del 14 giu. 2005 e successiva integrazione (DIA). L'area è inserita all'interno di una zona di nuova espansione periferica nella parte collinare del comune di Montesilvano; La zona è caratterizzata da un edificato basso a ville in ambito di pregio.

L'intervento in corso di realizzazione è ricompreso nella sottozona E3 di PRG, (art.16 NTA) edificabile in edilizia libera, con indice 0,3 mc/mq che a sua volta è suddiviso in 8 sub-lotti.

L'intervento prevede la realizzazione di 8 blocchi di fabbricati costituiti di villette a schiera unifamiliari poste su 2 piani più il livello sottotetto; tutte le unità da cielo a terra dotate di giardino di proprietà.

Il progetto prevede la realizzazione di 18 alloggi di simile impostazione ma con sviluppo superficiale di differenti metrature, per una Superficie Utile lorda Urbanistica di 1.143 mq.

Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno di proprietà ha uno sviluppo complessivo di 9.345 mq. censito in Catasto Terreni nel Comune di Montesilvano (Pe) (cod. F646) - Foglio 25 – p.lle 30-32-552-553-557-558-564-565-568-569- 674-673-936-937-938.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano compiutamente realizzate le opere di fondazione con una significativa palificazione e le relative movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di parte del contenimento del dislivello e la predisposizione del lotto per il piano di posa per 5 lotti. I fabbricati sono realizzati per l'intera struttura portante delle murature e tramezzature fino alla copertura che risulta però compiuta su un solo blocco (E).

Per i restanti blocchi non si è ancora proceduto all'inizio delle attività costruttive.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere realizzate e le parti comuni dell'intero complesso attribuibili per quota parte al lotto in oggetto. Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato. In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria.

La stima tiene conto della quota parte di aree comuni necessarie al funzionamento dell'intero comparto (strade, parcheggi aree a servizi ecc.) che sono state calcolate sulla base dell'incidenza del lotto sulla volumetria complessiva.

Pertanto lo sviluppo parametrizzato della superficie del comparto che ha asservito la volumetria dell'area confinante è pari complessivamente a 12.912 mq. a cui è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 120,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	1.833.578
Valore del Terreno	1.549.440

Stima del Valore del CANTIERE

Euro 3.383.018

### 5. Stima costi a finire


Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 3.580.250. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **3.213.867** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate decurtate di un ribasso del 5% dovuto alle spese di riattivazione del cantiere e per ripristino opere.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

**8.1.11 SCHEDA ANALISI: PIANELLA (PE) – LOTTO 11 – LOCALITÀ C.DA SANTA LUCIA**

Scheda Analisi Cantiere		Revisione stima e accertamenti dati		Agosto 2013
Comune di	Individuazione	Specifica	Titolarità	
PIANELLA (PE)	C.da Santa Lucia	Lotto n°101 PEEP S. Lucia		
<b>Descrizione sommaria dello stato di fatto</b>				
Il cantiere è attivo anche se al momento le lavorazioni sono sospese. Sono state realizzate in parte le opere di urbanizzazione: muri di contenimento, sistemazioni stradali, rete fognaria e pubblica illuminazione, movimenti terra aree esterne, e opere per inizio realizzazione fabbricati come da titolo autorizzativo.				
<b>Dati generali</b>				
Tipologia	Villette monofamigliari a schiera + condominiali	Incidenza sul volume globale	0%	
Numero unità Abitative	14 villette mono a schiera + 3 fabb cond x tot 18 app	Superficie comparto mq	9 345	
Numero Garage	18 per app	Superficie lotto comparata mq	0	
Numero Cantine	14 per le villette mono	Valore unitario del terreno €/mq	120,00	
Numero soffitte sottotetto	14 per le villette mono			
Numero scale condominiali	3			
<b>Ammontare dell'Importo Lavori</b>				
Valore delle opere realizzate	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ad oggi realizzati.		€	228 000
Valore del terreno	Stima effettuata valutando l'area allo stato odierno (valore di mercato - Sup Lotto + Quota parti comuni)	la superficie comparata è in rapporto alla volumetria del lotto	€	659 580
Stima del valore del cantiere	Valore prudenziale risultante allo stato odierno (opere + terreno) percentuale di riduzione prudenziale	0,00%	€	887 580
Costo presunto a finire	Analisi effettuata computando con il prezzario Regionale vigente (2008 riv.) i lavori ancora da realizzare.		€	-
<b>Dichiarazioni di Asseverazione:</b>				
1) La scheda come specificato in premessa ricalca il quadro sinottico della stima allegata alla domanda di concordato al fine di permettere una immediata comparazione, nonchè di focalizzare nell'immediatezza eventuali discrasie e/o anomalie nei dati tecnici e/o economici riscontrati e/o apportati dallo scrivente in fase di redazione della presente perizia di stima. Si precisa in tal senso che i valori riportati nella presente scheda sono stati oggetto di specifica verifica attraverso la documentazione di progetto e contabile esaminata, nonchè attraverso la verifica in sito dell'attuale consistenza, vetustà e obsolescenza tecnica ed economica. 2) Il valore delle opere realizzate e oggi è risultante dall'analisi delle computazioni delle opere comprensive delle spese tecniche e delle urbanizzazioni riferite al lotto in oggetto; in sostanza trattasi del costo di realizzazione del medesimo cantiere da realizzarsi ex novo alla data odierna. 3) Il valore relativo ai costi sostenuti è in linea e non superiore, all'attuale valore di mercato del cantiere e delle aree. Le valutazioni rispondono ai seguenti criteri: per le opere edili, sulla base del prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) e per le restanti voci di costo, utilizzando il criterio del confronto con i presumibili costi di costruzione odierna per opere di pari natura e qualità. 4) Il valore delle opere ad oggi realizzate come sopra stimato, non è stato oggetto di alcuna svalutazione 0 %. 5) I valori dei costi presunti a finire sono il risultato dell'analisi dettagliata delle voci delle lavorazioni da realizzare. Il computo è stato redatto utilizzando il prezzario regionale oggi vigente (2008 rivalutato) senza tenere conto di eventuali ribassi correntemente applicati ai contratti e alle gare di appalto.			CTU Franco VALENTINI Iscrizione Albo n° 558 Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti	
<b>Informazioni Aggiuntive:</b>				
Totale in contabilità	Analisi dell'ammontare totale delle voci di spesa come risultante dalle contabilità aziendale.			
Oneri Diversi	Analisi delle voci di spesa per oneri diversi come risultante dalle contabilità aziendale.			
Oneri Finanziari	Analisi delle voci di spesa per oneri finanziari come risultante dalle contabilità aziendale.			
<b>Specifiche:</b>				
1) I valori riportati nella presente scheda sono reali e desunti dalla documentazione contabile esaminata; 2) Le voci relative agli oneri finanziari e agli altri costi comprendono tutte quelle voci di spesa diverse da quelle relative ai costi diretti di realizzazione.				

Comune:	<b>PIANELLA (Pe)</b>	Immobile:	<b>Lotto 11 Peep S.Lucia</b>
Localizzazione:	c.da Santa Lucia	Categoria:	CANTIERE attivo
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'intervento insiste su un terreno edificabile che prevede la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da fabbricati monofamiliari (villette a schiera) e condominiali per complessivi 32 alloggi.

L'area è inserita all'interno di una zona PEEP di nuova espansione periferica nella parte collinare del comune di Pianella. La zona è caratterizzata da un edificato basso comunque dotato di servizi e l'area è di certo pregio per l'ampia apertura panoramica che spazia verso la Majella.

L'intervento è autorizzato dal Permesso a Costruire n° 51 del 10 giu. 2008 ed attualmente sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione e predisposizione delle aree di lavoro.

La capacità edificatoria dell'area è pari all'indice 1,0 mc/mq e il progetto autorizzato prevede una SUL di 3.611 mq.

Il cantiere è a sua volta è suddiviso in 6 sub-lotti per la realizzazione di 3 fabbricati composti da 14 villette a schiera unifamiliari (di 126 mq.) dotate di giardino di proprietà, poste su 2 piani più il livello sottotetto e seminterrato; ma anche di ulteriori 3 fabbricati condominiali per un totale di 18 appartamenti di 100 mq. Ad oggi il cantiere è inattivo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno di proprietà ha uno sviluppo complessivo di 9.345 mq. censito in Catasto Terreni nel Comune di Pianella (Pe) (cod. G555) - Foglio 12 – p.lle 49-209-210-622-624-626-628-630-706 per uno sviluppo di 10.993 mq.

### 3. Caratteristiche dell'asset

Alla data odierna risultano realizzate parte delle opere di urbanizzazione come: muri di contenimento dislivelli, sistemazioni stradali, fognature linee per la pubblica illuminazione movimentazioni terra degli esterni, oltre alle opere di predisposizione dei lotti per il piano di posa dei fabbricati.

### 4. Valutazione

La stima è divisa nelle due componenti che formano il valore dell'asset; da una parte il terreno e dall'altra il cantiere.

#### IL CANTIERE

La valutazione del cantiere analizza il costo di realizzazione delle opere compiute.

Il principio adottato è quello del costo di riproduzione deprezzato. In sostanza in questa sezione si riportano i costi da affrontare per la ri-produzione del cantiere allo stato di fatto calcolati computando le opere realizzate avvalendosi del Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012.

Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 2c).

I valori sono stati comunque anche confrontati con gli effettivi costi sostenuti derivanti dalle contabilità di gestione.

#### IL TERRENO

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno edificabile rapportato alla capacità edificatoria. Nel valore sono comprese anche le componenti di valorizzazione dell'area edificabile e pertanto allo sviluppo della superficie dell'area, pari complessivamente a 10.993 mq. è stato attribuito un valore unitario pari ad €. 70,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore delle opere realizzate	228.000
Valore del Terreno	659.580
Stima del Valore del CANTIERE	Euro 887.580

### 5. Stima costi a finire

Con il medesimo criterio è stato stimato il Costo presunto a finire utilizzando il Prezziario Regionale vigente (2008) rivalutato al 2012 e calcolato in Euro 5.529.827. Detto valore non tiene conto di eventuali ribassi per la citata condizione di compensazione degli oneri accessori (vds Parte III – paragrafo 3c).

### 6. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **887.580** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicare alcun ribasso perché sostanzialmente le opere realizzate non comportano diminuzione ma anzi accrescimento e valorizzazione del bene.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

## 8.2 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI

### Quadro sinottico di riepilogo confermato

ANALISI CANTIERI Consorzio COCEA ABRUZZI	Valore delle opere realizzate (1)	Valore del Terreno/Immobile (2)	Valore del Cantiere (3)	Ribasso/ Deprezzamento (4)	Stima del Valore attuale del Cantiere (5)
CANTIERE	Euro	Euro	Euro	percentuale	Euro
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 1</b> - cooperativa Chieti Sette	3 787 813	523 080	4 310 893	-5,00%	4 095 348
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 2</b> - cooperativa Chieti Sette	2 249 863	523 080	2 772 943	-2,00%	2 717 484
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 3</b> - cooperativa Chieti Sette	2 678 665	523 080	3 201 745	-3,00%	3 105 693
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 4</b> - cooperativa Martinelli	1 538 861	313 848	1 852 709	-4,00%	1 778 601
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 5</b> - cooperativa Flora	2 155 592	348 720	2 504 312	-3,00%	2 429 183
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 6</b> - cooperativa Chieti Sette	1 442 902	557 952	2 000 854	-2,00%	1 960 837
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 7</b> - cooperativa Achille Grandi	856 672	139 488	996 160	-8,00%	916 467
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 8</b> - cooperativa Achille Grandi	2 648 081	627 696	3 275 777	-5,00%	3 111 988
MONTESILVANO (Pe) c.da Chiappinello (Ex Cilli) <b>Lotto 9</b>	2 864 270	1 513 680	4 377 950	-3,00%	4 246 612
MONTESILVANO (Pe) c.da San Giovanni (Ex Di Luzio) <b>Lotto 10</b>	1 833 578	1 549 440	3 383 018	-5,00%	3 213 867
PIANELLA (Pe) c.da Santa Lucia <b>Lotto 11</b>	228 000	659 580	887 580	0,00%	887 580
Sommano	22 284 297	7 279 644	29 563 941		28 463 659



**Quadro sinottico di riepilogo da stima allegata alla domanda di concordato preventivo:**

ANALISI CANTIERI Consorzio COCEA ABRUZZI	Valore delle opere realizzate (1)	Valore del Terreno/Immobile (2)	Valore del Cantiere (3)	Ribasso (4)	Stima del Valore attuale del Cantiere (5)
	Euro	Euro	Euro	percentuale	Euro
CANTIERE					
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 1 - cooperativa Chieti Sette	3 787 813	523 080	4 310 893	-5,00%	4 095 348
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 2 - cooperativa Chieti Sette	2 249 863	523 080	2 772 943	-2,00%	2 717 484
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 3 - cooperativa Chieti Sette	2 678 665	523 080	3 201 745	-3,00%	3 105 693
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 4 - cooperativa Martinelli	1 538 861	313 848	1 852 709	-4,00%	1 778 601
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 5 - cooperativa Flora	2 155 592	348 720	2 504 312	-3,00%	2 429 183
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 6 - cooperativa Chieti Sette	1 442 902	557 952	2 000 854	-2,00%	1 960 837
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 7 - cooperativa Achille Grandi	856 672	139 488	996 160	-8,00%	916 467
CHIETI - San Donato Filippone Lotto 8 - cooperativa Achille Grandi	2 648 081	627 696	3 275 777	-5,00%	3 111 988
MONTESILVANO (Pe) c.da Chiappinello (Ex Cilli)	2 864 270	1 513 680	4 377 950	-3,00%	4 246 612
MONTESILVANO (Pe) c.da San Giovanni (Ex Di Luzio)	1 833 578	1 549 440	3 383 018	-5,00%	3 213 867
PIANELLA (Pe) c.da Santa Lucia	128 000	769 510	897 510	0,00%	897 510
<b>Sommano</b>	<b>22 184 297</b>	<b>6 620 064</b>	<b>29 573 871</b>		<b>28 473 589</b>

Per ulteriore chiarezza si precisa che il quadro sinottico di riepilogo conferma quanto in precedenza oggetto di stima e allegato alla domanda di concordato, nonché è rilevante osservare quanto segue. Inoltre si ribadisce che:

1. *il **Valore delle opere realizzate per i singoli cantieri può essere confermato** in virtù delle considerazioni poste dallo scrivente in precedenza, nonché alla luce delle verifiche ed analisi eseguite relativamente alle singole valutazioni dei cantieri e di quanto ad oggi realizzato;*
2. *le **singole opere eseguite** sono state valutate in conformità dei vigenti prezziari, aggiornati allo stato attuale, e applicando propedeuticamente un adeguato coefficiente di deprezzamento,*
3. *il **coefficiente di deprezzamento** in considerazione dei diversi stati di avanzamento delle opere non è stato applicato in modo omogeneo, ma come desumibile, in modo eterogeneo ed in funzione dei parametri descritti nei paragrafi precedenti; in particolare, anche in funzione della **tipologia delle opere eseguite** e delle proprie **peculiarità tecniche** che di fatto determinano **costi altamente variabili per la riattivazione ed il ripristino del cantiere**. Va da se, che una struttura in elevazione in c.a. con relativa tamponatura è soggetta ed esposta molto di più alla vetustà ed obsolescenza di quanto non lo siano invece opere di urbanizzazione, di fondazione e/o opere di contenimento (pali di fondazione, paratie, ecc), che proprio per la loro tipologia risultano essere meno soggetti a fenomeni di vetusta.*

**NOTA:**

SI EVIDENZIA CHE NEL QUADRO SINOTTICO A SFONDO AZZURRO ESTRAPOLATO DIRETTAMENTE DALLA PERIZIA ALLEGATA ALLA DOMANDA DI CONCORDATO E' PRESENTE UN MERO ERRORE FORMALE DI CALCOLO NELLA COLONNA RELATIVA AL VALORE DEL TERRENO/IMMOBILE (2); NELLO SPECIFICO, LA SOMMA FINALE INDICATA PARI AD € 6.620.064 NON E' ESATTA, IN QUANTO LA SOMMATORIA DELLA COLONNA IN QUESTIONE DEVE ESSERE PARI AD € 7.279.644; SI SOTTOLINEA CHE TALE ERRORE FORMALE NON MODIFICA IN ALCUN MODO LA SOMMATORIA FINALE DEL VALORE DEI CANTIERI (3) IN QUANTO LA SOMMA COMPLESSIVA PARI AD € 29.563.941 RISULTA ESSERE COMUNQUE QUELLA CORRETTA, COME ANCHE LA SOMMA FINALE RIPORTATA ALLA COLONNA (5) STIMA DEL VALORE ATTUALE DEL CANTIERE AL NETTO DEL DEPREZZAMENTO.

NEL QUADRO RIPORTATO DALLO SCRIVENTE A SFONDO BEIGE L'ERRORE FORMALE INNANZI DESCRITTO E' STATO CORRETTO.

## 9. PARTE VII – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: GLI IMMOBILI

### 9.1 INTRODUZIONE

A seguire le schede di analisi e stima degli immobili inseriti nell'asset posto a garanzia dei creditori nella domanda di concordato preventivo; si precisa che nell'ottica di quanto ampiamente specificato in premessa il contenuto tecnico e descrittivo di ognuna di esse è stato oggetto di verifica e approfondimento da parte dello scrivente sia attraverso i singoli sopralluoghi in sito, che mediante l'analisi e verifica della documentazione tecnico/contabile afferente.

Il procedimento di stima adottato prevalentemente è quello indicato alla **Parte IV – paragrafo 6 – Criteri e procedure di stima adottati : gli immobili**, per quanto concerne i terreni e/o i singoli immobili.

In considerazione della tipologia dei singoli immobili, caratterizzati da peculiarità tecniche ed economiche fortemente eterogenei, la verifica e ri-determinazione del valore di stima è stata effettuata come specificato a seguire:

- 1) *verifica e rideterminazione della stima dei singoli immobili in funzione di valori riferiti a beni simili per peculiarità ambientali, tecnologiche, storiche nonché costruttive presenti in zone limitrofe, peraltro soggette anche ad andamento di domanda e offerta tendenzialmente assimilabili alle aree in cui ricadono gli immobili dell'asset immobiliare in oggetto;*
- 2) *la verifica ed il confronto dei parametri economici è stata eseguita attraverso l'ausilio di banche dati dell'Agenzia del Territorio di riferimento: quotazioni OMI, nonché presso gli Enti pubblici di appartenenza, nonché nel caso degli immobili più recenti si è ritenuto corretto verificare il valore di mercato con il relativo valore di costo, ovviamente in considerazione delle variazioni di mercato e dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare;*
- 3) *comparazione dei dati economici di cui al punto 2) con valori indicati dagli Enti ai fini dell'imposta IMU (ex ICI)*
- 4) *verifiche dirette sono state anche eseguite mediante la verifica dei prezzi (offerta/domanda) direttamente osservabili per i singoli ambiti territoriali in cui sono ubicati gli immobili con l'ausilio delle agenzie immobiliari;*

*resta inteso che comunque per ogni singolo immobile lo scrivente ha effettuato verifiche dirette ed esaustive affinché fossero considerati attendibili e reali i presupposti posti alla base della stima dei medesimi.*

**Il valore complessivo dell'immobile è determinato pertanto essenzialmente con il metodo sintetico comparativo (MCA).**

**IN TAL SENSO LE VERIFICHE ED ANALISI EFFETTUATE DALLO SCRIVENTE, CONSENTONO DI POTER AFFERMARE CHE LE STIME DEPOSITATE A GARANZIA DELLA DOMANDA DI CONCORDATO PREVENTIVO SONO STATE ESEGUITE NEL RISPETTO DEI SUDDETTI PRINCIPI, NONCHÉ IN ALCUNI CASI ANCHE IN SENSO PRUDENZIALE. PER QUANTO ATTIENE LE INDICAZIONI ED I CONTENUTI DELLE SCHEDE RELATIVAMENTE AI DATI GENERALI: LOCALIZZAZIONE, CATASTALI, METRICI, ECC, ESSI SONO STATI VERIFICATI E RISULTANO COINCIDERE CON I MEDESIMI DI CUI ALLE STIME POSTE A GARANZIA.**

LE SINGOLE SCHEDE A SEGUIRE SONO LE MEDESIME DEPOSITATE A GARANZIA, AL FINE DI CONSENTIRE UN DIRETTO CONFRONTO CON QUANTO ESEGUITO IN PRECEDENZA; PER OGNUNA DI ESSE SONO EVIDENZIATE LE RISPETTIVE CONFORMITÀ E/O DISCRASIE RISPETTO ALLA STIMA ESEGUITA DALLO SCRIVENTE, AL FINE DI CONSENTIRE COME DETTO IN PREMESA UNA LETTURA IMMEDIATA ED AGEVOLE DELLA PERIZIA IN OGGETTO; NONCHÉ INDIVIDUARE IN MANIERA CHIARA ED IMMEDIATA LE EVENTUALI DISCRASIE PRESENTI TRA I SINGOLI VALORI DETERMINATI.

L'ETERogeneità DELL'ASSET IMMOBILIARE ANCHE ALL'INTERNO DI AMBITI TERRITORIALI DI PER SE ABBASTANZA OMOGENEI, HA RICHIESTO APPROFONDIMENTI SPECIFICI SOPRATTUTTO NELL'AMBITO DI RICERCA DEI VALORI ECONOMICI DI MERCATO EFFETTIVAMENTE RISPONDENTI ALLA REALTÀ, NONCHÉ DELLE SINGOLE COMPONENTI CHE CONCORRONO REALMENTE A FAR SI CHE IL MERCATO RICONOSCA IN SEDE DI SCAMBIO TRA DOMANDA E OFFERTA. IL VALORE INIZIALE COME PREZZO DI SCAMBIO EFFETTIVO TRA IL LE PARTI.

LE SINGOLE COMPONENTI IN SINTESI POSSONO ESSERE SINTETIZZATE COME SEGUE:

- 1) FUNZIONALITÀ STRUTTURALE, TECNOLOGICA ED ARCHITETTONICA
- 2) STATO DI CONSERVAZIONE ED OBSOLESCENZA ECONOMICA
- 3) APPETIBILITÀ COMMERCIALE E URBANISTICA
- 4) CONFORMITÀ ALLE NORMATIVE VIGENTI: IN AMBITO TECNICO, AMBIENTALE ED AMMINISTRATIVO.

I SINGOLI DATI ANAGRAFICI, CATASTALI, METRICI, ECC INDICATI ALL'INTERNO DELLE SCHEDE DI VERIFICIA E STIMA CORRISPONDONO A DATI REALI E VERIFICATI, NONCHÉ IL SOPRALLUOGO HA PERMESSO DI CONSTATARE L'ATTUALE CORRISPONDENZA E PRESENZA DELLE SINGOLE COMPONENTI DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI 1) – 4) DEL COMMA PRECEDENTE. RESTANO A DISPOSIZIONE, QUALORA NECESSARI, I REPORT DI CALCOLO DI STIMA ELABORATI DALLO SCRIVENTE, I QUALI SONO OMESSI NELLA PRESENTE SOLO AL FINE DI NON INCREMENTARE OLTREMODO IL VOLUME DELLA PRESENTE RELAZIONE.

**9.1.1 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 01 – FABBRICATO UFFICI (SEDE)**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>01 - Fabbricato - Uffici (Sede)</b>
Localizzazione:	c.so Manthonè, 69	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono costituiti da differenti unità immobiliari ad uso ufficio poste ai piani primo e secondo di un fabbricato ottocentesco nel quartiere “Pescara Vecchia” del centro storico della città.

Il fabbricato e le unità hanno accesso da c.so Manthonè al n°69 e forma di fatto, la testa dell’isolato su via Corfinio.

La zona è di sicuro pregio per la condizione della centralità, della storicità che per Pescara rappresenta un valore aggiunto, e per lo sviluppo del corso Manthonè nel mercato immobiliare per la presenza dei locali e ristoranti che qualificano l’area. Gli uffici sono stati impiegati fino al mese scorso, quale sede della società.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio: 25, part.IIa 79,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
Ufficio	A/10	44	160	Sede (2° piano)
		45	50	Sede ex Futura (2° piano)
		46	148	Sede ex Confcooperative (1° piano)
		47	164	Sede ex Cipollini (1° piano)

### 3. Caratteristiche dell’asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari risulta in discreto stato di conservazione, oggetto di recente manutenzione della copertura e di gran parte delle unità immobiliari ma necessita di una radicale manutenzione delle parti comuni in particolare è pregevole la corte interna al palazzo disimpegnata ai piani da ballatoi.

Nello specifico si precisa che i sub 44, 45 e 46 sono in buone condizioni di manutenzione con finiture discrete con impianti ed infissi efficienti. Numerose stanze hanno coperture a volta che per Pescara sono una rarità oltre a conferire una ampia volumetria agli ambienti (altezza interna 4 metri).

L’immobile al sub 44 conta anche di spazi e vani sottotetto accessibili direttamente dall’interno.

Di particolare pregio e valore è invece l’immobile al sub 47 finemente ristrutturato che rappresenta per Pescara un indubbia rarità. Questo immobile ha affaccio diretto su c.so Manthonè.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l’ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso ecc. oltre le superfici accessorie terrazzi, ballatoi).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 2.250,00 per mq. nelle unità sub 44 e 46, ad €. 2.000,00 per mq. per l’unità sub 45 e €. 3.800,00 per mq. per l’unità sub 47.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	sub	riferimento	Valore €.
Uffici	44	Sede (2° piano)	360.000
	45	Sede ex Futura (2° piano)	100.000
	46	Sede ex Confcooperative (1°)	333.000
	47	Sede ex Cipollini (1° piano)	623.200

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **1.416.200** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'immobile essendo ubicato nel centro del piccolo nucleo storico della Città di Pescara, in posizione centrale, prospiciente la via storica di maggior pregio: Corso Manthonè, denota una specificità economica di pregio, soprattutto in considerazione del fatto che l'area urbana oltre ad ospitare edifici culturali e musei di pregio, è anche direttamente accessibile dalla strada extra-urbana denominata "asse attrezzato", consentendo di fatto di coniugare contestualmente molteplici aspetti strategici che di fatto determinano che l'immobile rivesta una condizione privilegiata e di pregio, sia dal punto di vista architettonico-urbanistico, che strettamente economico; inoltre, è da rilevare come l'area urbana in oggetto sia peraltro anche servita da una specifica area a parcheggio a ridosso del porto-canale, direttamente accessibile sia in entrata che in uscita dall'asse extra urbano innanzi richiamato.

L'analisi del contesto urbano, anche dal punto di vista delle attività commerciali-terziario presenti, ha evidenziato oltremodo la sua specifica poliedricità, che difatti rende gli immobili in oggetto estremamente appetibili, anche in funzione di molteplici possibili destinazioni d'uso, oltre che rappresentare di per sé una location estremamente strategica, non in ultimo per il recente intervento di riqualificazione urbanistico-architettonico dell'area denominata "Torre Camuzzi".

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo, nonché in taluni specifici contesti, come per il sub. 47, sarebbe possibile applicare valori anche in aumento, pur se in piccole percentuali, in quanto trattandosi di location di particolare pregio architettonico anche per gli spazi interni; in via prudenziale, considerando anche il periodo di flessione del mercato immobiliare, si ritiene di confermare i valori indicati nelle schede allegate.

**9.1.2 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 02 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE PESCI**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>02 - Ristorante Pesci</b>
Localizzazione:	c.so Manthonè, 39	Categoria:	<b>IMMOBILI</b>
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		





### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto della presente stima, è costituito da un locale ad uso commerciale posto al livello strada al piano terra di fabbricato ottocentesco nel quartiere "Pescara Vecchia" del centro storico della città.

Il locale ha accesso da c.so Manthonè al n°39 e il fabbricato che lo ospita è di rilevanza storico/culturale perché la casa natale di Flaiano.

La zona è di sicuro pregio per la condizione della centralità, della storicità che per Pescara rappresenta un valore aggiunto, e per lo sviluppo del corso Manthonè nel mercato immobiliare per la presenza dei locali e ristoranti che qualificano l'area.

Il locale è ad oggi impiegato quale ristorante.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio: 25, part.IIa 81, sub 9, cat. C/1 - classe 7 di 160 mq. oltre pertinenze,

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'immobile in oggetto risulta in buono stato di conservazione sia nella parte generale dello stabile che relativamente alla parte interna oggetto di recente manutenzione.

Nello specifico sia le finiture che gli impianti sono efficienti.

Gli ambienti che compongono l'immobile sono di altezza interna superiore a 3 metri e sono accessibili da una vetrina fronte strada che serve la zona ristorante, mentre sul retro si trovano i servizi e la cucina che conta su una chiostrina di pertinenza e di un magazzino e spazi accessori.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle superfici accessorie terrazzo, chiostrina, magazzino).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 3.200,00 per mq.

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **512.000** equivalente alla ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

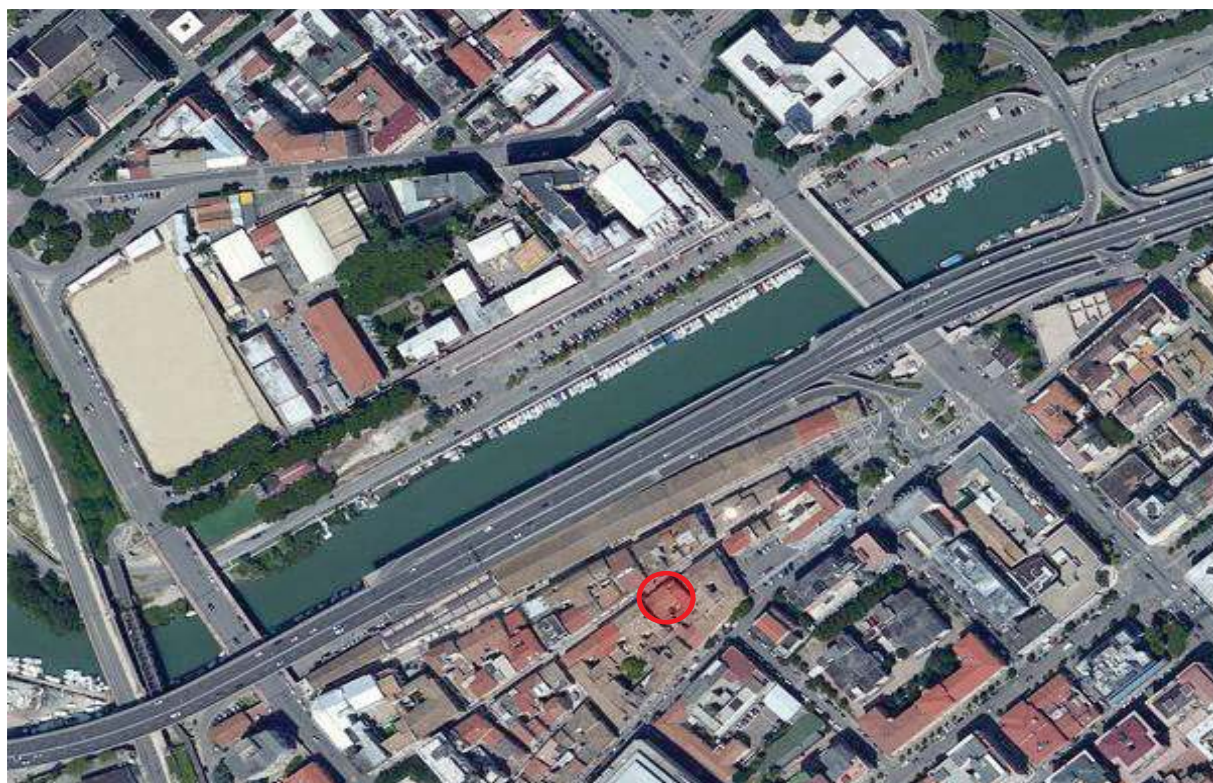
Possono ritenersi valide le considerazioni ed osservazioni espresse per quanto attiene la scheda precedente, essendo di fatti l'immobile in contiguità con il precedente civico 69.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale, si precisa come il contesto esprima una eccellente vocazione per l'uso in sé, soprattutto considerando l'ubicazione al piano al terra e direttamente accessibile da C.so Manthonè.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.3 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 03 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE ZENZERO**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>03 - Ristorante Zenzero</b>
Localizzazione:	c.so Manthonè, 41-43	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto della presente stima, è costituito da un locale ad uso commerciale posto al livello strada al piano terra di fabbricato ottocentesco nel quartiere "Pescara Vecchia" del centro storico della città.

Il locale ha accesso da c.so Manthonè al n°41 e 43 e il fabbricato che lo ospita è di rilevanza storico/culturale perché la casa natale di Flaiano.

La zona è di sicuro pregio per la condizione della centralità, della storicità che per Pescara rappresenta un valore aggiunto, e per lo sviluppo del corso Manthonè nel mercato immobiliare per la presenza dei locali e ristoranti che qualificano l'area.

Il locale è ad oggi impiegato quale ristorante.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio: 25, part.IIIa 81, sub 10, cat. C/1 - classe 7 di 127 mq. oltre pertinenze.

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'immobile in oggetto risulta in buono stato di conservazione sia nella parte generale dello stabile che relativamente alla parte interna oggetto di recente manutenzione.

Nello specifico sia le finiture che gli impianti sono efficienti.

Gli ambienti che compongono l'immobile sono di altezza interna superiore a 3,5 metri e sono accessibili da due vetrine fronte strada che servono la zona ristorante, mentre sul retro si trovano i servizi, la cucina e un magazzino oltre gli spazi accessori.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle superfici accessorie).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad € 3.200,00 per mq.

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **406.400** equivalente alla ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

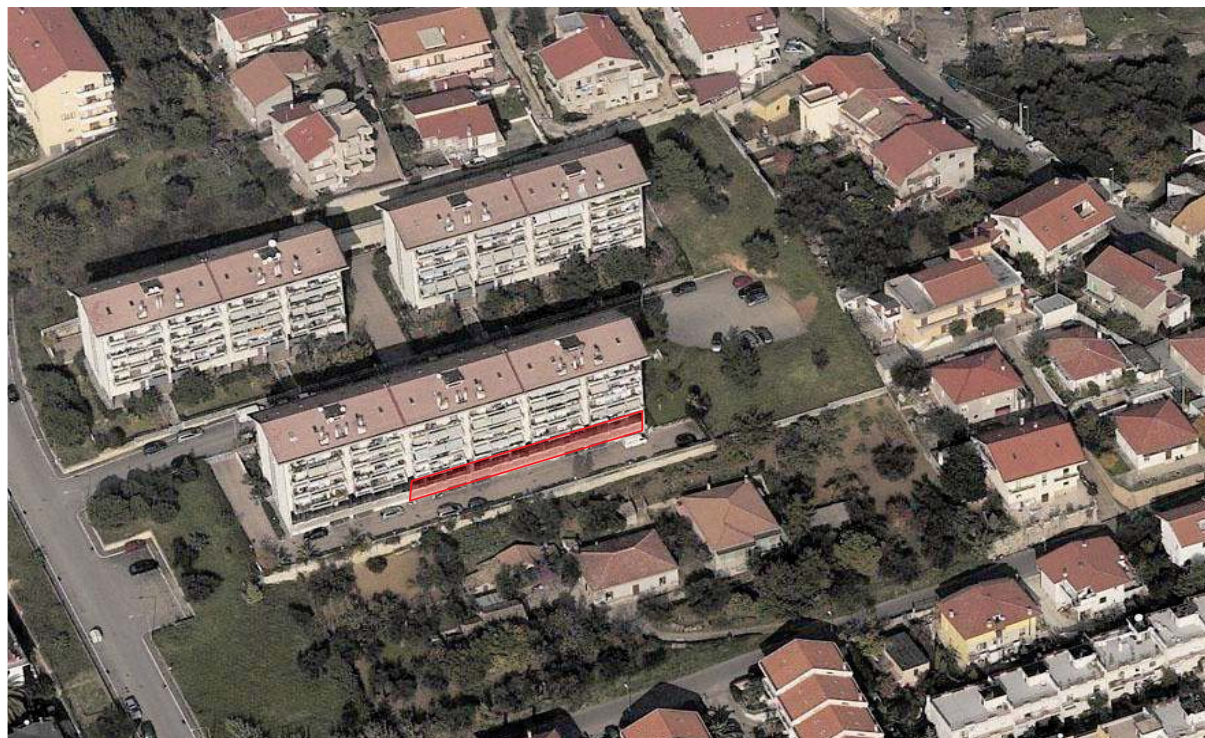
Possono ritenersi valide le considerazioni ed osservazioni espresse per quanto attiene la scheda precedente, essendo di fatti l'immobile in contiguità con il precedente civico 69.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale, si precisa come il contesto esprima una eccellente vocazione per l'uso in sé, soprattutto considerando l'ubicazione al piano al terra e direttamente accessibile da C.so Manthonè.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.4 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 04 – VIA CAMPO FELICE – LOCALI COMMERCIALI**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>04 - Locali commerciali</b>
Localizzazione:	via Campo Felice, 37/49	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso commerciale poste al primo livello al di sotto dell'ingresso di un fabbricato condominiale nel quartiere di Pescara Colli in ambito periferico della città.

Il fabbricato e le unità hanno accesso da via Campo Felice da uno spazio pubblico porticato posto al centro di un complesso residenziale di recente realizzazione.

La zona è di sicuro interesse per la invidiabile vista sulla sottostante val Pescara e la posizione di facile collegamento con il resto dell'area urbana.

I locali non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio: 18, part.IIa 1549,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
Locali	C/1	59	131	Locale 1
commerciali		60	126	Locale 2

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari risulta in buono stato di conservazione perché di recente costruzione.

Le unità sono due locali accessibili ognuno da tre vetrine dal prospiciente portico.

Gli ambienti unici senza divisioni sono vetrati sul lato valle e godono di una invidiabile vista panoramica sulla valle.

La condizione interna è ottima perché ad oggi ancora nuovi; l'altezza interna dei locali è pari a 3,5 m.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti accessorie e comuni).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.400,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	sub	riferimento	Valore
Locali	59	Locale 1	183.400
commerciali	60	Locale 2	176.400

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **359.800** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili commerciali rispecchiano le peculiarità riferite e descritte nella scheda allegata, per quanto attiene il contesto urbano ed ambientale esso denota una ottima accessibilità con le arterie urbane principali, nonché ben posizionata all'interno del contesto residenziale limitrofo; gli edifici al cui interno sono ubicati gli immobili in oggetto sono di recente costruzione, e come verificato in sede di sopralluogo non denotano condizioni estrinseche negative tali da determinare discrasie con il valore unitario €/mq indicato nella scheda allegata.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Provincia: PESCARA

Comune: **PESCARA**

Fascia/zona: **Periferica/- COLLE TELEGRAFO, COLLE DI MEZZO, COLLI INNAMORATI E MADONNA**

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	790	1050	L	4,2	5,8	L
Negozi	NORMALE	1250	1600	L	6,5	8,0	N

I valori min e max indicati rappresentano i margini reali all'interno del quale trova giustificazione il riferimento confermato dallo scrivente rispetto alla scheda allegata.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.



**9.1.5 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 05 – VIA CAFÈ - LOCALI COMMERCIALI**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>05 - Locali commerciali</b>
Localizzazione:	via Cafè, 13	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terra di un fabbricato condominiale nel quartiere di Pescara San Silvestro Spiaggia in ambito periferico della città.

Il fabbricato e le unità hanno accesso da via Cafè da uno spazio pubblico posto al centro di un complesso residenziale di recente realizzazione e variamente strutturato a servizi.

La zona è di sicuro interesse per la posizione di facile collegamento con il resto dell'area urbana e per la vicinanza al mare, oltre che per il recente sviluppo che fanno della zona e nello specifico di questo intervento un'area residenziale di interesse metropolitano.

I locali non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio: 37, part.lla 3395,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
Locali Commerciali	C/1	1	139	Locale 1
		2	141	Locale 2
		3	108	Locale 3
		4	136	Locale 4

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari risulta in buono stato di conservazione perché di recente costruzione.

Le unità compongono la piastra al piano terra che al momento sebbene risulti divisa catastalmente in 4 locali, nel vero non sono ancora realizzate le ripartizioni interne, circostanza che consente il posizionamento sul mercato anche in forma abbinata tra le porzioni per complessivi circa 525 mq.

Tutti i locali sono interamente vetrati e accessibili dall'esterno ed ogni unità è già dotata di servizio igienico e disimpegno compartimentato.

L'altezza interna dei locali è pari a 3,5 m.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti accessorie e comuni).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.800,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	sub	riferimento	Valore
Locali Commerciali	1	Locale 1	264.600
	2	Locale 2	268.200
	3	Locale 3	212.400
	4	Locale 4	261.000

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **1.006.200** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili commerciali rispecchiano le peculiarità riferite e descritte nella scheda allegata, per quanto attiene il contesto urbano ed ambientale esso denota una ottima accessibilità con le arterie urbane principali, nonché ben posizionata all'interno del contesto residenziale limitrofo; gli edifici al cui interno sono ubicati gli immobili in oggetto sono di recente costruzione, e come verificato in sede di sopralluogo non denotano condizioni estrinseche negative tali da determinare discrasie con il valore unitario €/mq indicato nella scheda allegata.

Inoltre il contesto urbano a specifica vocazione metropolitana risulta di particolare interesse anche in considerazione della diretta accessibilità alle arterie stradali di rilievo extra-urbano; inoltre l'area consente di raggiungere il litorale con immediatezza, e senza difficoltà di traffico.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Provincia: PESCARA

Comune: **PESCARA**

Fascia/zona: **Suburbana/- VILLAGGIO ALCIONE E ZONE LIMITROFE**

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	790	1500	L	4,2	7,9	L
Negozi	NORMALE	1150	2150	L	5,9	11,1	L

I valori min e max indicati rappresentano i margini reali all'interno del quale trova giustificazione il riferimento confermato dallo scrivente rispetto alla scheda allegata.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.6 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: MONTESILVANO – 06 – VIA DE GASPERI - APPARTAMENTI**

Comune:	<b>MONTESILVANO</b>	Immobile:	<b>06 - Appartamenti</b>
Localizzazione:	via De Gasperi, 10 (c.da Giardino)	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Cooperativa SARA – COCEA Abruzzi</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano terra e primo di un fabbricato condominiale nel centro di Montesilvano Colle.

Le unità hanno accesso da via De Gasperi da uno spazio condominiale posto sul fronte del fabbricato residenziale di recente realizzazione.

La zona è di interesse per la posizione di pregio per la prospicienza con il santuario di Madonna della Neve, oltre che per il valore paesaggistico della zona e del borgo di Montesilvano Colle.

Gli immobili non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

Le unità si compongono di due appartamenti articolati su due livelli entrambi dotati di corte esclusiva a giardino e posto auto oltre all'abbinamento di garage.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Montesilvano (cod. F646) - Foglio: 16, part.IIa 1083,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
Appartamento	A/2	20	128	Int. A1
Garage	C/1	12	19	Int. 1
Posto auto		4	14	
Appartamento	A/2	22	118	Int. A2
Garage	C/1	16	16	Int. 5
Posto auto		6	14	

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari risulta in buono stato di conservazione perché di recente costruzione.

Le unità residenziali sono formate al piano terra da locali cantina/taverna con servizi collegati da scale interne con il sovrastante appartamento che hanno uscite dirette sui retrostanti giardini in quota e di esclusiva pertinenza.

Gli appartamenti affacciano anche sulla corte condominiale prospiciente il fabbricato con ampi terrazzi protetti in logge profonde.

L'altezza interna degli appartamenti è pari a 2,7 m., mentre i locali taverna hanno una altezza interna di 2,4 m.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso ecc. oltre le superfici accessorie terrazzi, ballatoi e giardini).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.450,00 per mq. che ha rappresentato il valore base parametrizzato per la stima del garage e del posto auto.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	sub	riferimento	Valore
Appartamento	20	Int. A1	185.774
Garage	12	Int. 1	15.200
Posto auto	4		4.200
Appartamento	22	Int. A2	171.173
Garage	16	Int. 5	12.800
Posto auto	6		4.200

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **393.347** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili residenziali risultano nuovi e mai utilizzati, di recente costruzione, entrambi al piano terra con i relativi garage annessi.

La zona è residenziale e di interesse per la buona accessibilità, nonché la buona posizione a ridosso del centro antico.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Provincia: PESCARA

Comune: **MONTESILVANO**

Fascia/zona: **Suburbana/- CENTRO ANTICO DI MONTESILVANO COLLE E ZONE LIMITROFE**

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore (€/mq) Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,8	5	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1550	L	5	7	N
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,9	5,6	N

I valori min e max indicati rappresentano i margini reali all'interno del quale trova giustificazione il riferimento confermato dallo scrivente rispetto alla scheda allegata.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.7 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 07 – VIA ARENAZZE – FABBRICATO RURALE**

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>07 - Fabbricato rurale</b>
Localizzazione:	via Arenazze	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari composte da due piccoli fabbricati rurali e dalla relativa area di pertinenza che rappresentano la risultante di un intervento immobiliare che ha visto la realizzazione di villette a schiera.

Le unità hanno accesso da via Arenazze e da uno spazio condominiale posto sul retro dei fabbricati residenziali di recente realizzazione.

La zona è in posizione prossima al centro storico della città di Chieti in ambito urbano di margine.

Gli immobili sono di vecchia data di realizzazione e ad oggi non sono fruibili all'uso.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio: 29, part.III 1157, con il sub 1 - Cat. A/5

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le unità immobiliari risultano in cattivo stato di conservazione.

Il fabbricato principale è costituito da un volume articolato su due livelli che nel complesso sviluppano una Superficie Lorda di circa 60 mq., mentre il secondo fabbricato è un annesso di circa 24 mq.

L'area di pertinenza copre complessivamente una superficie di circa 600 mq.

Il valore degli immobili è principalmente collegato con la preesistenza volumetrica e nel diritto di superficie del fabbricato.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo sia per il calcolo dell'area che per quello dei fabbricati.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi del mq commerciale che si traduce in un valore omnicomprensivo formulato come valore unitario a corpo (terreno e fabbricati).

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **75.000** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.



Il bene in oggetto è composto da un'area edificabile con sovrastante fabbricato, come verificato in sede di sopralluogo l'immobile è da demolire in quanto con le vigenti normative antisismiche peraltro renderebbe il proprio recupero strutturale e funzionale antieconomico, in considerazione peraltro della conformazione volumetrica dei piccoli fabbricati medesimi: distribuzione dei singoli volumi e superfici. Considerata l'ubicazione centrale dell'area, e in ottima posizione rispetto all'accesso delle vie di collegamento da e per il centro urbano della città di Chieti, l'area presenta un buona appetibilità economica, soprattutto per potenziali investimenti di ridotte dimensioni ma di particolare appetibilità commerciale.

La zona è residenziale e di interesse per la buona accessibilità, nonché la buona posizione a ridosso del centro antico.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima del bene è da considerare che il riferimento è comunque l'area edificabile in se, al netto degli oneri necessari per la demolizione dei volumi oggi presenti, in tal senso è corretto a parer dello scrivente considerare un valore parametrico pari ad €/mq 125,00, in linea pertanto con il valore a corpo indicato nella scheda. Per casi specifici non è possibile applicare e/o verificare i valori indicati in banche dati precostituite.

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.8 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 08 – VIA SAN CAMILLO DE LELLIS – LOCALI COMMERCIALI**

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>08 - Locali commerciali</b>
Localizzazione:	via San Camillo De Lellis,	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso commerciale poste ai piani bassi di un 3 fabbricati condominiali nel quartiere di San Donato - Filippone in ambito periferico della città di Chieti.

Le unità hanno accesso da via San Camillo De Lellis e da spazi pubblici, semipubblici e condominiali che articolano diversi ambiti differenziati del complesso immobiliare.

La zona ha visto un recente sviluppo residenziale per la posizione di facile collegamento con il centro urbano e per la valenza panoramica della zona.

I locali non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio: 47,

Destinazione	lotto	cat.	part.lla	sub	superficie
Locali Commerciali	A	C/1	4144	36	87
				37	89
				38	89
				39	87
Locali Commerciali	B	C/1	4064	39	146
Magazzino/Deposito		C/2		40	123
Locali Commerciali	C	C/1	4206	35	606
				41	60
				42	38
				43	38
				44	60

### 3. Caratteristiche dell'asset

Gli stabili che contengono le unità immobiliari risultano in buono stato di conservazione perché di recente costruzione anche se per taluni spazi esterni è richiesto un intervento di completamento e/o sanatoria di dissesti.

Le unità compongono le piastre ai piani terra e seminterrati e nei differenti casi le unità sono contigue e dunque possono essere unificate in proposte di maggiore superficie.

I locali sono dotati di servizi igienici e spesso anche attrezzati con impianti. Ogni unità è totalmente vetrata almeno sul fronte e accessibile da spazi pubblici ad eccezione del lotto C che richiede l'ingresso nella proprietà condominiale e pertanto i locali risultano consoni ad uso ufficio e servizi terziari.

L'altezza interna dei locali è pari a 3 m. ad eccezione di quelli del lotto C pari a 3,4 m e dei locali deposito di 2,5 m.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti accessorie e comuni). Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico ricompreso tra €. 1.050,00 e €. 1.300,00 per mq. Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	lotto	part.lla	sub	Valore
Locali Commerciali	A	4144	36	91.350
			37	93.450
			38	93.450
			39	91.350
Locali Commerciali	B	4064	39	189.800
Magazzino/Deposito			40	147.600
			35	272.700
Locali Commerciali	C	4206	41	72.000
			42	45.600
			43	45.600
			44	72.000

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **1.214.900** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili commerciali risultano ubicati all'interno di immobili in ottimo stato di manutenzione e conservazione, peraltro i locali non sono stati mai utilizzati.

La zona è residenziale e di interesse per la buona accessibilità, nonché la buona posizione a ridosso del centro urbano, nonché al centro direzione denominato Theate Center. Peculiarità rilevante è inoltre la possibilità di rendere comunicanti i singoli locali e di realizzare delle fusioni immobiliare in funzione delle diverse esigenze commerciali, anche per la presenza del fronte vetrato e il blocco servizi igienici ed impiantistici. Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo; si rileva in tal senso che i valori assunti in sede di stima allegata al concordato potrebbero essere in realtà amplificati soprattutto per la condizione che i beni commerciali non sono stati mai utilizzati; resta comunque confermato il parametro min e max indicato di €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.300,00 in considerazione non solo dell'attuale flessione del mercato immobiliare, ma anche considerato che l'ultimo semestre delle compravendite immobiliari ha comunque confermato il valore medio quale punto di riferimento per lo scambio tra domanda ed offerta per beni commerciali di simili caratteristiche.

Provincia: CHIETI

Comune: **CHIETI**

Fascia/zona: **Semicentrale/FILIPPONE (PARTE)-SAN DONATO-S.M.CALVONA-MAD. DELLA VITTORIA-STADIO**

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	N
Negozi	NORMALE	1100	2200	L	4,7	9,4	N

I singoli dati anagrafici, catastali, metrici, ecc indicati all'interno delle schede corrispondono a dati reali e verificati, nonché il sopralluogo ha permesso di constatare l'attuale consistenza e stato di conservazione dei medesimi. Restano a disposizione, qualora necessari, i report di calcolo di stima elaborati dallo scrivente, i quali sono omessi nella presente solo al fine di non incrementare oltremodo il volume della presente relazione.

**9.1.9 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 09 – VIA PAPA GIOVANNI II – UNITÀ VARIE**

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>09 - Unità varie</b>
Localizzazione:	via Papa Giovanni Paolo II,	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Cooperativa SARA – COCEA Abruzzi</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari a varie destinazioni d'uso poste nei due fabbricati condominiali nel quartiere del Villaggio Mediterraneo in ambito urbano della città di Chieti. L'area è di certo interesse e valore immobiliare perché in zona altamente strutturata in ambito metropolitano per la presenza dell'Ospedale e del Campus Universitario che ha visto un impressionante recente sviluppo residenziale. Gli immobili non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi. Va specificato che le unità a soffitta sono oggetto di lavori per la trasformazione degli stessi a residenze e la stima di dette parti tiene conto anche del valore acquisito dalle autorizzazioni urbanistiche.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) - Foglio: 17, part.IIa 5444,

Destinazione	cat.	sub	superficie	Destinazione	cat.	sub	superficie	Destinazione	cat.	sub	superficie
Garage	C/6	6	25,57	Posto auto esterno	C/6	93	12,50	Ripostiglio	C/2	24	5,48
		10	24,87			94	12,50			25	4,24
		17	23,86			98	12,50			30	2,73
		19	21,91			101	12,50			130	62,62
		21	25,79	Posto auto coperto		78	13,36			131	59,97
		22	19,40			104	129,40			132	88,55
		27	21,97	Locale commerciale	C/1	105	113,00			148	68,78
		35	19,28			106	113,00			149	96,62
		39	29,25			107	127,26			150	59,97
		40	24,56			108	109,16			167	62,62
		45	21,64			109	64,00			168	59,97
		46	21,61			110	130,00			169	88,55
50	14,76	111	112,78			185	59,97				
52	23,16	112	112,78			186	68,78				
64	23,31	113	133,70			187	96,62				

### 3. Caratteristiche dell'asset

Gli stabili che contengono le unità immobiliari risultano in buono stato di conservazione perché di recente costruzione anche se per talune problematiche è in corso l'intervento di completamento e/o sanatoria di dissesti. Le unità compongono le piastre ai piani terra, seminterrati e sottotetto dei fabbricati e in taluni casi le unità sono contigue e dunque possono essere unificate in proposte di maggiore superficie. I locali commerciali sono dotati di servizi igienici e attrezzati con impianti di condizionamento ed è totalmente vetrata sia sul fronte che sul retro.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo. La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso. In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti accessorie e comuni). Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico di €/mq. 1.550,00 per la parte residenziale e suoi derivati di decremento (sottotetti, garage, rip.) e di €/mq. 2.200,00 per i locali commerciali. Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	cat.	sub	Valore	Destinazione	cat.	sub	Valore	Destinazione	cat.	sub	Valore
Garage	C/6	6	23.013	Posto auto esterno	C/6	93	4.375	Ripostiglio	C/2	24	4.384
		10	22.383			94	4.375			25	3.392
		17	21.474			98	4.375			30	2.184
		19	19.719			101	4.375			130	75.144
		21	23.211	Posto auto coperto		78	8.016			131	71.958
		22	17.460			104	284.680			132	106.254
		27	19.773	Locale commerciale	C/1	105	248.600			148	82.536
		35	17.352			106	248.600			149	115.938
		39	26.325			107	279.972			150	71.958
		40	22.104			108	240.152			167	75.144
		45	19.476			109	140.800			168	71.958
		46	19.449			110	286.000			169	106.254
50	13.284	111	248.116			185	71.964				
52	20.844	112	248.116			186	82.536				
64	20.979	113	294.140			187	115.938				

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **3.909.080** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima. Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili commerciali risultano ubicati all'interno dell'area della casa dello studente a ridosso del università degli Studi G. d'Annunzio di Chieti e del Policlinico; denominato il quartiere del Villaggio Mediterraneo l'area è di estremo interesse sia commerciale che residenziale per la presenza dell'università, in relazione al soggiorno degli studenti. Inoltre il Campus Universitario con annesso l'area sportiva incrementa ulteriormente il grado di appetibilità per il blocco immobiliare oggetto della presente stima. L'asset corrisponde alla descrizione e consistenza riportata nella scheda, in fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto riscontrare la corrispondenza di quanto descritto in precedenza, nonché la posizione strategic dell'intera area rispetto allo sviluppo economico ed immobiliare del bacino di riferimento.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo; si rileva in tal senso che i valori assunti in sede di stima allegata al concordato potrebbero essere in realtà amplificati soprattutto per la posizione altamente strategica di sviluppo economico dell'intera area, nonché del bacino di utenza elevatissimo determinato dalla presenza del Campus Universitario e del Policlinico, nonché dell'intero agglomerato urbano di Chieti Scalo; corona la strategicità dell'intera area anche l'immediato accesso alla rete viaria extra urbana: asse attrezzato, autostrada e vicinanza della stazione FF.SS.

Sono pertanto confermati i parametri economici min e max indicati di €/mq 1.550,00 ed €/mq 2.200,00 in considerazione non solo delle osservazioni innanzi descritte, ma anche in virtù dell'altimo potenziale di sviluppo ancora da completare dell'intera area del Villaggio del Mediterraneo.

Provincia: CHIETI

Comune: **CHIETI**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIALE BENEDETTO CROCE, VIA DEI VESTINI E VIA COLONNETTA**

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	5	7,5	N
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,6	5,4	N
Box	NORMALE	900	1350	L	3,7	5,5	N

Provincia: CHIETI

Comune: **CHIETI**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIALE BENEDETTO CROCE, VIA DEI VESTINI E VIA COLONNETTA**

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1050	L	3	4,5	N
Negozi	NORMALE	1600	3200	L	7	14	N



**9.1.10 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: GUARDIAGRELE (CH) - 10 – VIA GRAMSCI – UFFICI**

Comune:	<b>GUARDIAGRELE (CH)</b>	Immobile:	10 - Uffici (Sede)
Localizzazione:	via Gramsci, 45	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### **1. Descrizione immobile**

L'immobile oggetto della presente stima, è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato condominiale nella zona Fontuccia in ambito urbano di Guardiagrele.

Il fabbricato e l'appartamento hanno accesso diretto da via Gramsci al n°45.

La zona è posta al margine del centro storico in zona residenziale che di recente ha visto un discreto sviluppo realizzato proprio dal consorzio.

L'immobile è attualmente utilizzato come ufficio quale sede della società.

### **2. Individuazione catastale**

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Guardiagrele (cod. E243) - Foglio: 16, part.IIa 867, sub 2, Cat. A/2 di 80 mq. circa.

### **3. Caratteristiche dell'asset**

Lo stabile che contiene le unità immobiliari risulta in discreto stato di conservazione.

Nello specifico l'appartamento è efficiente nelle parti impiantistiche e nei serramenti in buono stato manutentivo.

Il bagno necessita di nuova manutenzione nelle finiture.

### **4. Valutazione**

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso ecc. oltre le superfici accessorie terrazzi, ballatoi).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.200,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

### **5. Conclusioni**

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **96.000** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'appartamento corrisponde per consistenza e conservazione d'uso a quanto descritto e riferito nella descrizione dell'allegata scheda, ubicato all'interno in un edificio a ridosso del centro storico presenta buona commerciabilità nonché essendo la piccola palazzina di recente costruzione risultano esclusi oneri extra di manutenzione ordinaria e straordinaria in sede di acquisto.

Come verificato il contesto urbano e discreto nell'accessibilità e nei servizi disponibili; sono efficienti inoltre anche gli impianti dell'immobile.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'unità immobiliare, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici min e max indicati di €/mq 1.550,00 ed €/mq 2.200,00 in considerazione non solo delle osservazioni innanzi descritte, ma anche in virtù dell'altimo potenziale di sviluppo ancora da completare dell'intera area del Villaggio del Mediterraneo.

Provincia: CHIETI

Comune: **GURDIAGRELE**

Fascia/zona: **Centrale/CNTRIO STORICO**

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,5	N
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	650	950	L	2,6	3,8	N

**9.1.11 CHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 11 – VIA SIGISMONDI – APPARTAMENTI**

Comune:	<b>LANCIANO (CH)</b>	Immobile:	<b>11 - Appartamenti</b>
Localizzazione:	via Sigismondi, 10 (loc. Santa Rita)	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano terra e primo di un fabbricato condominiale sito in area periferica di espansione residenziale del comune di Lanciano.

Le unità hanno accesso da via Sigismondi da uno spazio pubblico a piazzale parcheggio posto sul fronte del fabbricato che è di recentissima realizzazione.

La zona è di nuovo sviluppo e di interesse per la posizione ben collegata con l'area urbana e il territorio.

Gli immobili non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

Le unità si compongono di due appartamenti con in abbinamento un garage per ognuno.

L'appartamento al piano terra è anche dotato di piccolo spazio esterno esclusivo a giardino.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Lanciano (cod. E435) - Foglio: 28, part.IIa 4339,

<i>Destinazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sub</i>	<i>superficie</i>	<i>riferimento</i>
Appartamento	A/2	7	95	Int. 1
Garage	C/6	39	25	Int. G/16
Appartamento	A/2	11	90	Int. 5
Garage	C/6	38	25	Int. G/15

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari è di recentissima realizzazione.

Le unità residenziali sono di simile composizione ad eccezione per lo sviluppo dei terrazzi e della uscite diretta sul prospiciente giardino in quota e di esclusiva pertinenza dell'appartamento posto al piano terra.

Gli appartamenti affacciano entrambi sullo spazio pubblico prospiciente il fabbricato.

L'altezza interna degli appartamenti è pari a 2,7 m. mentre il livello garage seminterrato ha una altezza interna di 2,5 m.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso ecc. oltre le superfici accessorie terrazzi, ballatoi e giardini).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.500,00 per mq. che ha rappresentato il valore base parametrizzato per la stima del garage.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

<i>Destinazione</i>	<i>sub</i>	<i>riferimento</i>	<i>Valore</i>
Appartamento	7	Int. 1	142.500
Garage	39	Int.	18.750
Appartamento	11	Int. 5	135.000
Garage	38	Int.	18.750

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **315.000** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'immobile al cui interno sono ubicati i due appartamenti e relativi garage è come verificato in situ di recentissima costruzione, pertanto in ottimo stato di funzionalità; l'area urbana in cui sono ubicati è ben collegata con il centro urbano di Lanciano, nonché denota anche una buona presenza di servizi; nel dettaglio l'area è a vocazione prevalentemente residenziale.

Come sempre l'unità di riferimento superficiale considera le rispettive incidenze delle parti comuni.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'unità immobiliare, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici min e max indicati di €/mq 1.500,00 per gli appartamenti in considerazione che trattasi di una piccola palazzina assimilabile ad un piccola pluri-famigliare, ed €/mq 750,00 per i garage in considerazione che trattasi di una palazzina in ottime condizioni.

Provincia: CHIETI

Comune: **LANCIANO**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA NORD (SANTA GIUSTA, SANTA LIBERATA, SAN IORIO)**

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1550	L	5	7	N
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	N

**9.1.12 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 12 – VIA TINARI – UNITÀ VARIE**

Comune:	<b>LANCIANO (CH)</b>	Immobile:	<b>12 - unità varie</b>
Localizzazione:	via Tinari, 6	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso garage, ripostiglio e soffitte poste nel fabbricato condominiale sito in area periferica di espansione residenziale del comune di Lanciano.

Le unità hanno accesso da via Tinari da uno spazio pubblico a piazzale parcheggio posto sul fronte e sul retro del fabbricato che è di recente realizzazione.

La zona è di nuovo sviluppo e di interesse per la posizione ben collegata con l'area urbana e il territorio con le aree commerciali e a servizi.

Gli immobili non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

Le unità si compongono di due soffitte e altrettanti garage e ripostigli.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Lanciano (cod. E435) - Foglio: 32,

Destinazione	cat.	par.lla	sub	superficie	riferimento
Locale soffitta	C/2	4297	126	17	comp. B – Pal. B
			129	43	
Garage	C/6	4385	45	35	comp. B – Pal. D
			63	17	
Ripostiglio	C/2		55	18	
			78	4	

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari è di recente realizzazione.

Le unità residenziali sono dislocate in differenti blocchi di fabbricato e sono di diversa natura, destinazione, consistenza e dislocazione.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso ecc. oltre le superfici accessorie).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico pari ad €. 1.400,00 per mq. che ha rappresentato il valore base parametrizzato per la stima dei garage, dei sottotetti e ripostigli.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	cat.	par.lla	sub	riferimento	Valore
Locale soffitta	C/2	4297	126	comp. B Pal. B	6.800
			129		17.200
Garage	C/6	4385	45	comp. B Pal. D	24.500
			63		12.750
Ripostiglio	C/2		55		6.300
			78		1.400

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **68.950** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.



I locali ad uso garage, soffitta e magazzino sono all'interno di una palazzina in buono stato di conservazione; il contesto urbano come verificato in sede di sopralluogo è ben accessibile e collegato con il centro urbano di Lanciano, nonché risultano anche presenti diversi servizi a scala territoriale. Come sempre l'unità di riferimento superficiale considera le rispettive incidenze delle parti comuni. Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'unità immobiliare, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo. Sono pertanto indicati i parametri economici di €/mq 515,00 per gli immobili uso garage, soffitta e/o cantina in considerazione che trattasi di una palazzina in discreto stato di conservazione, e che comunque i potenziali acquirenti dei suddetti beni sono del tutto in strettissima correlazione agli attuali residenti presenti nella palazzina medesima.

Provincia: CHIETI

Comune: **LANCIANO**

Fascia/zona: **Periferica/ZONA NORD (SANTA GIUSTA, SANTA LIBERATA, SAN IORIO)**

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	N
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1550	L	5	7	N
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	900	1350	L	3,7	5,5	N

**9.1.13 SCHEDA ANALISI FABBRICATI: BOIANO (CB) – 13 – VIA F. ROMANA – APPARTAMENTI + GARAGE**

Comune:	<b>BOIANO (CB)</b>	Immobile:	<b>13 - Appartamenti con Garage</b>
Localizzazione:	via F. Romano, 2/4	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

Gli immobili oggetto della presente stima, sono differenti unità immobiliari ad uso residenziale poste ai diversi piani di un piccolo complesso immobiliare costituito da due fabbricati condominiali pressoché gemelli siti in area periferica di espansione residenziale del comune di Boiano.

Le unità hanno accesso da via F. Romano e da uno spazio pubblico a piazzale parcheggio posto sul lato dei fabbricati che sono di recentissima realizzazione.

La zona è di nuovo sviluppo e di interesse per la posizione ben collegata con l'area urbana e il territorio.

Gli immobili non sono mai stati impiegati all'uso e risultano per questo nuovi.

Le unità si compongono di sette appartamenti e cantina con in abbinamento un garage per ognuno.

Il condominio è dotato al piano terra di piccolo spazio esterno a giardino.

### 2. Individuazione catastale

Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Boiano (cod. A994) - Foglio: 50, part.IIa 2449,

Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento	Destinazione	cat.	sub	superficie	riferimento
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	12	123,00	Int. 1 – pal A	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	24	121,00	Int. 2 – pal B
Garage	C/6	7	23,00	Int. A/1	Garage	C/6	18	39,00	Int. B/2
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	13	123,00	Int. 2 – pal A	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	26	123,00	Int. 3 – pal B
Garage	C/6	8	23,00	Int. A/2	Garage	C/6	19	23,00	Int. B/3
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	16	121,00	Int. 5 – pal A	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	27	118,00	Int. 4 – pal B
Garage	C/6	10	23,00	Int. A/5	Garage	C/6	21	24,00	Int. B/4
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	25	116,00	Int. 1 – pal B	(1) <i>I sub relativi agli appartamenti contengono anche la cantina-ripostiglio al piano seminterrato.</i>				
Garage	C/6	23	39,00	Int. B/1					

### 3. Caratteristiche dell'asset

Lo stabile che contiene le unità immobiliari è di recentissima realizzazione.

Le unità residenziali sono di simile composizione ad eccezione per lo sviluppo di alcune unità del fabbricato B e dei garage con piccole discordanze che incidono sui terrazzi e cantinole.

Gli appartamenti affacciano tutti sullo spazio pubblico prospiciente il fabbricato e sul retro con balconi spesso sui tre lati liberi. L'area è esposta al panorama circostante che conferisce agli alloggi un'ampia visuale libera.

L'altezza interna degli appartamenti è pari a 2,75 m. mentre il livello garage seminterrato ha una altezza interna di 2,4 m. e le unità basse sono sollevate rispetto alla quota strada sul piano rialzato.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato unitario lordo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione, lo stato di manutenzione, la destinazione, oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

In generale quindi la stima tiene conto dei valori al contorno che contribuiscono a apprezzare o deprezzare il bene che si traduce in un valore di sintesi al mq commerciale (incidenze della superficie propria più quella delle parti comuni, scale, androne/ingresso, giardini, ecc. oltre le superfici accessorie terrazzi e cantinole).

Allo sviluppo della superficie è stato attribuito un valore unitario parametrico medio pari ad €. 1.150,00 per mq. che ha rappresentato il valore base parametrizzato anche per la stima del garage.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Destinazione	cat.	sub	riferimento	Valore	Destinazione	cat.	sub	riferimento	Valore
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	12	Int. 1 – pal A	135.300	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	24	Int. 2 – pal B	133.100
Garage	C/6	7	Int. A/1	13.800	Garage	C/6	18	Int. B/2	23.400
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	13	Int. 2 – pal A	135.300	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	26	Int. 3 – pal B	141.450
Garage	C/6	8	Int. A/2	13.800	Garage	C/6	19	Int. B/3	13.800
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	16	Int. 5 – pal A	145.200	Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	27	Int. 4 – pal B	135.700
Garage	C/6	10	Int. A/5	13.800	Garage	C/6	21	Int. B/4	14.400
Appartamento <sup>(1)</sup>	A/2	25	Int. 1 – pal B	127.600	(1) <i>I sub relativi agli appartamenti contengono anche la cantina-ripostiglio al piano seminterrato.</i>				
Garage	C/6	23	Int. B/1	23.400					

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato, è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni è pari ad Euro **1.070.050** equivalente alla sommatoria delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già ponderato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

Gli immobili residenziali sono ubicati in area residenziale di espansione come verificato in sede di visita, inoltre come descritto nella schede allegata le due palazzine sono simili per tipologia architettonica e strutturale.

L'ubicazione urbanistica dell'area nonché delle due palazzine di recente costruzione determinano un asset immobiliare dalle ottime condizioni di commerciabilità, nonché in virtù della condizione di sviluppo ed espansione dell'intera area, i collegamenti stradali sono discreti e anche la vicinanza ai servizi di primaria importanza. Rendono interessanti la commerciabilità dei singoli appartamenti anche la buona dotazione di spazi esterni quali balconi e terrazzi su anche tre lati delle singole palazzine residenziali.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima delle singole unità immobiliari, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, verifiche presso agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori perfettamente in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 1.150,00 che hanno determinato il punto di riferimento per la stima sia dei garage che dei singoli appartamenti, soprattutto in considerazione che rispetto ai valori prossimi indicati nella tabella a seguire nel caso specifico trattasi comunque di immobili di recente costruzione.

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: **BOIANO**

Fascia/zona: **CENTRO URBANO**

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	860	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	N
Ville e villini	NORMALE	600	900	L	2,8	4,2	N

**9.1.14 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 14 – VIA C. FELICE – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>14 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Campo Felice – loc. Colli Innamorati	Categoria:	<b>IMMOBILI</b>
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile posta al margine dell'area di espansione Peep di Colli Innamorati "O" di Pescara in zona panoramica caratterizzata da un edificato intensivo di fabbricati condominiali.

L'area ricade nella sottozona B6 (art.36) -Conservazione e completamento di Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice Uet 0,25 mq/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 18

<i>destinazione</i>	<i>part.lla</i>	<i>superficie</i>
Terreno	5	535
	9	265
	2180	69

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione di 869 mq.

Detta condizione genera un intervento per il quale il progetto preveda la realizzazione di 217,3 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali, con altezza massima consentita di 10,50 m.

L'area è appetibile sul mercato locale perché l'intervento è di piccola portata e quindi facilmente commerciabile e richiesto dalla domanda di nuove residenze.

la zona è di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, la particolarità legata alla rarità di tali proposte, nonché per l'apertura panoramica.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 80,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

<i>Voce di stima</i>	<i>Valore €.</i>
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>69.520</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **69.520** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

In considerazione del contesto urbano in cui è collocata l'area edificabile, nonché in adiacenza all'area PEEP DI Colle Innamorati, è potenzialmente corretto ipotizzare che l'area in se sia commercialmente valida e appetibile per investimenti immobiliari di piccole dimensioni.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata: l'accessibilità dell'area e lo sviluppo consolidato dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 80,00 che hanno determinato il valore dell'area PEEP oggetto di stima.

**9.1.15 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 15 – VIA COLLE PIZZUTO – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>15 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Colle Pizzuto - loc. Colle Pineta	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		





### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da due aree edificabili poste in zona di pregio paesaggistico e panoramico collinare di Pescara; I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep 10.15 di Colle Pineta in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi a villa.

L'area ricade nella sottozona C1 (art.42) - Espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice If 0,75 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 32

<i>destinazione</i>	<i>part.lla</i>	<i>superficie</i>
Terreno	569	2.480
	609	1.010

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 3.490 mq. quota che rappresenta il 54% del comparto che di fatto si traduce nel plus-valore di soggetto maggiormente titolato alla realizzazione.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 818 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali, con altezza massima consentita di 7,50 m.

Ad oggi è stata presentata in Comune una proposta progettuale per l'intero comparto avendo attivato accordi preliminari con altri soggetti proprietari ma al momento il Comune sta predisponendo un progetto di massima per l'assetto del comparto.

L'area è appetibile e di notevole interesse sul mercato locale testimoniato dai numerosi contatti intercorsi.

L'intervento è di media portata e quindi facilmente commerciabile ma oltre ciò la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, la particolarità legata alla rarità di tale proposta, nonché per l'apertura panoramica e la valenza paesaggistica comprovata dal rango dell'edificato circostante.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario pari ad €/mq. 200,00 per la part.lla 569 e €/mq. 180,00 per la part.lla 609.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

<b>Voce di stima</b>	<b>Valore €.</b>
<b>Valore Terreno edificabile p.lla 569</b>	496.000
<b>Valore Terreno edificabile p.lla 609</b>	181.800

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **677.800** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

In considerazione del contesto urbano in cui sono collocate le due aree edificabili: zona PEEP Colle Pineta, di particolare pregio ambientale e paesaggistica, nonché della tipologia edilizia presente in zona e constatata in fase di sopralluogo: edilizia di tipo estensiva con presenza di vile e villini, è possibile confermare la ottima commercializzazione delle due aree edificabili, nonché la relativa ubicazione strategica in considerazione della presenza delle arterie stradali di diretto collegamento con il tessuto urbano a mare.

Risultano essere confermate le attività tecnico-amministrative in corso.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata: l'accessibilità dell'area e lo sviluppo consolidato dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 200,00 per la particella n° 569 e di €/mq 180,00 per la particella n° 609.

Da rilevare che all'interno del comparto le due aree in oggetto rappresentano oltre la quota del 50% richiesta per l'attivazione del medesimo, tale condizione di fatto determina un specifica plus-valenza all'asset in virtù della diretta edificabilità che il proprietario potrebbe attivare essendo in maggioranza rispetto ai restanti proprietari all'interno del comparto.

**9.1.16 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 16 – SAN SILVESTRO COLLE – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>16 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	San Silvestro Colle	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona collinare di Pescara in ambito di espansione urbana; I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep 10.13 di San Silvestro Colle Pineta in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi unifamiliari e condominiali.

L'area ricade nella sottozona C1 (art.42) - Espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità intensiva (indice If 1,24 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 43

destinazione	part.lla	superficie
Terreno	177	850
	304	2.348
	311	1.587
	1181	1.573
	1182	55
	1185	140

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 6.553 mq. quota che rappresenta il 51,63% del comparto che di fatto si traduce nel plus-valore di soggetto maggiormente titolato alla realizzazione.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 2.613 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali, con altezza massima consentita di 13,80 m.

Ad oggi è stata presentata in Comune una proposta progettuale per l'intero comparto avendo attivato accordi preliminari con altri soggetti proprietari, ma al momento il Comune sta predisponendo un progetto di massima per l'assetto del comparto.

L'intervento è di discreta portata e quindi richiede un proponente capace di attivare interventi complessi ma oltre ciò la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti con l'ambito urbano e metropolitano.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario medio pari ad €. 150,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>982.950</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **982.950** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

In considerazione del contesto urbano in cui sono collocate le due aree edificabili: zona PEEP di San Silvestro Colle Pineta, di particolare pregio ambientale e paesaggistica, nonché della tipologia edilizia presente in zona e constatata in fase di sopralluogo: edilizia di tipo estensiva con presenza di vile e villini, è possibile confermare la ottima commercializzazione delle due aree edificabili, nonché la relativa ubicazione strategica in considerazione della presenza delle arterie stradali di diretto collegamento con il tessuto urbano a mare.

Risultano essere confermate le attività tecnico-amministrative in corso nonché le specifiche considerazioni tecnico-urbanistiche indicate per la scheda precedenza anche essa ubicata nella medesima zona urbana di Colle Pineta; anche nel caso specifico l'area in oggetto rappresenta la quota superiore al 50% prevista per l'attivazione del comparto, e come in precedenza sono confermate e verificate le attività tecnico-amministrative in corso presso l'ente.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata: l'accessibilità dell'area e lo sviluppo consolidato dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 150,00.

**9.1.17 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 17 – STRADA VECCHIA FONTANELLE – FABB.TO + TERRENO**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>17 - Fabbricato con Terreno</b>
Localizzazione:	Strada Vecchia Fontanelle, 57/1	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da un fabbricato bifamiliare e l'area di pertinenza a giardino posti in zona periferica di Pescara in ambito di espansione urbana che hanno visto un recente sviluppo immobiliare.

La zona urbana è caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi unifamiliari e parti di edificato intensivo con agglomerati condominiali.

L'area ricade nella sottozona B3 (art.33) – Completamento e Recupero di PRG, per la quale è prevista una edificabilità intensiva (indice If 1,00 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il bene è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 35, part.IIa 1082

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'asset in oggetto ha una duplice valenza legata sia alla trasformabilità che a quella del semplice recupero manutentivo del fabbricato già considerevolmente dotato di spazi e potenzialità.

Il consorzio ha presentato un progetto per la valorizzazione massima della potenzialità edificatoria che prevede la demolizione e nuova realizzazione di un fabbricato capace di sviluppare una Sul di 267 mq. a cui non ha dato seguito.

Differentemente è ipotizzabile una proposta che partendo dallo stato di fatto in buono stato di conservazione, sviluppi ulteriori superfici fruibili (chiusura dell'ampio portico, nuova copertura e impiego del sottotetto).

Ad oggi il terreno del lotto ha una superficie di 897 mq catastali al netto delle cessioni effettuate per la strada.

Il fabbricato è composto al piano terra alto circa 3,5m. da un appartamento e magazzino di 119 mq e un androne oltre a spazi tecnici e un ampio porticato di circa 100 mq. Al piano superiore di altezza interna 2,9 m, si trovano due appartamenti per complessivi 256 mq. oltre la scala e gli spazi comuni. Corona il fabbricato un sottotetto mansardato.

L'intervento è di piccola portata e quindi facilmente commerciabile e richiesto dalla domanda locale di nuove residenze ma oltre ciò la zona risulta di buon valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti con l'ambito urbano e metropolitano.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e di fabbricato esistente.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale e la potenzialità futura di trasformazione.

Va anche rilevato che il valore comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario medio pari ad €. 50,00 per mq. mentre per il fabbricato è stato attribuito un valore unitario medio pari ad €. 1.250,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore dell'area giardino	44.850
Valore del fabbricato	497.500

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **542.350** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'asset immobiliare in oggetto ha delle specifiche peculiarità sia economiche che tecniche; in primis trattandosi di un lotto edificabile con sovrastante immobile è stato accertato in fase di sopralluogo se o meno l'immobile abbia le specifiche peculiarità per essere recuperato, o comunque deve essere obbligatoriamente demolito a causa dell'attuale stato di degrato e obsolescenza; ebbene la condizione attuale consente come peraltro attivato dalla ditta proprietaria di considerare due distinti fasi operative:

- ⇒ la prima: la demolizione e l'utilizzo della totale potenzialità urbanistica con la realizzazione di un nuovo immobile con specifiche funzionalità e relativi spazi architettonici;
- ⇒ la seconda: recuperare il volume oggi pre-esistente in considerazione del fatto che trattasi di un edificio in discreto stato di conservazione, e magari sfruttare la potenzialità edificatoria ancora disponibile per completare e/o inglobare gli attuali spazi aperti: portico, ecc.

a riguardo si è verificato che la proprietà ha dato in parte il via alla prima fase, senza poi comunque procedere, pertanto nella stima odierna è corretto ipotizzare un piccolo incremento di valore proprio in virtù della procedura tecnico-amministrativa in parte attivata.

Il contesto urbano presenta buone opportunità e potenzialità di sviluppo, nonché le urbanizzazioni ben funzionanti. Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato i seguenti valori in funzione delle due possibili soluzioni tecnico-commerciali:

il valore dell'area può intendersi corretto nella somma di €/mq 50,00, mentre per l'immobile oggi presente un valore €/mq pari a 1.250,00

Provincia: PESCARA

Comune: **PESCARA**

Fascia/zona: **Suburbana/- FONTANELLE E ZONE LIMITROFE**

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1250	L	4,2	5,2	N
Box	NORMALE	700	1050	L	3,3	4,1	N
Ville e villini	NORMALE	1150	1150	L	5,4	6,5	N



**9.1.18 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 18 – VIA TIRINO – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>18 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Tirino – loc. Fontanelle	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona collinare di Pescara in ambito di espansione urbana; I terreni rientrano nel comparto di espansione 9,05 di Fontanelle-via Tirino in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi unifamiliari e condominiali.

L'area ricade nella sottozona B7 (art.37) – Trasformazione Integrale di PRG, per la quale è prevista una edificabilità intensiva (indice If 1,00 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 35

<i>destinazione</i>	<i>part.lla</i>	<i>superficie</i>
Terreno	292	890
	544	325
	1032	404
	2305	745
	2307	95

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 2.459 mq.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 793 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali.

Ad oggi è stata presentata in Comune una proposta progettuale per l'intero comparto.

L'intervento è di discreta portata e quindi richiede un proponente capace di attivare interventi complessi ma oltre ciò la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti con l'ambito urbano e metropolitano.

I terreni sono oggetto di preliminare di vendita.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento che nello specifico comprendono anche le opzioni delle aree che compongono il comparto.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario medio pari ad €. 213,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>524.000</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **524.000** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

In considerazione del contesto urbano in cui sono collocate le aree edificabili: zona Fontanelle in area di espansione caratterizzata da un'edilizia non intensiva ma estensiva con presenza di vile e villini, è possibile confermare la ottima commercializzazione delle due aree edificabili, nonché la relativa ubicazione strategica in considerazione della presenza delle arterie stradali di diretto collegamento con il tessuto urbano principale della città di Pescara.

Risultano essere confermate le attività tecnico-amministrative in corso nonché le specifiche considerazioni tecnico-urbanistiche.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata: l'accessibilità dell'area e lo sviluppo consolidato dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 213,00.

**9.1.19 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 19 – SAN SILVESTRO SPIAGGIA – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PESCARA</b>	Immobile:	<b>19 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	San Silvestro Spiaggia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da un area edificabile posta in zona pre-collinare di Pescara in ambito di espansione urbana.

Il terreno rientra nel comparto di espansione Peep 7,10 di San Silvestro Spiaggia in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi unifamiliari e parti di recente sviluppo con complessi condominiali.

L'area ricade nella sottozona C1 (art.42) – espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità intensiva (indice If 1,24 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 37, part.Ila 447

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione complessiva di 800 mq.

Il terreno genera un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 310 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali.

Ad oggi è in via di presentazione in Comune una proposta progettuale per l'intero comparto.

L'intervento è di discreta portata e quindi richiede un proponente capace di attivare interventi complessi ma oltre ciò la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti con l'ambito urbano e metropolitano.

I terreni sono oggetto di preliminare di vendita.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento che nello specifico comprendono anche le opzioni delle aree che compongono il comparto.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario medio pari ad €. 250,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile	200.000

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **200.000** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

In considerazione del contesto urbano in cui sono collocate le aree edificabili: zona PEEP San Silestro Spiaggia, nonché del contesto urbano di tipo estensivo, è possibile confermare la buona commerciabilità dell'area, anche in considerazione dell'attuale conformazione viaria ed urbana della zona di interesse immediatamente limitrofa all'area in oggetto.

Risultano essere confermate le attività tecnico-amministrative in corso nonché le specifiche considerazioni tecnico-urbanistiche.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata; l'accessibilità dell'area e il potenziale sviluppo dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 250,00.

**9.1.20 SCHEDA ANALISI TERRENI: SAN VALENTINO A.C. (PE) – 20 – LOC. SAN ROCCO - TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>SAN VALENTINO IN A.C. (Pe)</b>	Immobile:	20 - Terreno edificabile
Localizzazione:	loc. San Rocco	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile posta al margine del centro di San Valentino in Abruzzo Citeriore in zona di espansione con una elevata valenza panoramica e paesaggistica.

La zona è caratterizzata da un edificato estensivo di fabbricati unifamiliari.

L'area ricade nella sottozona B1 - Residenziale di Completamento, di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice If 1,3 mc/mq).

Sul lotto è stato approvato un progetto per la realizzazione di 11 unità residenziali per la tipologia di villette a schiera unifamiliari.

L'intervento è stato realizzato per 5 unità e ad oggi rimangono da edificare le restanti 6.

La valutazione trae quindi spunto dalla restante capacità del suolo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore (cod. I376) - Foglio 22, part.IIa 1055

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione di 4.210 mq. e ad oggi si stima una rimanenza pari a circa il 55% (circa 2.296 mq).

Detta condizione genera quindi una capacità edificatoria che secondo il progetto prevede la realizzazione di altri 755 mq. di SUL per la realizzazione di 6 unità residenziali.

L'area è di discreto interesse per il mercato locale perché l'intervento è di piccola portata e quindi facilmente commerciabile e richiesto dalla domanda di nuove residenze.

la zona è di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, nonché per l'apertura panoramica e la valenza paesaggistica del contesto.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la capacità edificatoria realizzabile.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 60,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile	137.782

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **137.782** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.



In considerazione del contesto urbano in cui è collocata l'area, tenendo ben presente che trattasi comunque di un sito marginale rispetto al contesto urbano del paese di San Valentino è possibile comunque affermare che potenzialmente l'area ha una discreta commerciabilità, soprattutto per il contesto territoriale più ampio all'interno dell'area limitrofa del Parco della Majella.

È rilevante inoltre specificare che essendo in parte la potenzialità edificatoria dell'area già utilizzata per la costruzione di 5 villette a schiera, le restanti 6 da realizzare comunque rappresentano un completamento che di fatto trova realizzata già la fase di avvio dell'intero sviluppo immobiliare, ma soprattutto trattasi di una commercializzazione che potenzialmente usufruisce degli immobili ad oggi già utilizzati; pertanto l'asset immobiliare è di fatto sulla potenzialità edificatoria residua oggi disponibile per realizzare le restanti 6 unità a schiera; il progetto è confermato risulta approvato e direttamente cantierabile.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata; l'accessibilità dell'area e il potenziale sviluppo dell'intero tratto del tessuto urbano completano il giudizio positivo sull'asset immobiliare.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 60,00.

**9.1.21 SCHEDA ANALISI TERRENI: PENNE (PE) – 21 – LOC. BARACCHIA – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>PENNE (PE)</b>	Immobile:	<b>21 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	loc. Baracchia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile posta al margine del centro di Penne in zona di espansione con una elevata valenza panoramica e paesaggistica.

La zona è caratterizzata da un edificato estensivo di fabbricati unifamiliari.

L'area ricade nella sottozona C3 di PRG (art. 21) - Peep n°5 c.da Santa Lucia, per la quale è prevista una edificabilità (indice Uet 0,35 mq/mq).

Sul lotto è stato presentato un progetto per la realizzazione di un comparto edificatorio residenziale a tipologie miste.

Ad oggi l'area ricade in zona a rischio idrogeologico con diverse gradazioni di pericolosità e per detta condizione è in corso l'iter di nulla osta per le prescrizioni del caso.

La stima tiene conto del fatto che sebbene l'area sia urbanisticamente edificabile e quindi contenga una capacità edificatoria e volumetrica ad oggi questo valore deve essere necessariamente mitigato dal vincolo sovrastante.

La condizione non esclude però il superamento di detto vincolo con opere di tutela e/o con spostamento della volumetria in altro sito, circostanza che comunque incide sul valore finale del bene.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Penne (cod. G 438) - Foglio 58,

destinazione	part.lla	superficie
Terreno	291	5.515
	796	2.701
	797	499

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione di 8.715 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di 34 unità residenziali divise in fabbricati bifamiliari a schiera.

Detta condizione genera quindi una capacità edificatoria che secondo il progetto prevede la realizzazione di 2.180 mq. di SUL per la realizzazione di 6 unità residenziali.

L'area è posta su un declivio vista lago e sebbene la zona sia di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, nonché per l'apertura panoramica e la valenza paesaggistica del contesto, rimane limitata nell'impiego della volumetria edificatoria e pertanto il suo valore è almeno dimezzato rispetto ad una medesima nelle piene condizioni realizzative.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la capacità edificatoria realizzabile afferente.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale e nel caso, i vincoli.

Va anche rilevato che il valore del terreno tiene conto anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento che di fatto salvaguardano il valore della volumetria realizzabile.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 35,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>305.025</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **305.025** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata

L'area in oggetto pur essendo edificabile denota un vincolo di rischio idrogeologico, allo stato attuale il progetto è in attesa dei relativi nulla osta; si precisa che la potenzialità edificatoria espressa dal sito in attesa di nulla osta consentirebbe la realizzazione di 6 unità residenziali.

Pertanto la stima del valore dell'area giustamente ha inteso considerare l'interrogativo dell'approvazione del relativo nulla osta per il rischio idrogeologico, e pertanto risulta al di sotto del valore che potenzialmente un area urbana del genere potrebbe di fatto realizzare in fase commerciale.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché la corretta considerazione restrittiva del valore causa il rischio idrogeologico esposto.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 35.00.

**9.1.22 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 22 – VIA RANALLI – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>CITTÀ SANT'ANGELO (Pe)</b>	Immobile:	<b>22 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Ranalli - loc. campo sportivo	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona periferica del centro storico di Città Sant'Angelo; I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep n°14 – campo sportivo in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi.

L'area ricade nella sottozona C (art.40) - Espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice If 1,00 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. C750) - Foglio 27

destinazione	part.lla	superficie	destinazione	part.lla	superficie	destinazione	part.lla	superficie
Terreno	1428	22	Terreno	1538	4	Terreno	1677	1.123
	1530	1.114		1544	630		1678	173
	1531	27		1546	378		1679	379
	1532	456		1547	235		1680	604
	1534	960		1674	1.041		1681	1.828
	1536	230		1675	207			
	1537	600		1676	1.068			

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 11.079 mq. quota che rappresenta il 97% del comparto Peep che di fatto si traduce nel plus-valore per il soggetto titolato alla realizzazione.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 3.247 mq. di SUL per la costruzione di 34 unità residenziali.

Ad oggi è stata presentata in Comune la proposta progettuale per l'intero comparto e al momento è stata realizzata una parte delle urbanizzazioni (collettore fogne).

L'area è appetibile e di discreto interesse per il mercato locale testimoniato da alcuni contatti intercorsi con possibili acquirenti.

L'intervento è di media portata e la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i facili collegamenti.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento nonché le prime urbanizzazioni eseguite.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €/mq. 100,00.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>1.107.900</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **1.107.900** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area edificabile in oggetto rappresenta un asset di rilevante interesse, sia per l'ubicazione a ridosso di un'area di sviluppo, sia in considerazione del fatto che complessivamente la superficie rappresenta oltre il 97% dell'area complessiva del comparto, determinando di fatto una diretta plus-valenza.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico in considerazione anche delle fasi progettuali in essere e delle specifiche potenzialità correlate: progetto di attivazione dell'intero comparto edilizio, nonché delle opere di urbanizzazioni ad oggi realizzate, nello specifico il collettore fognario.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 100,00.

**9.1.23 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 23 – VIA FONTE UMANO – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>CITTÀ SANT'ANGELO (Pe)</b>	Immobile:	<b>23 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Fonte Umato	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		





### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona periferica di Città Sant'Angelo.

I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep – Fonte Umano in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi e di particolare valenza per la presenza di strutture di interesse metropolitano come la zona commerciale e la prospiciente clinica Villa Serena che rappresentano entrambi, poli di attrazione per un ampio territorio circostante anche per la posizione strategica in diretto collegamento con le maggiori vie di comunicazione.

È in itinere presso gli uffici del Comune un progetto di attivazione del comparto che sostituisce le precedenti proposte formulate negli scorsi anni.

L'area ricade nella sottozona C1 (art.39-40) - Espansione per Edilizia Economica e Popolare e zona di completamento B2 di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice If 1,00 mc/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. C750) - Foglio 16

destinazione	part.la	superficie	destinazione	part.la	superficie	destinazione	part.la	superficie																															
Terreno	228	1.119	Terreno	1103	330	Terreno	1113	16.603																															
		176		845	1.420		1104	1.684	1106	2.766	1101	109	1109	4.057	1118	692	1102	3.274	1112	592	1120	1.486							1123	2.721									
	845	1.420		1104	1.684		1106	2.766	1101	109	1109	4.057	1118	692	1102	3.274	1112	592	1120	1.486							1123	2.721											
	1104	1.684		1106	2.766		1101	109	1109	4.057	1118	692	1102	3.274	1112	592	1120	1.486							1123	2.721													
	1106	2.766																																					
1101	109	1109	4.057	1118	692																																		
1102	3.274	1112	592	1120	1.486																																		
						1123	2.721																																

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 37.029 mq. quota che rappresenta il 93% del comparto Peep che di fatto si traduce nel plus-valore per il soggetto titolato alla realizzazione.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 12.814 mq. di SUL per la costruzione di 154 unità residenziali.

Ad oggi è stata presentata in Comune la proposta progettuale per l'intero comparto e che è in via di valutazione.

L'area è appetibile e di elevato interesse per il mercato locale testimoniato dai numerosi contatti intercorsi con possibili acquirenti.

L'intervento è di discreta portata e la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità, i facili collegamenti e la vicinanza a poli strategici.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €/mq. 140,00.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>5.184.060</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **5.184.060** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area edificabile in oggetto rappresenta un asset di rilevante interesse, sia per l'ubicazione a ridosso di un'area di sviluppo, soprattutto in considerazione della presenza prospiciente del complesso sanitario di Villa Serena, nonché la contestuale zona commerciale di recente espansione e sviluppo; inoltre rappresentano elementi rilevanti la presenza della presenza dello svincolo autostradale e del collegamento diretto con la zona urbana del litorale di Montesilvano.

L'attuale estensione delle aree è stato riscontrato di fatto rappresentano oltre il 93% dell'intera superficie del comparto complessivo da attuare, determinando di fatto una diretta plus-valenza per il progetto di sviluppo immobiliare in itinere.

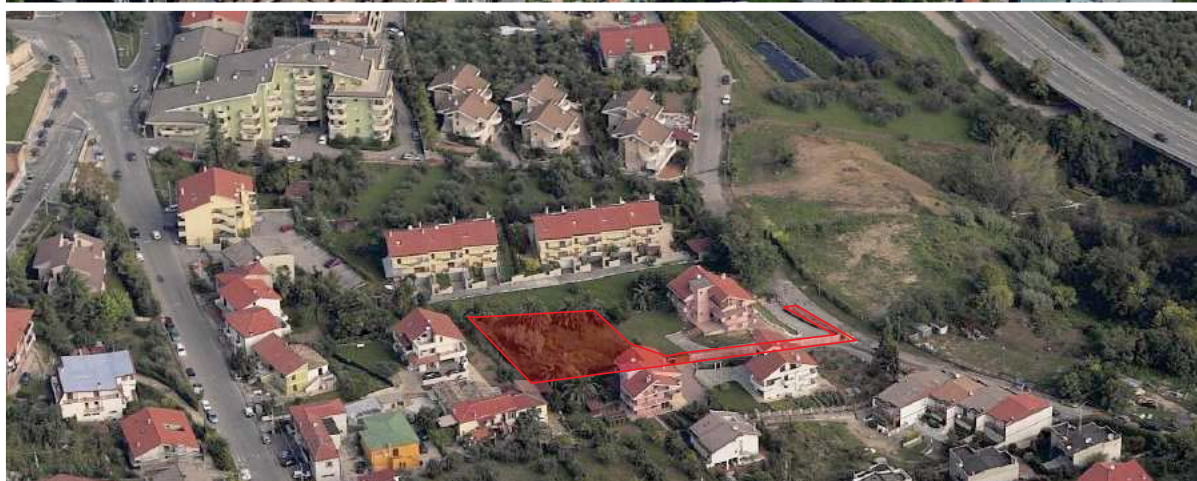
Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché l'estrema valenza strategica dell'intera area non solo a scala urbana ma anche territoriale, soprattutto per la presenza del polo sanitario di Villa Serena.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico in considerazione anche delle fasi progettuali in essere e delle specifiche potenzialità correlate.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 140,00.

**9.1.24 SCHEDA ANALISI TERRENI: CHIETI (CH) – 24 – VIA DEGLI EQUI – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>CHIETI</b>	Immobile:	<b>24 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via degli Equi	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile posta al margine del centro storico di Chieti in zona di espansione.

La zona è caratterizzata da un edificato estensivo di fabbricati unifamiliari.

Ad oggi sebbene l'area ricada in zona edificabile l'attività edificatoria non è permessa perché sulla zona insiste un vincolo di rischio idrogeologico (zona rossa).

La stima tiene conto del fatto che sebbene l'area sia urbanisticamente edificabile e quindi contenga una capacità edificatoria e volumetrica, ad oggi questo valore deve essere necessariamente mitigato dal vincolo sovrastante.

La condizione non esclude però il superamento di detto vincolo con opere di tutela e/o con spostamento della volumetria in altro sito, circostanza che comunque incide sul valore finale del bene.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Chieti (cod. C 632) - Foglio 30,

<i>destinazione</i>	<i>part.lla</i>	<i>superficie</i>
Terreno	4010	320
	4155	503
	4156	55
	4157	2
	4256	105

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione di 985 mq.

L'area è posta su un lieve declivio e sebbene la zona sia di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, nonché per l'apertura panoramica, rimane limitata nell'impiego della volumetria edificatoria e pertanto il suo valore è almeno dimezzato rispetto ad una medesima nelle piene condizioni realizzative.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la capacità edificatoria realizzabile afferente.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale e nel caso, i vincoli.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 35,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>34.475</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **34.475** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area in oggetto pur essendo edificabile denota un vincolo di rischio idrogeologico, in zona rossa, allo stato attuale pertanto il valore dell'area è fortemente compromesso dal suddetto vincolo.

In attesa della possibilità che comunque sia concessa almeno una parte della potenzialità edificatoria, sempre se possibile in sede di autorizzazione, il valore odierno dell'area è fortemente ridotto.

Pertanto la stima del valore dell'area giustamente ha inteso considerare l'interrogativo del relativo nulla osta per il rischio idrogeologico in zona rossa, e pertanto risulta al di sotto del valore che potenzialmente un'area urbana del genere potrebbe di fatto realizzare in fase commerciale.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché la corretta considerazione restrittiva del valore causa il rischio idrogeologico esposto.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 35,00.

**9.1.25 SCHEDA ANALISI TERRENI: ATESSA (CH) – 25 – VIA C. BATTISTI – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>ATESSA (CH)</b>	Immobile:	<b>25 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Cesare Battisti	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da un terreno posto in zona centrale di Atesa in ambito di valore urbano rilevante per la prossimità alla piazza e municipio della cittadina.

La zona urbana è caratterizzata da un edificato intensivo con fabbricati storici e strutture di rilevanza attrattiva.

L'area ricade nella sottozona B – Residenziale di Ristrutturazione di PRG, per la quale è prevista una edificabilità intensiva diretta.

### 2. Individuazione catastale

Il bene è censito in Catasto nel Comune di Atesa (cod. A485) - Foglio 67

<i>destinazione</i>	<i>part.lla</i>	<i>superficie</i>
Terreno	801	170
	805	90
	806	77

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'asset in oggetto ha una valenza legata alla trasformabilità.

Il consorzio ha presentato un progetto approvato con il relativo permesso a costruire n°12 del 5 marzo 2009, per la valorizzazione massima della potenzialità edificatoria che prevede la realizzazione di un fabbricato capace di sviluppare una Sul di 715 mq. a cui però ancora ad oggi non ha dato seguito.

Il progetto prevede la realizzazione di un piano seminterrato di circa 300 mq. e due piani fuori terra di altrettante dimensioni oltre ad un livello sottotetto mansardato.

Lo sviluppo complessivo è considerevole visto l'esiguità del lotto che copre una superficie di 337 mq.

L'intervento è di piccola portata e quindi può essere facilmente commerciabile e richiesto dalla domanda locale di nuove residenze ma oltre ciò concorre alla stima del valore, la componente legata alla zona che risulta di buon valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti con l'ambito urbano oltre che la panoramicità e la rarità della proposta.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è legata alla capacità edificatoria realizzabile per l'intervento e il valore è formulato in forma sintetica a corpo.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale e la potenzialità futura di trasformazione.

Va rilevato che il valore comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore del terreno edificabile</b>	100.000

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **100.000** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area è ubicata in zona estremamente interessante, è centrale rispetto al tessuto urbano, esattamente in prossimità del palazzo municipale. Nel caso specifico la potenzialità edificatoria da considerare è direttamente correlata all'attivazione del progetto edilizio approvato dall'ente ma non ancora attivato dall'attuale proprietà; il progetto come verificato esprime la potenzialità edificatoria massima considerando l'indice urbanistico vigente al momento dell'approvazione del titolo autorizzativo di cui prima.

Da rilevare che lo sviluppo volumetrico è comunque interessante anche in relazione dell'ubicazione strategica all'interno del tessuto urbano ed architettonico del centro di Atesa.

Risultano a seguito del sopralluogo rilevanti anche le note in merito alla accessibilità del sito e del suo collegamento al resto del tessuto viario del centro urbano, nonché delle immediate strade extra urbane prossime al perimetro urbano del contesto edilizio in cui il sito è collocato.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché la corretta considerazione restrittiva del valore causa il rischio idrogeologico esposto.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 330,00 che inglobano nel caso specifico tutti i costi relativi alla predisposizione del progetto approvato dall'ente nonché i relativi costi preliminari di rilievo, ecc attinenti sempre la pratica edilizia, pertanto il valore complessivo ammonta a circa € 100.000 a corpo.



**9.1.26 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOMBA (CH) – 26 – LOC. SAN CATALDO – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>BOMBA (CH)</b>	Immobile:	<b>26 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	loc. San Cataldo	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili e un fabbricato rurale posti in zona periferica del centro storico di Bomba, in ambito paesaggistico di elevato valore per la panoramicità del sito sul sottostante lago.

I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep in zona caratterizzata da un edificato estremamente rado con fabbricati bassi rurali e un territorio prevalentemente verde per le colture praticate sul versante del colle in diretto collegamento con la via di comunicazione tra il centro storico e il territorio.

L'area ricade nella sottozona C - Espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Bomba (cod. A956)

destinazione	foglio	part.lla	superficie
Terreno	8	1532	63
		4266	600
		4267	340
	11	272	2.180
		276	630
		278	360

destinazione	foglio	part.lla	superficie
Terreno	11	313	680
		4254	850
		4255	1.060
		4260	830
		4261	560
		4266	245

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree catastali si estendono complessiva per 8.398 mq. ma di queste solo una quota pari a 3.394 mq. risulta tipizzata urbanisticamente quale edificabile.

L'area ha comunque un valore legato all'interesse per il mercato immobiliare che principalmente si riferisce alla quota di suoli edificabili ma che comprende anche i valori di quelli agricoli (coltivati a vigneto, ulivi e seminativo) e del fabbricato rurale esistente (part.lla 1532).

L'intervento è di piccola portata ma la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità, i facili collegamenti e la valenza paesaggistica e panoramica.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno agricolo e edificabile e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

La stima del terreno è dunque articolata nei differenti valori che la compongono e nel caso specifico si riferiscono al terreno edificabile, a quello agricolo e al fabbricato.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica a corpo.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile, agricolo e fabbricato</b>	<b>195.100</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **195.100** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area è ubicata in zona estremamente interessante dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, essa è in area del tutto ineditata, se non caratterizzata dalla presenza molto rara di piccoli fabbricati rurali, come peraltro quelli pre-esistenti sulle aree in esame; le suddette aree hanno allo stato attuale la presenza di ulivi e vigneti.

Inoltre da sottolineare la facile accessibilità dell'intera area, e la non lontana ubicazione da agglomerati antropizzati; i terreni rientrano nel comparto PEEP e in zona di espansione per edilizia popolare.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché la corretta considerazione restrittiva del valore causa il rischio idrogeologico esposto.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici a corpo che inglobano nel caso specifico la compresenza di volumi rurali e colture agricole in atto, nonché la possibilità di eseguire le trasformazioni assentite dall'attuale destinazione urbanistica vigente ed innanzi richiamata. Il valore €/a corpo risulta pertanto essere di € 195.000, che di fatto rappresentano un valore unitario di €/mq 23,20 circa.

**9.1.27 SCHEDA ANALISI TERRENI: LANCIANO (CH) – 27 –Via TINARI - TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>LANCIANO (CH)</b>	Immobile:	<b>27 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Tinari	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da un area edificabile posta in zona periferica del centro storico di Lanciano, in ambito urbanizzato di recente realizzazione con interventi immobiliari intensivi.

Il terreno rientra nel comparto di espansione Peep in zona caratterizzata da un edificato caratterizzato da fabbricati condominiali.

L'area ricade nelle prescrizioni dell'art. 48 del PRG - Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente. Piano dei servizi e specifiche pratiche perequative.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Lanciano (cod. E435), foglio 32, partlla 4222.

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area in oggetto è, secondo quanto previsto nel vigente PRG e secondo quanto contenuto negli atti relativi alla edificazione del vicino intervento immobiliare, un area in cessione al Comune di Lanciano.

Per detta circostanza è già attivo l'iter di acquisizione da parte dell'Amministrazione Pubblica per la realizzazione di aree a verde, parcheggi e viabilità.

Per questo la stima del bene che è ad oggi a patrimonio del consorzio, non ha un valore significativo.

### 4. Valutazione

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica a corpo.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile	0

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il valore di mercato dei beni risulta nullo e pari dunque ad Euro **0,00** perché il bene non è commerciabile.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area in oggetto pur essendo all'interno di un comparto PEEP è ai sensi dell'art. 48 del vigente PRG sottoposto a vincolo pre-ordinato di esproprio ed è già in fase 'iter di acquisizione del comune di Lanciano. Il valore pertanto è confermato pari ad € 0,00 (nullo).

**9.1.28 SCHEDA ANALISI TERRENI: SULMONA (AQ) – 28 – VIA CAPRARECCIA LOC. BADIA – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>SULMONA (Aq)</b>	Immobile:	<b>28 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	via Caprareccia - loc. Badia	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un'area edificabile posta nella periferia di Sulmona in zona di piccola espansione con una elevata valenza panoramica, storica e paesaggistica.

La zona è caratterizzata da un edificato estensivo di fabbricati unifamiliari.

L'area ricade nella sottozona B (art. 3,31) di PRG – Zona Residenziale di tipo 2, per la quale è prevista una edificabilità (indice Uet 0,35 mq/mq).

Il lotto è contornato da interventi immobiliari di recente realizzazione che vedono prevalentemente la proposta di tipologie di villette a schiera unifamiliari, ma anche piccoli fabbricati condominiali.

La valutazione trae quindi spunto dalla capacità edificatoria del suolo.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Sulmona (cod. I804) - Foglio 5,

destinazione	part.lla	superficie	Elenco part.lle Ente Urbano  1066-1167-1168-1169- 1170-1171-1172-1173-1174
Terreno	92	2.475	
	174	2.004	
	258	1.518	
	342	111	

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata urbanisticamente nella sua estensione di 6.108 mq.

L'area è di discreto interesse per il mercato locale perché l'intervento è di piccola portata e di diretta attuazione e pertanto, facilmente commerciabile e richiesto dalla domanda di nuove residenze.

la zona è di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, nonché per l'apertura panoramica e la valenza storico-paesaggistica del contesto che confina con l'emergenza monumentale della Badia.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 75,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>458.100</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **458.100** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.



L'area è ubicata in zona di interesse per l'immediata periferia di Sulmona, il tessuto urbano circostante come desunto in fase di sopralluogo è di fatto ben articolato ed urbanizzato; il potenziale edificatorio risulterebbe di facile commercializzazione per il territorio di riferimento, nonché per la tipologia edilizia prevalente riscontrata nelle vicinanze.

Il tessuto limitrofo è di recente costruzione e pertanto rende interessante anche lo sviluppo commerciale dell'asset immobiliare in oggetto.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico soprattutto attraverso la consultazione e la verifica presso soggetti attivi del mercato immobiliare: le agenzie immobiliari attive sull'area urbana di riferimento, hanno evidenziato valori in linea con quelli adottati nella stima depositata a corredo della domanda di concordato preventivo.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 75,00.

**9.1.29 SCHEDA ANALISI TERRENI: ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) – 29 – CAMPO A MARE – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>ROSETO degli ABRUZZI (Te)</b>	Immobile:	29 - Terreno edificabile
Localizzazione:	Campo a Mare	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona periferica di Roseto degli Abruzzi. I terreni rientrano nel comparto di espansione Peep – Campo a Mare in zona urbana collinare caratterizzata da un edificato intensivo con fabbricati condominiali che formano il quartiere del Peep già in buona parte realizzato. In riferimento alla posizione delle aree è da sottolineare il diretto collegamento con le maggiori vie di comunicazione del centro con l'entroterra. È in itinere presso gli uffici del Comune un progetto di attivazione del comparto che sostituisce le precedenti proposte formulate negli scorsi anni. L'area ricade nella sottozona C2 - Espansione per Edilizia Economica e Popolare di PRG, per la quale è prevista una edificabilità (indice IUt 0,5 mq/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Roseto degli Abruzzi (cod. F585) - Foglio 46

destinazione	part.lla	superficie	destinazione	part.lla	superficie	destinazione	part.lla	superficie
Terreno	210	13.600	Terreno	763	1.442	Terreno	784	8.120
	551	314		774	2.608		786	4.102
	552	96		777	2.904		823	635
	616	245		779	1.406		846	8.327
	708	16.746		780	417		873	369
	761	9.415		782	732		874	70

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 71.548 mq. quota che rappresenta la stragrande maggioranza del comparto Peep che di fatto si traduce nel plus-valore per il soggetto titolato alla realizzazione. I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 35.280 mq. di SUL per la costruzione di 336 unità residenziali oltre la parte dei servizi per il commercio. Ad oggi è stata presentata in Comune la proposta progettuale per l'intero comparto e che è in via di valutazione. L'area è appetibile e di elevato interesse per il mercato locale e non, testimoniato dai numerosi contatti intercorsi con possibili acquirenti. L'intervento è di grande portata e la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità, i facili collegamenti, la vicinanza a poli strategici, nonché per la panoramicità che spazia dalla vista mare a quella delle montagne.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria. La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato. Va rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento. Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €/mq. 115,00. Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
<b>Valore Terreno edificabile</b>	<b>8.228.020</b>

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **8.228.020** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

L'area edificabile in oggetto rappresenta un asset di rilevante interesse, sia per l'ubicazione a ridosso di un'area di sviluppo, nonché in prossimità delle principali vie di collegamento soprattutto con il versante a mare; lo sviluppo rientra all'interno del PEEP Campo a Mare con una eccellente posizione collinare.

Da precisare che la proprietà ha in essere una proposta di sviluppo immobiliare di social housing con l'ente, peraltro anche confermata da corrispondenza specifica in merito tra le parti.

L'attuale estensione delle aree è stato riscontrato di fatto rappresentano oltre il 85% dell'intera superficie del comparto complessivo da attuare, determinando di fatto una diretta plus-valenza per il progetto di sviluppo immobiliare in itinere. Lo sviluppo immobiliare in oggetto è rilevante e necessità di una forza economica ben articolata e coordinata.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché l'estrema valenza strategica dell'intera area non solo a scala urbana ma anche territoriale.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico in considerazione anche delle fasi tecnico-amministrative in essere.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 115,00.

**9.1.30 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOIANO (CB) – 30 – VIA FONTE ROMANO – TERRENO EDIFICABILE**

Comune:	<b>BOIANO (CB)</b>	Immobile:	30 -Terreno edificabile
Localizzazione:	via F. Romano	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	Consorzio COCEA ABRUZZI		



### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è un terreno edificabile posta al margine dell'area di espansione di Boiano in zona panoramica caratterizzata da un edificato estensivo di fabbricati condominiali.

L'area pur ricadendo in sottozona tipizzata per l'edificazione e pur contando su uno sviluppo superficiale di discreta consistenza è di improbabile impiego diretto per la edificazione per la conformazione planimetrica del lotto che di fatto ha una forma allungata e di esigua profondità che impedisce il rispetto delle distanze legali dai confini per qualsivoglia proposta progettuale.

Rimane per la stima del valore la sola componente della capacità edificatoria che rappresenta l'unico elemento valutabile.

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Boiano (cod. A930) - Foglio 50

destinazione	part.lla	superficie
Terreno	2261	65
	2262	760
	2263	65

### 3. Caratteristiche dell'asset

L'area è tipizzata nella sua estensione di 890 mq.

L'area è di possibile interesse sul mercato locale per la condizione di essere abbinata a quelle confinanti in una proposta che possa valorizzare la capacità edificatoria che contiene.

La proposta della presente porzione è di piccola portata e quindi facilmente commerciabile.

la zona è comunque di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, la particolarità legata alla rarità di tali proposte, nonché per l'apertura panoramica.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

La valutazione tiene conto delle problematiche legate alla non attivazione diretta dell'intervento e pertanto è applicato una svalutazione cautelativa del 50% del valore corrente per medesime proposte di piena capacità realizzativa.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore medio unitario pari ad €. 35,00 per mq.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile	31.150

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **31.150** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area edificabile in oggetto rappresenta un asset di scarso interesse, in quanto come verificato in sito, nonché dalla documentazione tecnica, la forma geometrica del sito di fatto limita notevolmente l'utilizzo dell'attuale potenziale edificatorio, a causa soprattutto delle distanze legali. In tal senso da auspicare per una appetibilità commerciale la fusione con aree adiacenti.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché l'estrema valenza strategica dell'intera area non solo a scala urbana ma anche territoriale.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico in considerazione anche delle fasi tecnico-amministrative in essere.

Sono pertanto confermati i parametri economici indicati di €/mq 35.00.

**9.1.31 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTADUCALE (RI) – 31 – SS 4 V SALARIA – LOC. SANTA RUFINA – TERR. EDIFICABILE**

Comune:	<b>CITTADUCALE (RI)</b>	Immobile:	<b>31 - Terreno edificabile</b>
Localizzazione:	SS4 via Salaria per l'Aquila - loc. Santa Rufina	Categoria:	IMMOBILI
Proprietà:	<b>Consorzio COCEA ABRUZZI</b>		





### 1. Descrizione immobile

L'immobile oggetto di stima è composto da aree edificabili poste in zona di pregio paesaggistico, panoramico e funzionale di Cittaducale in un ambito ricercato dal mercato locale dell'area reatina perché la zona di Santa Rufina è attiva sia nei servizi che nella produzione.

I terreni rientrano nel comparto di espansione di Santa Rufina in zona urbana caratterizzata da un edificato estensivo con fabbricati bassi a villa e strutture strategiche per i servizi dell'area vasta.

L'area ricade nella sottozona C5c (art.34) – Nuova Espansione di 1° tipo del PRG adottato, per la quale è prevista una edificabilità (indice IUt 0,08 mq/mq).

### 2. Individuazione catastale

Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Cittaducale (cod. C746) - Foglio 15

destinazione	part.lla	superficie
Terreno	94	860
	225	4.920
	281	3.760
	282	2.000
	362	620
	363	1.780
	876	10.330
	901	481
	902	572
	909	1.200
	910	2.025
	911	1.025

### 3. Caratteristiche dell'asset

Le aree sono tipizzate nella loro estensione complessiva di 29.573 mq.

I terreni generano un intervento per il quale il progetto prevede la realizzazione di 2.366 mq. di SUL per la realizzazione di unità residenziali, con altezza massima consentita di 7,50 m.

Ad oggi è stata presentata in Comune una proposta progettuale per l'intero comparto ma al momento si è in attesa della approvazione del Piano che di fatto conferisce l'edificabilità diretta ai suoli.

L'area è appetibile e di notevole interesse sul mercato locale testimoniato dai numerosi contatti intercorsi.

L'intervento è di discreta portata e quindi commerciabile ma oltre ciò la zona risulta di certo valore per la posizione, l'accessibilità e i collegamenti, la particolarità legata alla rarità di tale proposta, nonché per l'apertura panoramica e la valenza paesaggistica comprovata dallo sviluppo dell'edificato circostante.

La presente analisi del valore tiene conto della momentanea situazione relativa all'approvazione del Piano che di fatto, si ripercuote sul valore ad oggi del bene.

### 4. Valutazione

Il riferimento della presente valutazione è il metro quadrato di terreno e la relativa capacità edificatoria.

La stima tiene conto dei valori relativi ad aspetti intrinseci ed estrinseci del bene quali per esempio, l'ambito urbano, la posizione oltre che al grado di appetibilità del bene e relativa commercializzazione dello stesso nel mercato locale.

Va anche rilevato che il valore del terreno comprende anche le attività di valorizzazione dello stesso come progetti, pratiche autorizzative ecc. e in generale tutte quelle azioni di promozione dell'intervento.

Per la stima del terreno è stato attribuito un valore unitario pari ad €/mq. 35,00.

Per quanto esposto si formula la seguente stima sintetica.

Voce di stima	Valore €.
Valore Terreno edificabile	1.035.055

### 5. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto e sin qui formulato è possibile affermare che il più probabile valore di mercato dei beni risulta essere pari ad Euro **1.035.055** equivalente alla sommatoria e ponderazione delle voci sopra indicate senza applicazione di alcuna decurtazione di ribasso perché già valutato in fase di stima.

Per quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale affidata.

L'area edificabile in oggetto rappresenta un asset di discreto interesse per il contesto urbano, con peculiarità paesaggistiche non trascurabili; come rilevato in sede di sopralluogo l'area presenza servizi diversificati, nonché una buona accessibilità ed orografia del suolo.

Da rilevare che allo stato attuale il comparto è in fase di approvazione, e pertanto in attesa della concessione dell'effettiva edificabilità dell'area medesima da parte dell'ente competente.

Rende inoltre commercialmente appetibile l'intervento sul sito la tipologia costruttiva vincolante per lo sviluppo dell'asset immobiliare: unità residenziali con h max di 7,50, il che di fatto ne determina un area urbanisticamente interessante per uno sviluppo residenziale di qualità.

Dal sopralluogo effettuato le condizioni intrinseche ed estrinseche denotano e confermano le peculiarità indicate nella scheda di stima allegata, nonché l'estrema valenza strategica dell'intera area non solo a scala urbana ma anche territoriale.

Per quanto concerne il parametro economico €/mq da applicarsi per la stima dell'area, si precisa che l'analisi di mercato eseguita attraverso strumenti quali banche dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate e Agenzia del Territorio competente per Provincia, nonché nel caso specifico in considerazione anche delle fasi tecnico-amministrative in essere.

Sono pertanto confermati in attesa dell'effettiva edificabilità i parametri economici indicati di €/mq 35,00.

## 9.2 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI

### Quadro sinottico di riepilogo confermato

ANALISI IMMOBILI COCEA ABRUZZI					
	Valore di Stima		Valore di Stima		Valore di Stima
cantiere	Euro	cantiere	Euro	cantiere	Euro
PESCARA - c.so Manthonè, 69 Uffici Sede	<b>1 416 200</b>	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	<b>68 950</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	<b>5 184 060</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	<b>512 000</b>	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	<b>1 070 050</b>	CHIETI - via degli Equi Terreno	<b>34 475</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	<b>406 400</b>	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	<b>69 520</b>	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	<b>100 000</b>
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	<b>359 800</b>	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	<b>677 800</b>	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	<b>195 100</b>
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	<b>1 006 200</b>	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	<b>982 950</b>	LANCIANO - via Tinari Terreno	<b>0</b>
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	<b>393 347</b>	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	<b>542 350</b>	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	<b>458 100</b>
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	<b>75 000</b>	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	<b>524 000</b>	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	<b>8 228 020</b>
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	<b>1 214 900</b>	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	<b>200 000</b>	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	<b>31 150</b>
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	<b>3 909 080</b>	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	<b>137 782</b>	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	<b>1 035 055</b>
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	<b>96 000</b>	PENNE - c.da Baracchia Terreno	<b>305 025</b>		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	<b>315 000</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	<b>1 107 900</b>	SOMMANO	<b>30 656 214</b>

**Quadro sinottico di riepilogo da stima allegata alla domanda di concordato preventivo:**

ANALISI IMMOBILI COCEA ABRUZZI					
	Valore di Stima		Valore di Stima		Valore di Stima
cantiere	Euro	cantiere	Euro	cantiere	Euro
PESCARA - c.so Manthonè, 69 Uffici Sede	<b>1 416 200</b>	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	<b>68 950</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	<b>5 184 060</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	<b>512 000</b>	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	<b>1 070 050</b>	CHIETI - via degli Equi Terreno	<b>34 475</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	<b>406 400</b>	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	<b>69 520</b>	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	<b>100 000</b>
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	<b>359 800</b>	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	<b>677 800</b>	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	<b>195 100</b>
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	<b>1 006 200</b>	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	<b>982 950</b>	LANCIANO - via Tinari Terreno	<b>0</b>
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	<b>393 347</b>	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	<b>542 350</b>	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	<b>458 100</b>
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	<b>75 000</b>	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	<b>524 000</b>	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	<b>8 228 020</b>
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	<b>1 214 900</b>	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	<b>200 000</b>	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	<b>31 150</b>
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	<b>3 909 080</b>	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	<b>137 782</b>	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	<b>1 035 055</b>
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	<b>96 000</b>	PENNE - c.da Baracchia Terreno	<b>305 025</b>		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	<b>315 000</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	<b>1 107 900</b>	Sommano	<b>30 656 214</b>

Per ulteriore chiarezza si precisa che il quadro sinottico di riepilogo conferma quanto in precedenza oggetto di stima e allegato alla domanda di concordato, nonché è rilevante osservare quanto segue. Inoltre si ribadisce che:

4. *il **Valore degli immobili stimati può essere confermato** in virtù delle considerazioni poste dallo scrivente in precedenza, nonché alla luce delle verifiche ed analisi eseguite relativamente alle singole valutazioni sia dei terreni che dei fabbricati;*
5. *le **singole stime sono state eseguite e verificate** in conformità dei principi estimativi dettati dal **metodo market comparison approach (MCA)**, nonché considerando tutti le condizioni intrinseche ed estrinseche afferenti i contesti sia ambientali/territoriali che economiche/finanziarie;*
6. *il **coefficiente di deprezzamento** in considerazione dei diversi stati di manutenzione e conservazione non è stato applicato in modo omogeneo, ma come desumibile, in modo eterogeneo ed in funzione dei parametri descritti nei paragrafi precedenti; in particolare, anche in funzione della tipologia degli immobili, della propria destinazione d'uso e delle proprie **peculiarità tecniche** che di fatto determinano **costi variabili** per il ripristino e/o gli interventi di manutenzione straordinaria.*

## 10. PARTE VIII – RIEPILOGO E CONCLUSIONI

### 10.1 INTRODUZIONE

A SEGUITO DI QUANTO ANALIZZATO E DESCRITTO NELLA PRESENTE STIMA, NONCHÉ IN RELAZIONE ALLA VERIFICA E DETERMINAZIONE DEI VALORI RIFERITI ALL'ASSET IMMOBILIARE IN OGGETTO, PER QUANTO ATIENE I SINGOLI BENI: CANTIERI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL CONSORZIO CO.C.E.A. S.C.A.R.L. LO SCRIVENTE RIEPILOGA A SEGUIRE IL VALORE COMPLESSIVO DELL'ASSET: CANTIERI + IMMOBILI, PRECISANDO CHE IL VALORE TOTALE INDICATO CORRISPONDE AL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE IN OGGETTO.

#### 10.1.1 QUADRI SINOTTICI DI RIEPILOGO

##### STIMA CANTIERI

ANALISI CANTIERI Consorzio COCEA ABRUZZI	Valore totale opere realizzate (1)	Valore totale Terreni/Immobili (2)	Valore totale dei Cantieri (3)	Ribasso/ Deprezzamento (4)	Stima del Valore attuale del Cantiere (5)
	Euro	Euro	Euro	percentuale	Euro
CANTIERE					
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 1</b> - cooperativa Chieti Sette	3 787 813	523 080	4 310 893	-5,00%	4 095 348
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 2</b> - cooperativa Chieti Sette	2 249 863	523 080	2 772 943	-2,00%	2 717 484
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 3</b> - cooperativa Chieti Sette	2 678 665	523 080	3 201 745	-3,00%	3 105 693
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 4</b> - cooperativa Martinelli	1 538 861	313 848	1 852 709	-4,00%	1 778 601
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 5</b> - cooperativa Flora	2 155 592	348 720	2 504 312	-3,00%	2 429 183
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 6</b> - cooperativa Chieti Sette	1 442 902	557 952	2 000 854	-2,00%	1 960 837
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 7</b> - cooperativa Achille Grandi	856 672	139 488	996 160	-8,00%	916 467
CHIETI - San Donato Filippone <b>Lotto 8</b> - cooperativa Achille Grandi	2 648 081	627 696	3 275 777	-5,00%	3 111 988
MONTESILVANO (Pe) c.da Chiappinello (Ex Cilli) <b>Lotto 9</b>	2 864 270	1 513 680	4 377 950	-3,00%	4 246 612
MONTESILVANO (Pe) c.da San Giovanni (Ex Di Luzio) <b>Lotto 10</b>	1 833 578	1 549 440	3 383 018	-5,00%	3 213 867
PIANELLA (Pe) c.da Santa Lucia <b>Lotto 11</b>	228 000	659 580	887 580	0,00%	887 580
Sommano	22 284 297	7 279 644	29 563 941		28 463 659

**STIMA IMMOBILI: EDIFICI + TERRENI**

ANALISI IMMOBILI COCEA ABRUZZI					
	Valore di Stima		Valore di Stima		Valore di Stima
cantiere	Euro	cantiere	Euro	cantiere	Euro
PESCARA - c.so Manthonè, 69 Uffici Sede	<b>1 416 200</b>	LANCIANO - via Tinari, 6 Soffitte, garage, depositi	<b>68 950</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - Fonte Umano Terreno edificabile (Peep Fonte Umano)	<b>5 184 060</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 39 Locale commerciale (Rist. Pesci)	<b>512 000</b>	BOIANO - via F. Romano, 2-4 Appartamenti, cantine e garage	<b>1 070 050</b>	CHIETI - via degli Equi Terreno	<b>34 475</b>
PESCARA - c.so Manthonè, 41-43 Locale commerciale (Rist. Zenzero)	<b>406 400</b>	PESCARA - via Campo Felice Terreno edificabile	<b>69 520</b>	ATESSA - via C. BATTISTI Terreno edificabile	<b>100 000</b>
PESCARA - via Campo Felice, 37/49 Locali commerciali	<b>359 800</b>	PESCARA - via Colle Pizzuto Terreno edificabile (comp. 10,15)	<b>677 800</b>	BOMBA - c.da San Cataldo Terreno edificabile	<b>195 100</b>
PESCARA - via Cafè, 13 Locali commerciali	<b>1 006 200</b>	PESCARA - San Silvestro Colle Terreno edificabile (comp. 10,13)	<b>982 950</b>	LANCIANO - via Tinari Terreno	<b>0</b>
MONTESILVANO - via De Gasperi, 10 Appartamenti e garage	<b>393 347</b>	PESCARA - strada Vecchia Fontanelle 57 Fabbricato con giardino	<b>542 350</b>	SULMONA - loc. Badia Terreno edificabile	<b>458 100</b>
CHIETI - via Arenazze Fabbricato rurale e terreno	<b>75 000</b>	PESCARA - via Tirino loc. Fontanelle Terreno edificabile (comp. 9,05)	<b>524 000</b>	ROSETO degli ABRUZZI Terreno edificabile (Peep Campo a Mare)	<b>8 228 020</b>
CHIETI - via San Camillo De Lellis Locali commerciali	<b>1 214 900</b>	PESCARA - San Silvestro Spiaggia Terreno edificabile (comp. 7,10)	<b>200 000</b>	BOIANO - via F. Romano Terreno edificabile	<b>31 150</b>
CHIETI - via Papa Giovanni Paolo II Locali commerciali, soffitte, garage, rip.	<b>3 909 080</b>	SAN VALENTINO A.C. - c.da S. Rocco Terreno edificabile	<b>137 782</b>	CITTADUCALE - loc. Santa Rufina Terreno edificabile	<b>1 035 055</b>
GUARDIAGRELE - via Gramsci, 45 Appartamento	<b>96 000</b>	PENNE - c.da Baracchia Terreno	<b>305 025</b>		
LANCIANO - via Sigismondi, Appartamenti e garage	<b>315 000</b>	CITTÀ Sant'ANGELO - campo sportivo Terreno edificabile (Peep 14)	<b>1 107 900</b>	SOMMANO	<b>30 656 214</b>

CONSORZIO CO.C.E.A. ABRUZZI S.C.A.R.L.	
<b>VALORE TOTALE CANTIERI</b>	
oggetto	Euro
Cantieri come da Parte VIII - parag. 10.1.1 - Stima cantieri (riepilogo)	<b>€ 28 463 659,00</b>
<b>VALORE TOTALE IMMOBILI: EDIFICI + TERRENI</b>	
oggetto	Euro
Immobili come da Parte VIII - parag. 10.1.1 - Stima immobili (riepilogo)	<b>€ 30 656 214,00</b>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 59 119 873,00</b>

PER QUANTO RICHIESTO DALL'INCARICO CONFERITOMI IN DATA 14/06/2013, LO SCRIVENTE ARCHITETTO FRANCO VALENTINI DICHIARA DI AVER BENE E FEDELMENTE SVOLTO LE OPERAZIONI PERITALI CONFERITOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ.

Chieti, 28/08/2013

Il CTU incaricato  
Architetto Franco VALENTINI



PREMESSA.....	2
1. INDICAZIONI E UBICAZIONE DEI BENI AFFERENTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE DA STIMARE	3
2. REGIME PATRIMONIALE IN RIFERIMENTO AI BENI COSTITUENTI L'ASSET IMMOBILIARE .....	5
3. PARTE I - CRITERI E PRINCIPI GENERALI DI STIMA .....	6
3.1 LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE: ANALISI, ARTICOLAZIONE E METODI.....	6
3.2 IL VALORE DI MERCATO .....	6
3.3 VALORI DIVERSI DAL VALORE DI MERCATO .....	7
3.4 CRITERI DI STIMA .....	8
3.5 HIGHEST AND BEST USE – IL CRITERIO DEL “PIÙ CONVENIENTE E MIGLIO USO” .....	12
4. PARTE II – I PROCEDIMENTI DI STIMA IMMOBILIARE.....	14
4.1 PROCEDIMENTI MARKET ORIENTED .....	14
5. PARTE III - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: I CANTIERI.....	16
5.1 IL METODO DEL COSTO: INTRODUZIONE .....	16
5.1.1 L'APPLICAZIONE.....	17
5.2 IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE: INTRODUZIONE .....	18
5.2.1 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL CONFRONTO.....	19
5.2.2 L'APPLICAZIONE: IL METODO DEL COSTO UNITARIO .....	20
5.2.3 L'APPLICAZIONE. IL METODO DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.....	20
5.3 STIMA DELLE AREE: INTRODUZIONE .....	21
5.3.1 L'AREA EDIFICATA .....	22
5.3.2 L'AREA EDIFICABILE .....	23
6. PARTE IV - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: GLI IMMOBILI .....	27
6.1 IL METODO MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) .....	27
6.1.1 LE FASI DEL MCA .....	27
6.1.2 MCA E SISTEMA DI STIMA .....	28
7. PARTE V - CRITERI E PROCEDURE DI STIMA ADOTTATI: IL DEPREZZAMENTO.....	29
7.1 INTRODUZIONE.....	29
7.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI .....	29
7.2.1 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DEL CONFRONTO DI MERCATO.....	30
7.2.2 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO DELLE QUOTE DI AMMORTAMENTO.....	31
7.2.3 IL DEPREZZAMENTO DEI FABBRICATI: IL CRITERIO ANALITICO .....	31
7.2.3.1 IL CRITERIO ANALITICO: DETERIORAMENTO FISICO .....	33
7.2.3.2 IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA FUNZIONALE .....	34

7.2.3.3	IL CRITERIO ANALITICO: OBSOLESCENZA ESTERNA.....	35
8.	PARTE VI – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: I CANTIERI.....	36
8.1	INTRODUZIONE.....	36
8.1.1	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 1 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	39
8.1.2	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 2 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	42
8.1.3	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 3 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	45
8.1.4	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 4 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	48
8.1.5	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 5 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	51
8.1.6	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 6 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	54
8.1.7	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 7 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	57
8.1.8	SCHEDA ANALISI: CHIETI – LOTTO 8 – LOCALITÀ SAN DONATO FILIPPONE .....	60
8.1.9	SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 9 – LOCALITÀ C.DA CHIAPPINELLO (EX CILLI) .....	63
8.1.10	SCHEDA ANALISI: MONTESILVANO (PE) – LOTTO 10 – LOCALITÀ C.DA SAN GIOVANNI (EX DI LUZIO) .	66
8.1.11	SCHEDA ANALISI: PIANELLA (PE) – LOTTO 11 – LOCALITÀ C.DA SANTA LUCIA.....	69
8.2	QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI.....	72
9.	PARTE VII – ANALISI E STIMA ASSET IMMOBILIARE: GLI IMMOBILI .....	75
9.1	INTRODUZIONE.....	75
9.1.1	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 01 – FABBRICATO UFFICI (SEDE).....	77
9.1.2	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 02 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE PESCI .....	80
9.1.3	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 03 – C.SO MANTHONÈ - RISTORANTE ZENZERO .....	83
9.1.4	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 04 – VIA CAMPO FELICE – LOCALI COMMERCIALI .....	86
9.1.5	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: PESCARA – 05 – VIA CAFÈ - LOCALI COMMERCIALI .....	89
9.1.6	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: MONTESILVANO – 06 – VIA DE GASPERI - APPARTAMENTI .....	92
9.1.7	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 07 – VIA ARENAZZE – FABBRICATO RURALE .....	95
9.1.8	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 08 – VIA SAN CAMILLO DE LELLIS – LOCALI COMMERCIALI .....	98
9.1.9	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: CHIETI – 09 – VIA PAPA GIOVANNI II – UNITÀ VARIE.....	101
9.1.10	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: GUARDIAGRELE (CH) - 10 – VIA GRAMSCI – UFFICI.....	105
9.1.11	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 11 – VIA SIGISMONDI – APPARTAMENTI.....	108
9.1.12	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: LANCIANO (CH) – 12 – VIA TINARI – UNITÀ VARIE.....	111
9.1.13	SCHEDA ANALISI FABBRICATI: BOIANO (CB) – 13 – VIA F. ROMANA – APPARTAMENTI + GARAGE ....	114
9.1.14	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 14 – VIA C. FELICE – TERRENO EDIFICABILE .....	117
9.1.15	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 15 – VIA COLLE PIZZUTO – TERRENO EDIFICABILE.....	120
9.1.16	SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 16 – SAN SILVESTRO COLLE – TERRENO EDIFICABILE.....	123

9.1.17 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 17 – STRADA VECCHIA FONTANELLE – FABB.TO + TERRENO	126
9.1.18 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 18 – VIA TIRINO – TERRENO EDIFICABILE .....	129
9.1.19 SCHEDA ANALISI TERRENI: PESCARA (PE) – 19 – SAN SILVESTRO SPIAGGIA – TERRENO EDIFICABILE.	132
9.1.20 SCHEDA ANALISI TERRENI: SAN VALENTINO A.C. (PE) – 20 – LOC. SAN ROCCO - TERRENO EDIFICABILE	135
9.1.21 SCHEDA ANALISI TERRENI: PENNE (PE) – 21 – LOC. BARACCHIA – TERRENO EDIFICABILE.....	138
9.1.22 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 22 – VIA RANALLI – TERRENO EDIFICABILE ...	141
9.1.23 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTÀ SANT'ANGELO (PE) – 23 – VIA FONTE UMANO – TERRENO EDIFICABILE	144
9.1.24 SCHEDA ANALISI TERRENI: CHIETI (CH) – 24 – VIA DEGLI EQUI – TERRENO EDIFICABILE .....	147
9.1.25 SCHEDA ANALISI TERRENI: ATESSA (CH) – 25 – VIA C. BATTISTI – TERRENO EDIFICABILE.....	150
9.1.26 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOMBA (CH) – 26 – LOC. SAN CATALDO – TERRENO EDIFICABILE .....	153
9.1.27 SCHEDA ANALISI TERRENI: LANCIANO (CH) – 27 – VIA TINARI - TERRENO EDIFICABILE .....	156
9.1.28 SCHEDA ANALISI TERRENI: SULMONA (AQ) – 28 – VIA CAPRARECCIA LOC. BADIA – TERRENO EDIFICABILE	159
9.1.29 SCHEDA ANALISI TERRENI: ROSETO DEGLI ABRUZZI (TE) – 29 – CAMPO A MARE – TERRENO EDIFICABILE	162
9.1.30 SCHEDA ANALISI TERRENI: BOIANO (CB) – 30 – VIA FONTE ROMANO – TERRENO EDIFICABILE .....	165
9.1.31 SCHEDA ANALISI TERRENI: CITTADUCALE (RI) – 31 – SS 4 V SALARIA – LOC. SANTA RUFINA – TERR. EDIFICABILE.....	168
9.2 QUADRO SINOTTICO DI RIEPILOGO VALORI STIMATI.....	171
10. PARTE VIII – riepilogo e conclusioni.....	174
10.1 INTRODUZIONE.....	174
10.1.1 QUADRI SINOTTICI DI RIEPILOGO.....	174

Chieti, 28/08/2013

Il CTU incaricato  
Architetto Franco VALENTINI